



“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 dilangsungkan di Gedung yang telah ditentukan untuk itu di Jalan Diponegoro No. 34 Bandung, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam sengketa antara:-----

1. **Rosita Silvia**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jl.Petojo Sabangan VII No.11A, Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir, Jakarta Pusat, Pekerjaan Ibu rumah tangga;-----  
Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT I** ;-----
2. **Alius**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jl.Gading Raya No. 5 RT 004, RW. 014 Kelurahan Pisangan Timur Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur, Pekerjaan Swasta ;-----  
Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT II**;-----
3. **Tony Hardjadinata**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Kepa Duri Blok A.1 No.8 RT.001, RW.012, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat Pekerjaan Swasta ;-----  
Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT III**; -----
4. **Iwan Mahatirta**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jl. Sawo No. 44 RT/RW. 004/002 Kelurahan Gondangdia Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, Pekerjaan Swasta ;-----  
Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT IV**;-----
5. **Herman Gosal**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Petojo Sabangan VII No. 11A Kelurahan Petojo Selatan Kecamatan Gambir Jakarta Pusat, Pekerjaan Wiraswasta;  
Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT V**;-----  
Dalam Hal Ini telah memberi kuasa kepada :-----
  1. Tamba Tuah Purba, S.H.,M.Si., ;-----
  2. Charlie Simanjuntak, S.H.;-----
  3. Aries Parulian Simarmata, S.H.;-----Ketiganya kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jalan Tanah Abang III No. 54-2, Lt. IV Petojo Selatan, Gambir, Jakarta Pusat 10160, Pekerjaan Para Advokat ;--

Halaman 1 dari 88 Halaman Putusan Nomor 75/G/2019/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya Penggugat I sampai dengan Penggugat V disebut sebagai **PARA PENGGUGAT** ;-----

## MELAWAN

- 1. Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok**, berkedudukan di Komplek Sub Perkantoran Kota Depok, Jalan Boulevard Raya Kota Kembang Grand Depok City Kota Depok. ;-----  
Dalam hal ini telah memberi kuasa kepada :-----
  1. Wawan Karyawan, B.Sc.;-----
  2. David Agam, S.H.;-----
  3. Andang Rahmat, S.H.;-----
  4. Murdianto Hendro Sakti, S.H., S.H.;-----
  5. Lelly Silaban, S.H.,;-----
  6. Rudy Prihantono;-----
  7. Domingos Ximenes;-----Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan PNS Pada Kantor Pertanahan Kota Depok, beralamat di Kantor Pertanahan Kota Depok, di Komplek Sub Perkantoran Kota Depok, Jalan Boulevard Kota Kembang Depok, (sekarang Perumahan Grand Depok City), sebagaimana Surat Kuasa Nomor 45/SKU-600-32.76/VII/2019, tanggal 19 Juli 2019 ;-----  
Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;-----
- 2. PT. Prizamas Mitra Sejati**, beralamat di Jalan H. Samali No. 95D, Pejaten Barat, Pasar Minggu, Jakarta Selatan 12510, dalam hal ini diwakili oleh Ir. Reza Abidin, M.Sc., Kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Pinang Perak V No. 12, Pondok Indah, RT. 013, RW. 016, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan 12310, Pekerjaan Direktur Utama PT. Prizamas Mitra Sejati;-----  
Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II INTERVENSI 1** ;-----
- 3. PT. Artha Cahaya Persada**, beralamat di Jalan Wijaya I No. 7, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan 12170, dalam hal ini diwakili oleh Amandus Salonggo, Kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Durian XVII No. 49 Perum Bumi Alam Hijau, RT 007, RW. 016, Kelurahan

Halaman 2 dari 88 Halaman Putusan Nomor 75/G/2019/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

Pedurenan, Kecamatan Mustika Jaya, Kota Bekasi dalam hal ini telah memberi kuasa kepada :-----

1. Salim Halim, S.H.,;-----
2. Rasnita Surbakti, S.H.,M.H.,;-----
3. Bachtiar Simatupang, S.H.,;-----
4. Roy Sianturi, S.H.,;-----
5. Wilson Tambunan, S.H.,;-----

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, beralamat di Kantor Hukum SALIM HALIM, S.H. & REKAN, Jalan Jenderal Gatot Subraoto, Komp Pusat Niaga Cibodas Blok D No. 26 Tangerang, Pekerjaan Para Advokat, sebagaimana Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 September 2019;-----

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

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tersebut:-----

Telah membaca surat gugatan Para Penggugat tertanggal 11 Juli 2019 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 11 Juli 2019 dibawah register perkara Nomor 75/G/2019/PTUN.BDG, yang telah diperbaiki pada tanggal 22 Agustus 2019 dan berkas-berkas yang berhubungan dengan Perkara ini;-----

Telah membaca Penetapan Plh. Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 75/PEN-DIS/2019/PTUN.BDG, tanggal 11 Juli 2019, tentang Lolos Dismissal;-----

Telah membaca Penetapan Plh. Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 75/PEN-MH/2018/PTUN.BDG, tanggal 11 Juli 2019, tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara;-----

Telah membaca Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 75/PEN-PPJSP/2019/PTUN.BDG, tanggal 12 Juli 2019, tentang Penunjukkan Panitera Pengganti dan Jurusita Pengganti;-----

Telah membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 57/PEN-PP/2019/PTUN.BDG, tanggal 15 Juli 2019, tentang Pemeriksaan Persiapan;-----

Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Sidang Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 75/PEN. HS/2019/PTUN.BDG, tanggal 22 Agustus 2019, tentang Hari Sidang Pertama;-----

Halaman 3 dari 88 Halaman Putusan Nomor 75/G/2019/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah membaca Putusan Sela Nomor 75/G/2019/PTUN.BDG, tanggal 5 September 2019 ;-----

Telah mempelajari alat – alat bukti tertulis dan mendengarkan saksi yang diajukan oleh Para Penggugat dalam perkara ini;-----

Telah mendengarkan para pihak yang bersengketa dalam persidangan;----

## -----TENTANG DUDUK SENGKETA-----

Bahwa Penggugat dengan gugatannya tertanggal 11 Juli 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada hari itu juga dibawah register perkara Nomor 75/G/2019/PTUN.BDG dan telah diperbaiki pada tanggal 22 Agustus 2019, mengemukakan alasan-alasan gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut:-----

### I. OBYEK GUGATAN :-----

Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi obyek sengketa adalah :-----

1. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02253/Limo, Sertifikat HGB terbit tanggal 21 April 2006, Surat ukur No.1241/Limo/2006, tanggal 17 Maret 2006 seluas 55.756.M2, atas nama PT. Artha Cahaya Persada, berkedudukan di Jakarta Selatan akta pendirian No. 11 Tanggal 21-02-2014;-----
2. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02245/Limo, Sertifikat HGB terbit tanggal 21 April 2006, Surat ukur No.1239/Limo/2006, tanggal 7 maret 2006, seluas: 70.329 M2, atas nama: PT. Prizamas Mitra Sejati, berkedudukan Jakarta Selatan. ;-----

### II. TENGGANG WAKTU GUGATAN-----

Bahwa gugatan ini masih dalam tenggang waktu yang di perkenankan oleh Undang-undang karena keputusan objek sengketa, yang baru diketahui oleh Penggugat pada Tanggal 25 Maret 2019 berupa surat dari kepala kantor pertanahan kota Depok Prov. Jawa Barat berupa surat No. CJG-050/PPT/05/2019, ternyata diatas tanah milik para Penggugat telah terbit tanah 2 (dua) sertifikat Hak Guna Bangunan yaitu: Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02253/Limo, Sertifikat HGB terbit tanggal 21 April 2006 Surat ukur No.1241/Limo/2006, tanggal 17 Maret 2006 seluas 55.756.M2, atas nama PT. Artha Cahaya Persada, berkedudukan di Jakarta Selatan akta pendirian No. 11 Tanggal 21-02-2014 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02245/Limo, Sertifikat HGB terbit tanggal 21 April 2006, Surat ukur No.1239/Limo/2006, tanggal 7 maret 2006, seluas: 70.329 M2, atas nama: PT. Prizamas Mitra Sejati, berkedudukan Jakarta Selatan, (bukti P1) Surat yang ditujukan kepada Yth. Sdr. Herman Gozal d/a. Jalan Petojo sabangan VII No. IIA Kel. Petojo Selatan, Kec. Gambir, Jakarta Pusat di Jakarta dan diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha yang berwenang, yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan tergugat, dan para Penggugat telah melakukan keberatan kepada kepala kantor pertanahan kota depok berupa surat keberatan dengan surat No. 25 / Sgg-

Halaman 4 dari 88 Halaman Putusan Nomor 75/G/2019/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kep/05/2019 surat tanggal Jakarta, 29 Mei 2019 telah diterima oleh BPN sesuai tanda terima sebagaimana dengan peraturan Mahkamah Agung Republic Indonesia No. 6 tahun 2018 tentang pedoman penyelesaian sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administrative, dan bahwa atas surat keberatan dan sanggahan yang disampaikan oleh para Penggugat kepada Kantor Pertanahan Kota Depok Prov Jawa Barat para Penggugat telah menerima surat balasan dari kantor pertanahan Kota Depok dengan Nomor surat CJG-101/PPT/VI/2019 Perihal : -----

Penjelasan kepada Yth. Yth. Saudara Tamba Tuah Purba, SH, MSI & Rekan selaku Kuasa Hukum Rosita Silvia, dkk (7 orang) d/a Jl. Tanah Abang III No. 54-II Lt. IV Petojo Selatan Gambir – Jakarta Pusat di Jakarta, surat dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Depok Provnsi Jawa Barat Surat tertanggal Depok, 13 Juni 2019., yang kami terima/para Penggugat terima pada tanggal 21 Juni 2019 melalui kurir Pos, dan kami menolak seluruh isi dan penjelasan dari surat BPN Kantor Pertanahan Kota Depok selanjutnya para Penggugat telah mengajukan keberatan atau banding administratif terhadap surat Nomor : CJG-101/PPT/VI/2019 Perihal : Penjelasan kepada Yth. Yth. Saudara Tamba Tuah Purba, SH, MSI & Rekan selaku Kuasa Hukum Rosita Silvia, dkk (7 orang) d/a Jl. Tanah Abang III No. 54-II Lt. IV Petojo Selatan Gambir – Jakarta Pusat di Jakarta, surat dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Depok Provnsi Jawa Barat Surat tertanggal Depok, 13 Juni 2019., dengan Nomor surat : 32/Sgg-keb/06-2019 tertanggal 26 Juni 2019 yang ditujukan kepada Kepada Yth. Kepala Kantor Wilayah BPN (Badan Pertanahan Nasional) Prov. Jawa Barat Jl. Soekarno-Hatta St No.638, Sekejati, Buahbatu, Kota Bandung Jawa Barat (40286), dan telah diterima oleh kantor BPN (Kepala Kantor wilayah) prov. Jawa barat pada tanggal 26 Juni 2019 sesuai tanda terima sebagaimana dengan amanat dari pada PERMA No. 6 tahun 2018 tentang pedoman penyelesaian sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh administratif, dan diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara yang berwenang, yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan Tergugat.;-----

**III.** Kepentingan para Penggugat dirugikan dengan diterbitkannya 2 (dua) sertifikat HGB sebagaimana yang disebut dalam gugatan Aquo-----  
Bahwa sebelum Tergugat menerbitkan 2 (dua) Sertipikat Hak Guna Bangunan No.02253/Limo dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.02245/Limo, telah terbit lebih dahulu sertipikat dan Akta Jual Beli milik Para Penggugat.;-----  
Bahwa dengan terbitnya 2 (dua) sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) tersebut diatas tanah para Penggugat, jelas-jelas sangat merugikan para Penggugat karena para Penggugat tidak pernah menjual, mengalihkan, membalik nama

Halaman 5 dari 88 Halaman Putusan Nomor 75/G/2019/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

pemilikinya kepada siapapun atau milik pihak manapun, sehingga menimbulkan akibat kerugian bagi para Penggugat berupa hak tanah bagi para pemegang haknya yaitu hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada pemegang hak atas tanah, untuk mengolah, memakai, menjual, mengalihkan, menggunakan dan lain sebagainya diatas tanah yang dihakinya itu.;-----

Bahwa para Penggugat belum pernah mendapatkan ganti rugi dari pihak manapun, atau dibebaskan oleh siapapun termasuk para pengembang disekitar lokasi tanah dan para Penggugat belum pernah menjual atau mengalihkan haknya kepada siapapun, dengan demikian mohonlah gugatan Penggugat untuk di kabulkan oleh Majelis PTUN yang kami hormati. Bahwa tindakan tergugat yang telah menerbitkan sertipikat diatas tanah terperkara (tanah para Penggugat) dengan sertipikat hak guna bangunan No. 02253/Limo, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02253/Limo, Sertipikat HGB terbit tanggal 21 April 2005, Surat ukur No.1241/Limo/2016, tanggal 17 Maret 2006 seluas 55.756.M2, atas nama PT. Artha Cahaya Persada, berkedudukan di Jakarta Selatan akta pendirian No. 11 Tanggal 21-02-2014 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02245/Limo, Sertipikat HGB terbit tanggal 21 April 2006, Surat ukur No.1239/Limo/2006, tanggal 7 maret 2006, seluas: 70.329 M2, atas nama: PT. Prizamas Mitra Sejati, berkedudukan Jakarta Selatan, merupakan tindakan yang bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku dan melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 53 ayat 2. Huruf a dan b Undang-undanag No. 5 tahun 1986 Jo undang-undang no. 9 tahun 2004, JO Undang-undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang peradilan Tata Usaha Negara sehingga menimbulkan akibat kerugian bagi para Penggugat, yang lebih jauh akan diperjelas dalam posita gugatan.;-----

#### IV. DASAR DAN ALASAN GUGATAN/POSITA GUGATAN :-----

1. Adapun yang menjadi dasar/alasan gugatan adalah sebagai berikut :-----

1. Bahwa Penggugat I Rosita Silvia adalah pemilik 2 (dua) bidang tanah yang terletak di Kel.Limo, dahulu kecamatan Sawangan sekarang kecamatan Limo Kota Depok yaitu berdasarkan :-----

a. Sertipikat Hak Milik No. 254/Limo, dengan gambar situasi tanggal 23 September 1985 No. 5636/1985, seluas ± 1300 m2, C274-P586 tercatat atas nama: Rosita Silvia, yang telah dikuasai Penggugat I sejak tahun 1983 berdasarkan Akta jual Beli tertanggal 1 April 1983 No. 595.3/407/1983 yang dibuat dihadapan Camat/ PPAT wilayah kecamatan Sawangan, Kabupaten Bogor, dengan batas-batas tanah dahulu adalah:-----

- sebelah utara : Tanah milik H.Nemah;-----
- sebelah timur : Tanah milik Sarimin;-----
- sebelah selatan : Tanah milik Sarimin;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- sebelah barat : Tanah milik Idjah Otot;-----

b. Akta Jual Beli No. 595-3/1520/1983, tanggal 27 desember 1983, C508 – P811 dengan luas: 1000.M2, dengan batas-batas tanah dahulu adalah : -----

- sebelah utara : Tanah milik Somad;-----

- sebelah timur : Tanah milik Karim;-----

- sebelah selatan : Tanah milik Karim;-----

- sebelah barat : Tanah milik Bani;-----

Untuk selanjutnya dalam gugatan ini mohon disebut sebagai

-----TANAH TERPERKARA

I;-----

2. Bahwa Penggugat II Alius adalah pemilik sebidang tanah yang terletak di Desa/kel. Limo, Kec. Limo, Depok, berdasarkan AJB No. 595-3/1225/1983, tanggal 5 November 1983, C176 – P918 dengan luas : 700. M2, dengan batas-batas tanah dahulu adalah ;-----

- sebelah utara : Tanah milik/selokan kecil;-----

- sebelah timur : Tanah milik PT. Urekon;-----

- sebelah selatan : Tanah milik Kotong Uja;-----

- sebelah barat : Tanah milik Kali Pesanggrahan;-----

Untuk selanjutnya dalam gugatan ini mohon disebut sebagai-----TANAH

TERPERKARA II;-----

3. Bahwa Penggugat III Tony Hardjadinata adalah pemilik sebidang tanah yang terletak di Desa/kel. Limo, Kecamatan Limo, Depok, berdasarkan AJB No.595-3/1227/1983, tanggal 5 November 1983, C1888 – P708 dengan luas : 1.000 M2, , dengan batas-batas tanah dahulu adalah ;-----

- sebelah utara : Tanah milik PT Urekon ;-----

- sebelah timur : Tanah milik Tibi Bedog ;-----

- sebelah selatan : Tanah milik Asan;-----

- sebelah barat : Tanah milik Tibi Bedog;-----

Untuk selanjutnya dalam gugatan ini mohon disebut sebagai-----TANAH

TERPERKARA III;-----

4. Bahwa penggugat IV Iwan Mahatirta adalah pemilik sebidang tanah yang terletak di desa/kel. Limo, Kecamatan Limo, Depok berdasarkan AJB No. 595.3/406/1983, tanggal 11 April 1983, C500 - P.802 dengan luas 1.300 m2, dengan batas-batas tanah dahulu adalah ;-----

- sebelah utara : Tanah milik PT Urekon Utama;-----

- sebelah timur : Tanah milik Tibi Bedog;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- sebelah selatan : Tanah milik Entong Acep;-----
  - sebelah barat : Tanah milik PT Urekon Utama;-----
- Untuk selanjutnya dalam gugatan ini mohon disebut sebagai-----TANAH

TERPERKARA IV;-----

5. Bahwa Penggugat V Herman Gosal adalah pemilik sebidang tanah yang terletak di desa/kel. Limo, Kecamatan Limo, Depok berdasarkan AJB No. 595-3/934/1983, tanggal 25 Agustus 1983, C441 - P704 dengan luas 1.300 m2, dengan batas-batas tanah dahulu adalah :-----

- sebelah utara : Tanah milik PT Urekon Utama;-----
- sebelah timur : Tanah milik Tongok Nawan;-----
- sebelah selatan : Tanah milik Hj. Muhasin;-----
- sebelah barat : Tanah milik Nilal Midin;-----

Untuk selanjutnya dalam gugatan ini mohon disebut sebagai-----TANAH

TERPERKARA V;-----

2. Bahwa para Penggugat adalah para pemilik tanah yang terletak di kelurahan/desa Limo dahulu Kecamatan Sawangan sekarang Kecamatan Limo Kota Depok yang lebih dikenal terletak object tanah Jl. Swadaya Kampung Poncol RT.006/RW.02 Desa Kelurahan Limo, Kecamatan Limo, Kota Depok berdasarkan :-----

- a. Sertipikat Hak Milik No.254/Limo, dengan gambar situasi tanggal 23 September 1985 No. 5636/1985, seluas ± 1300 m2, C274-P586 dan AJB No.595-3/1520/1983, tertanggal 27 Desember 1983, C.508 - P811 tercatat atas nama Rosita Silvia.;-----
- b. Akta Jual Beli No. 595-3/1225/1983, tanggal 5 November 1983, C.176 - P918 seluas: 700 M2, atas nama: Alius.;-----
- c. Akta Jual Beli No.595-3/1227/1983, tanggal 5 November 1983, C.1888 - P708 seluas: 1.000 m2, atas nama: Tony Hardjadinata.;-----
- d. Akta Jual Beli No. 595.3/406/1983, tanggal 11 April 1983, C500 - P.802 seluas 1.300 m2, atas nama : Iwan Mahatirta;-----
- e. Akta Jual Beli No. 595-3/934/1983, tanggal 25 Agustus 1983, C441 - P704 Seluas 1.300 m2, atas nama : Herman Gosal;-----

Dimana keseluruhan 5 akta jual beli (AJB) dengan nomor-nomor register sebagaimana disebut diatas terdaftar pada arsip dan buku register PPAT Kecamatan/camat selaku PPAT Kecamatan Sawangan Kota Depok dan juga 1 (satu) sertipikat hak milik No. 254/Limo, dengan gambar situasi tanggal 23 September 1985 yang dikeluarkan oleh kantor BPN setempat.;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa tanah Penggugat I tersebut masuk dalam daftar peta bidang dengan nomor NIB No. 3001 No. Urut 12 terkena pembebasan Jalan Tol. Sesuai dengan surat dari Kementerian pekerjaan umum Direktorat Jendral Bina Marga, Direktorat Bina Teknik, Tim Pengadaan Tanah Jalan Tol Cinere Jagorawi yang ditandatangani oleh Tim Pengadaan Tanah Jalan Tol Cinere-Jagorawi tertanggal 26 Desember 2014, dan tanah hak milik Penggugat II, tanah hak milik Penggugat III, tanah hak milik Penggugat IV, dan tanah hak milik Penggugat V berada dalam hamparan dan bidang yang sama yang sedang dibebaskan untuk kepentingan Jalan Tol Cinere-Jagorawi. Dimana tanah para Penggugat yang disebut diatas berada dalam hamparan dan bidang tanah yang sama yang akan dibebaskan untuk kepentingan Jalan Tol Cinere-Jagorawi, sesuai dengan Surat (vide) surat dari kementerian pekerjaan umum Direktorat jendral Bina Marga, direktorat bina Tehnik, Tim pengadaan Tanah Jalan Tol Cinere-Jagorawi tanggal 26 desember 2014 bahwa tanah Penggugat I masuk dalam daftar peta bidang tanah dengan Nomor NIB. NO. 3001. No urut 12 terkena pembebasan Jalan Tol, dan tanah para Penggugat yang disebut diatas berada dalam hamparan dan bidang tanah yang sama yang akan dibebaskan pula untuk kepentingan Jalan Tol Cinere-Jagorawi., sesuai dengan lokasi tanah milik para Penggugat tersebut telah, terkena masuk dalam daftar pembebasan untuk Jalan Tol CIJAGO seksi III sesuai dengan lokasi bidang tanah pada tahun 2008 Nomor lembar : 48.2-33.086-16-3 Peta bidang tanah No. 000 s/d 000 / 2008 NIB. 02990 s/d 03090, atas nama Rosita Silvia, sertifikat hak milik Nomor 254 tahun 1985 seluas 1.300 M2.;-----
- Bahwa perlu Penggugat sampaikan, bahwa para Penggugat sebagaimana yang disebutkan dalam gugatan Aguo bahwa Para Penggugat memiliki luas tanah dalam hamparan yang sama sebagaimana dalam peta bidang tanah yang disebutkan diatas yang masuk dalam daftar pembebasan tanah Jalan Tol Cinere-Jagorawi dari total jumlah luas tanah yang masuk dalam gugatan register gugatan kali ini, adalah seluas kurang lebih 6.600 m2 sebenarnya para principal klient tetap kami ada 7 prinsipal, tetapi para pemohon gugatan dalam register perkara ini baru 5 orang principal yang melakukan gugatan, sementara 2 principal lagi masuk dalam daftar tunggu gugatan dan spelling persiapan gugatan lainnya yang tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, jadi luas tanah sebenarnya diatas tanah duplikasi sebagaimana gugatan aguo kurang lebih luas tanahnya 9.200 m2, dalam hamparan yang sama, dengan luas tanah yang masuk perkara aguo berjumlah 9.200 m2 kurang lebih dan dari daftar jumlah 5 orang principal sebagai Penggugat saat ini besaran luas tanahnya adalah seluas kurang lebih 6.600 m2, dengan uraian sebagai
- berikut :-----

Halaman 9 dari 88 Halaman Putusan Nomor 75/G/2019/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat I Rosita Silvia adalah pemilik 2 (dua) bidang tanah yang terletak di Kel. Limo, dahulu kecamatan Sawangan sekarang kecamatan Limo Kota Depok yaitu berdasarkan :-----

a. Sertipikat Hak Milik No.254/Limo, dengan gambar situasi tanggal 23 September 1985 No.5636/1985, seluas ± 1300 m2, C274-P586 tercatat atas nama: Rosita Silvia, yang telah dikuasai Penggugat I sejak tahun 1983 berdasarkan Akta jual Beli tertanggal 1 April 1983 No.595.3/407/1983 yang dibuat dihadapan Camat/ PPAT wilayah kecamatan Sawangan, Kabupaten Bogor, dengan batas-batas tanah dahulu adalah:-----

- sebelah utara : Tanah milik H. Nemah;-----
- sebelah timur : Tanah milik Sarimin;-----
- sebelah selatan : Tanah milik Sarimin;-----
- sebelah barat : Tanah milik Idjah Otot;-----

b. Akta Jual Beli No.595-3/1520/1983, tanggal 27 desember 1983, C508 – P811 dengan luas: 1000.M2, dengan batas-batas tanah dahulu adalah ;-----

- sebelah utara : Tanah milik Somad;-----
- sebelah timur : Tanah milik Karim;-----
- sebelah selatan : Tanah milik Karim;-----
- sebelah barat : Tanah milik Bani;-----

Untuk selanjutnya dalam gugatan ini mohon disebut sebagai  
-----TANAH TERPERKARA I ;-----

2. Bahwa Penggugat II Alius adalah pemilik sebidang tanah yang terletak di Desa/kel. Limo, Kec.Limo, Depok, berdasarkan AJB No. 595-3/1225/1983, tanggal 5 November 1983, C176 – P918 dengan luas : 700. M2, dengan batas-batas tanah dahulu adalah ;-----

- sebelah utara : Tanah milik/selokan kecil;-----
- sebelah timur : Tanah milik PT. Urekon;-----
- sebelah selatan : Tanah milik Kotong Uja;-----
- sebelah barat : Tanah milik Kali Pesanggrahan;-----

Untuk selanjutnya dalam gugatan ini mohon disebut sebagai-----TANAH TERPERKARA II;-----

3. Bahwa Penggugat III Tony Hardjadinata adalah pemilik sebidang tanah yang terletak di Desa/kel. Limo, Kecamatan Limo, Depok, berdasarkan AJB No.595-3/1227/1983, tanggal 5 November 1983, C1888 – P708 dengan luas : 1.000 M2, , dengan batas-batas tanah dahulu adalah ;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- sebelah utara : Tanah milik PT Urekon ;-----
- sebelah timur : Tanah milik Tibi Bedog ;-----
- sebelah selatan : Tanah milik Asan;-----
- sebelah barat : Tanah milik Tibi Bedog;-----

Untuk selanjutnya dalam gugatan ini mohon disebut sebagai-----TANAH

TERPERKARA III;-----

4. Bahwa Penggugat IV Iwan Mahatirta adalah pemilik sebidang tanah yang terletak di desa/kel. Limo, Kecamatan Limo, Depok berdasarkan AJB No. 595.3/406/1983, tanggal 11 April 1983, C500 - P.802 dengan luas 1.300 m2, dengan batas-batas tanah dahulu adalah :-----

- sebelah utara : Tanah milik PT Urekon Utama;-----
- sebelah timur : Tanah milik Tibi Bedog;-----
- sebelah selatan : Tanah milik Entong Acep;-----
- sebelah barat : Tanah milik PT Urekon Utama;-----

Untuk selanjutnya dalam gugatan ini mohon disebut sebagai-----TANAH

TERPERKARA IV;-----

5. Bahwa Penggugat V Herman Gosal adalah pemilik sebidang tanah yang terletak di desa/kel. Limo, Kecamatan Limo, Depok berdasarkan AJB No. 595-3/934/1983, tanggal 25 Agustus 1983, C441 - P704 dengan luas 1.300 m2, dengan batas-batas tanah dahulu adalah :-----

- sebelah utara : Tanah milik PT Urekon Utama;-----
- sebelah timur : Tanah milik Tongok Nawan;-----
- sebelah selatan : Tanah milik Hj. Muhasin;-----
- sebelah barat : Tanah milik Nilal Midin;-----

Untuk selanjutnya dalam gugatan ini mohon disebut sebagai-----TANAH

TERPERKARA V;-----

Bahwa para Penggugat adalah para pemilik tanah yang terletak di kelurahan/desa Limo dahulu Kecamatan Sawangan sekarang Kecamatan Limo Kota Depok yang lebih dikenal terletak object tanah Jl. Swadaya Kampung Poncol RT.006/RW.02 Desa Kelurahan Limo, Kecamatan Limo, Kota Depok, dalam hamparan yang sama, berdekatan dan dibeli oleh para Penggugat secara bersamaan dalam rentang waktu yang hampir sama, dan selanjutnya bahwa para Penggugat belum pernah menjual, mengalihkan atau mendapat ganti rugi tentang tanah adat turun temurun milik para Penggugat dan tanah milik para Penggugat tersebut belum pernah hak atas tanah dicabut sebagaimana yang diatur dalam pasal 18 UUPA : untuk kepentingan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang di atur dalam Undang-undang. ;-----

4. Bahwa sampai saat ini para Penggugat belum pernah mendapatkan ganti rugi dari pihak manapun, atau dibebaskan oleh siapapun termasuk para pengembang disekitar lokasi tanah dan para Penggugat belum pernah menjual atau mengalihkan haknya kepada siapapun, dengan demikian mohonlah gugatan Penggugat untuk di kabulkan oleh Majelis PTUN yang kami hormati.;-----

5. Bahwa sebelum HGB yang diterbitkan oleh tergugat terlebih dahulu Penggugat telah memiliki tanah hak milik adat turun temurun sebagaimana yang telah diatur dalam ketentuan pasal 20 ayat 1 UUPA yang berbunyi ;-----

“ Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat, terpenuhi, yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6 “ ;-----

sebagaimana dengan yang kami sebutkan diatas sebagai berikut : -----

“Bahwa para Penggugat adalah para pemilik tanah yang terletak di Kel. Limo, dahulu kecamatan Sawangan sekarang kecamatan Limo Kota Depok, yang lebih dikenal terletak object tanah Jl. Swadaya Kp. Poncol RT. 006/ RW. 02 Desa/Kel. Limo Kec. Limo Kota Depok berdasarkan :-----

a. Sertipikat Hak Milik No.254/Limo, dengan gambar situasi tanggal 23 September 1985 No. 5636/1985, seluas ± 1300 m2, C274-P586 dan AJB No. 595-3/1520/1983, tertanggal 27 Desember 1983, C. 508 - P811 tercatat atas nama Rosita Silvia.;-----

b. Akta Jual Beli No. 595-3/1225/1983, tanggal 5 November 1983, C.176 - P918 seluas: 700 M2, atas nama: Alius.;-----

c. Akta Jual Beli No.595-3/1227/1983, tanggal 5 November 1983, C.1888 - P708 seluas: 1.000 m2, atas nama: Tony Hardjadinata.;-----

d. Akta Jual Beli No. 595.3/406/1983, tanggal 11 April 1983, C500 - P.802 seluas 1.300 m2, atas nama : Iwan Mahatirta;-----

e. Akta Jual Beli No. 595-3/934/1983, tanggal 25 Agustus 1983, C441 - P704 Seluas 1.300 m2, atas nama : Herman Gosal;-----

Dimana keseluruhan 5 (Lima) Akta Jual Beli (AJB) dengan nomor-nomor Register sebagaimana disebut diatas terdaftar pada arsip dan buku Register PPAT kecamatan/camat selaku PPAT Kecamatan Sawangan Kota Depok.”;-----

JO Sertipikat Hak Milik No.254/Limo, dengan gambar situasi tanggal 23 September 1985 No. 5636/1985, seluas ± 1300 m2 dan AJB No. 595-3/1520/83, tertanggal 27 Desember 1983, tercatat atas nama Rosita Silvia, telah di daftar dalam pendaftaran tanah dalam system pendaftaran tanah yang di anut di Indonesia sebagaimana yang diatur dalam pasal 19 undang-undang pokok agrarian sebagaimana disebut dibawah :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 19. (1). Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh Wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;-----

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

a. pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;

b. pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak hak tersebut;-----

2. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. -> sebagaimana yang diatur dalam pasal 7 peraturan pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah JO Pasal 13 dan seterusnya PP no. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, maka dengan demikian 2 (dua) Hak Guna Bangunan harus dibatalkan, karena bertentangan penerbitannya dengan ketentuan hukum yang berlaku, dan melampaui kewenangan yang diberikan Undang-undang kepada BPN dimana menerbitkan 2 (dua) HGB duplikasi diatas sertifikat tanah hak milik tergugat I (terperkara I) dan diatas tanah milik adat AJB tanah milik adat milik Penggugat II (Tanah terperkara II), diatas tanah milik adat AJB tanah milik adat milik Penggugat III (tanah terperkara III), diatas tanah milik adat AJB tanah milik adat milik Penggugat IV (Tanah terperkara IV ) dan diatas tanah milik adat AJB tanah milik adat milik Penggugat V (Tanah terperkara V) berdiri atau terbit 2 (dua) HGB, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02253/Limo, Sertipikat HGB terbit tanggal 21 April 2005, Surat ukur No.1241/Limo/2016, tanggal 17 Maret 2006 seluas 55.756.M2, atas nama PT. Artha Cahaya Persada, berkedudukan di Jakarta Selatan akta pendirian No. 11 Tanggal 21-02-2014 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02245/Limo, Sertipikat HGB terbit tanggal 21 April 2006, Surat ukur No.1239/Limo/2006, tanggal 7 maret 2006, seluas: 70.329 M2, atas nama: PT. Prizamas Mitra Sejati, berkedudukan Jakarta Selatan, sebagaimana diatur dalam pasal 35 ayat (1), yaitu :-----

“Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.” yang saudara tergugat sebutkan dalam surat yang baru diketahui oleh Penggugat pada Tanggal 25 Maret 2019 berupa surat dari kepala kantor pertanahan kota Depok Prov. Jawa Barat berupa surat No. CJG-050/PPT/05/2019, ternyata diatas tanah milik para Penggugat telah terbit tanah 2 (dua) sertipikat Hak Guna Bangunan yaitu: Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02253/Limo, Sertipikat HGB terbit tanggal 21 April 2005, Surat ukur No.1241/Limo/2016, tanggal 17 Maret 2006 seluas 55.756.M2, atas nama PT. Artha Cahaya Persada, berkedudukan di Jakarta Selatan akta pendirian No. 11 Tanggal 21-02-2014 dan Sertipikat Hak Guna

Halaman 13 dari 88 Halaman Putusan Nomor 75/G/2019/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan Nomor : 02245/Limo, Sertipikat HGB terbit tanggal 21 April 2006, Surat ukur No.1239/Limo/2006, tanggal 7 maret 2006, seluas: 70.329 M2, atas nama: PT. Prizamas Mitra Sejati, berkedudukan Jakarta Selatan, (bukti P1), telah menjadi objek sengketa sebagaimana yang disebutkan dibawah 2 (dua) HGB yang tergugat terbitkan untuk dicabut dan dibatalkan karena bertentangan dengan asas Nemo Plus Yuris yang artinya yakni melindungi pemegang hak atas tanah yang sebenarnya dan tindakan orang lain yang mengalihkannya tanpa diketahui oleh pemegang hak yang sebenarnya, dan asas itikad baik adalah asas dimana seseorang beritikad baik mendaftarkan atas hak tanahnya menjadi haknya secara yuridis dan dilindungi oleh hukum, dengan demikian BPN yang telah menerbitkan 2 (dua) HGB yang menjadi objek perkara patut dibatalkan dan dicabut yaitu 2 (dua) HGB yang disebut dibawah ini, yaitu :-----

1. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02253/Limo, Sertipikat HGB terbit tanggal 21 April 2006, Surat ukur No.1241/Limo/2006, tanggal 17 Maret 2006 seluas 55.756.M2, atas nama PT. Artha Cahaya Persada, berkedudukan di Jakarta Selatan akta pendirian No. 11 Tanggal 21-02-2014. -----

2. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02245/Limo, Sertipikat HGB terbit tanggal 21 April 2006, Surat ukur No.1239/Limo/2006, tanggal 7 maret 2006, seluas: 70.329 M2, atas nama: PT. Prizamas Mitra Sejati, berkedudukan Jakarta Selatan.

Karena penerbitannya bertentangan dengan asas-asas yang disebut diatas yaitu, asas nemo plus yuris dan asas etikad baik dan juga bertentangan dengan tata kelola pemerintahan yang baik, demikian juga bahwa penerbitan 2 (dua) HGB yang diterbitkan oleh tergugat, melampaui kewenangan yang diberikan oleh undang-undang karena kedua HGB yang diterbitkan oleh tergugat tersebut berada diatas tanah milik adat turun temurun diatas tanah milik para Penggugat sebagaimana dengan diatur dalam pasal 20 ayat (1). UUPA Hak milik adalah hak turun temurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6;-----

Bahwa para Penggugat telah memiliki tanah hak milik adat turun temurun dilokasi diatas tanah HGB yang tergugat terbitkan, bahwa dimana keseluruhan 5 (lima) AJB dengan nomor-nomor register sebagaimana disebut diatas telah terdaftar pada arsip dan buku register PPAT kecamatan/camat selaku PPAT kecamatan Sawangan Kota Depok dan juga 1 sertipikat hak milik No. 254/Limo dengan gambar situasi tanggal 23 September 1985 yang dikeluarkan oleh kantor BPN setempat;-----

6. Bahwa dengan telah diterbitkannya 2 (dua) Sertipikat Hak Guna Bangunan No: 02253/Limo dan Sertiikat Hak Guna Bangunan No.02245/Limo, atas nama: Wisma Mas Citra Raya, diatas tanah milik para Penggugat, telah merugikan para



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat karena para Penguugat tidak pernah menjual, mengalihkan, membalik nama tanah miliknya kepada siapapun atau pihak manapun, namun dengan terbitnya kedua HGB tersebut menyebabkan para Penguugat tidak dapat memanfaatkan tanahnya.;

7. Bahwa tindakan BPN yang telah menerbitkan 2(dua) Sertipikat Hak Guna bangunan diatas tanah milik para Penguugat dinilai telah bertentangan dengan ketentuan :-----
  - a. Ketentuan Pasal 14 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang menyebutkan: “ Untuk keperluan pengumpulan & pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan” dimana data fisik tanah sertipikat yang diterbitkan atas 2 (dua) sertipikat HGB tersebut adalah tidak benar dan cacat hukum serta cacat administrasi.-----
  - b. Pasal 17 ayat 2 PP No.24 tahun 1997, yang menyebutkan:” Dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematik dan pendaftaran tanah secara sporadic diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan”.-----
  - c. Pasal 18 ayat 1 PP No.24 tahun 1997 yang menyebutkan : ”Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum didaftarkan atau yang sudah didaftarkan tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur/gambar situasinya ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh panitia adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematik atau oleh Kepala Kantor pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadic berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan.”-----
  - d. Pasal 52 butir (c) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan peraturan pemerintah No.24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang mengatur:” Menyelidiki riwayat tanah dan menilai kebenaran alat bukti pemilikan atau penguasaan tanah” jo Pasal 6 Peraturan Kepala BPN Nasional RI No.7 tahun 2007 tentang panitia pemeriksa tanah karena BPN tidak cermat dan teliti dalam hal: -----
    - status tanah, riwayat tanah dan hubungan hukum antara tanah yang dimohon dengan pemohon serta kepentingan lainnya.-----
    - Mengadakan penelitian dan peninjauan fisik atas tanah yang dimohon mengenai penguasaan, penggunaan/keadaan tanah serta batas-batas bidang tanah yang dimohon.-----

Halaman 15 dari 88 Halaman Putusan Nomor 75/G/2019/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Mengumpulkan keterangan/penjelasan dari para pemilik tanah yang berbatasan.-----
- Membuat hasil laporan yang tidak benar dan rekayasa dalam bentuk berita acara pemeriksaan lapanan dan risalah panitia pemerisaan tanah.-----

e. Pasal 1 angka 1 Peraturan pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, bersinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian sertipikat sebagai surat tanda bukti hak milik bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. -----

Mohon perhatian Majelis Hakim yang Terhormat, sangat ironisnya BPN dalam hal ini tergugat I telah menerbitkan sertipikat HGB diatas tanah milik para Penggugat dengan demikian mohonlah kiranya majelis hakim membatalkan 2 (dua) Hak Guna Bangunan (HGB) sebagaimana dalam gugatan Aguo agar dibatalkan dan memerintahkan BPN dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok agar mencabutnya dan menyatakan tidak berlaku, karena duplikasi berada diatas tanah para Penggugat dan berada diatas tanah sertipikat hak milik No. 254/Limo dengan gambar situasi tanggal 23 September 1985 atas nama pemilik Penggugat I atau disebut juga tanah terperkara I.;-----

f. Mohon perhatian Yang Mulia, mengenai keabsahan dan kehalalan hak milik telah dikenal 2 Asas, pertama asas "Nemo plus juris transfere potest quam ipse habet" artinya tidak seorangpun dapat mengalihkan atau memberikan sesuatu kepada orang lain melebihi hak miliknya atau apa yang dia punyai. Kedua asas "Nemo sibi ipse causam possessionis mutare potest", artinya tidak seorangpun mengubah bagi dirinya atau kepentingan pihaknya sendiri, tujuan dari penggunaan objeknya.-----

Bahwa para Penggugat khususnya Penggugat I telah memenuhi asas nemo plus juris sebagaimana yang disebut diatas yang diatur dalam pasal 19 , 23, 32, 38 UUPA, dan pasal, 3, 4 dan pasal 32 ayat 2 PP No. 24 Tahun 1997, dengan demikian mohonlah kiranya gugatan para Penggugat untuk dapat gugatannya di kabulkan oleh Majelis Hakim PTUN yang kami Hormati, dimana asas nemo plus juris adalah sebagai bentuk perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah apabila terjadi suatu sengketa tanah, misalnya terbitnya suatu sertipikat atas

Halaman 16 dari 88 Halaman Putusan Nomor 75/G/2019/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama orang yang tidak berhak, dalam hal ini diatas tanah para Penggugat terbit HGB sebagaimana yang disebut dalam gugatan aguo, maka asas yang digunakan dalam hal ini adalah asas NEMO PLUS YURIS, yakni melindungi pemegang hak atas tanah yang sebenarnya dan tindakan orang lain yang mengalihkannya tanpa diketahui oleh pemegang hak sebenarnya, dengan demikian Mohonlah kiranya gugatan para Penggugat dikabulkan oleh majelis hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini dan menyatakan memutuskan HGB sebagaimana dalam gugatan aguo dibatalkan dan dinyatakan tidak berlaku lagi. ;-----

8. Bahwa saat ini lokasi tanah milik para Penggugat tersebut telah terkena masuk dalam pembebasan untuk Jalan Tol CIJAGO seksi III sesuai dengan lokasi bidang tanah pada tahun 2008, bahwa tanah klient kami tersebut masuk dalam daftar peta bidang dengan Nomor NIB No. 3001 No. Urut 12 terkena pembebasan Jalan Tol. Sesuai dengan surat dari Kementrian pekerjaan umum Direktorat Jendral Bina Marga, Direktorat Bina Teknik, Tim Pengadaan Tanah Jalan Tol Cinere Jagorawi yang ditandatangani oleh Tim Pengadaan Tanah Jalan Tol Cinere-Jagorawi tertanggal 26 Desember 2014, bahwa para Penggugat I sampai dengan Penggugat V dalam hal ini sebagai para pemilik tanah yang belum pernah menjual/dijual, mengalihkan kepada siapapun atau dibebaskan oleh siapapun dalam hal ini kepada para pengembang disekitar lokasi tanah milik para Penggugat, yaitu sertipikat hak milik No. 254/Limo dengan gambar situasi tanggal 23 September 1985 dan 5 (lima) AJB sebagaimana disebutkan dibawah ini. -----

- Sertipikat Hak Milik No.254/Limo, dengan gambar situasi tanggal 23 September 1985 No. 5636/1985, seluas ± 1300 m2, C274-P586 dan AJB No.595-3/1520/1983, tertanggal 27 Desember 1983, C.508 - P811 tercatat atas nama Rosita Silvia.;-----
- Akta Jual Beli No. 595-3/1225/1983, tanggal 5 November 1983, C.176 - P918 seluas: 700 M2, atas nama: Alius.-----
- Akta Jual Beli No.595-3/1227/1983, tanggal 5 November 1983, C.1888 - P708 seluas: 1.000 m2, atas nama: Tony Hardjadinata.;-----
- Akta Jual Beli . 595.3/406/1983, tanggal 11 April 1983, C500 - P.802 seluas 1.300 m2, atas nama : Iwan Mahatirta;-----
- Akta Jual Beli No. 595-3/934/1983, tanggal 25 Agustus 1983, C441 - P704 Seluas 1.300 m2, atas nama : Herman Gosal.-----

Dan sudah terdaftar Dimana keseluruhan 5 (lima) Akta Jual Beli (AJB) dengan nomor-nomor Register sebagaimana disebut diatas terdaftar pada arsip dan buku Register PPAT kecamatan/camat selaku PPAT Kecamatan Sawangan Kota Depok,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan berada dalam hamparan dan bidang dan hanya bersebelahan karena pembelannya rata-rata secara bersamaan, dengan demikian tindakan tergugat I yang melakukan penerbitan 2 sertipikat diatas tanah para Penggugat adalah tindakan yang bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka dengan demikian kedua HGB tersebut untuk dinyatakan batal demi hukum dan menyatakan tidak berlaku.;

9. Bahwa dengan telah diterbitkannya 2 (dua) Sertipikat Hak Guna Bangunan No: 02253/Limo atas nama PT. Artha Cahaya Persada dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.02245/Limo, atas nama: PT. Prizamas Mitra Sejati, diatas tanah milik para Penggugat, telah merugikan para Penggugat karena para Penggugat tidak pernah menjual, mengalihkan, membalik nama tanah miliknya kepada siapapun atau pihak manapun, namun dengan terbitnya kedua HGB tersebut menyebabkan para Penggugat tidak dapat memanfaatkan tanahnya.
10. Bahwa penerbitan 2 (dua) sertipikat hak Guna bangunan No: 02253/Limo atas nama PT. Artha Cahaya Persada dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.02245/Limo, atas nama: PT. Prizamas Mitra Sejati, adalah bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 53 ayat 2 huruf b UU No.9 tahun 2004 tentang perubahan atas UU No.5 tahun 1986 tentang peradilan Tata Usaha Negara, yaitu bertentangan dengan :-----
  - Asas kecermatan (Zorgvuldigheids beginsel) karena BPN telah menerbitkan 2 (dua) HGB diatas tanah milik para Penggugat, tanpa melakukan penelitian data fisik dan data yuridis secara menyeluruh serta mengabaikan kepentingan para Penggugat adalah melanggar asas kecermatan, dimana bahwa setiap perbuatan administrasi Negara harus mencerminkan ketelitian dan kecermatan sehingga tidak merugikan pihak lain.;
  - Asas kepastian hukum, yang mengutamakan:” landasan peraturan perundang undangan, kepatuhan dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggara Negara” dimana penerbitan 2(dua) HGB diatas bidang tanah klien kami yang telah bersertipikat menimbulkan terjadinya dualisme kepemilikan hak.
  - Asas nemo plus iuris adalah asas dimana seseorang tidak dapat mengalihkan hak atas tanah melampaui hak yang melekat pada dirinya, yakni melindungi pemegang hak atas tanah yang sebenarnya dan tindakan orang lain yang mengalihkannya tanpa diketahui oleh pemegang hak sebenarnya.
  -

Halaman 18 dari 88 Halaman Putusan Nomor 75/G/2019/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Asas itikad baik yaitu, bahwa orang yang memperoleh sesuatu hak dengan itikad baik akan tetap menjadi pemegang hak yang sah menurut hukum, asas ini bertujuan untuk melindungi orang yang beritikad baik (para Penggugat).-----
  - Asas legalitas yang berarti segala perbuatan baik bersifat kenegaraan, kebangsaan maupun ke masyarakatan, harus berdasarkan hukum ( peraturan).-----
  - 
  - Asas Kepastian Hukum, bahwa setiap perbuatan administrasi Negara harus menimbulkan kepastian hukum dan keadilan hukum.-----
  - Asas Tidak Boleh Menyalah Gunakan Wewenang/kekuasaan (detournement du pouvoir) .-----
  - Asas Pelayanan yang Baik dan Benar, sehingga tidak menimbulkan kerugian pihak lain.;-----
  - Asas kesamaan hak bagi setiap penduduk atau asas non diskriminatif.-----
11. Bahwa perlu kami sampaikan bahwa para Penggugat memiliki tanah tersebut diatas tahun 1980-an, dan oleh BPN (Badan Pertanahan Nasional) setempat mengakui bahwa diatas tanah para tergugat telah diterbitkan 2 HGB yang harus dibatalkan karena penerbitannya bertentangan dengan Undang-undang dan melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik. sehingga BPN (Badan Pertanahan Nasional) melakukan tindakan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik, maka menurut hukum yang berlaku kedua sertipikat Hak guna bangunan tersebut harus di batalkan dan tidak mempunyai dan memiliki kekuatan hukum, serta dinyatakan tidak berlaku.;-----
12. Bahwa sejak Para Penggugat menguasai tanah miliknya tidak pernah mengalihkan atau menjual kepihak manapun dan tidak pernah mendapat gangguan dari pihak manapun.-----
13. Bahwa dengan terbitnya 2 (dua) Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) tersebut jelas-jelas sangat merugikan Para Penggugat karena Para Penggugat tidak pernah menjual/mengalihkan/membalik nama tanah miliknya kepada siapapun atau pihak manapun.-----
14. Bahwa tindakan Tergugat yang telah menerbitkan sertipikat diatas tanah terperkara (tanah para Penggugat) dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02253/Kel. Limo atas nama PT. Artha Cahaya Persada dan Sertipikat hak Gua Bangunan No.02245/Limo, atas nama PT. Prizamas Mitra Sejati. adalah merupakan tindakan yang bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku serta melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik sebagaimana dimaksud dalam pasal 53

Halaman 19 dari 88 Halaman Putusan Nomor 75/G/2019/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ayat 2 huruf a dan b Undang-Undang No. 5 tahun 1986 jo Undang-Undang Nomor :  
9 tahun 2004 sehingga menimbulkan akibat kerugian bagi Para Penggugat.-----

15. Bahwa karena tindakan Tergugat menerbitkan sertipikat diatas tanah terperkara  
( tanah para Penggugat) dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02253/Kel.  
Limo atas nama PT. Artha Cahaya Persada dan Sertipikat Hak Guna Bangunan  
No.02245/Limo, atas nama PT. Prizamas Mitra Sejati, merupakan tindakan yang  
bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku dan melanggar asas-  
asas umum pemerintahan yang baik maka menurut hukum sertipikat Hak Guna  
Bangunan tersebut harus dibatalkan dan tidak mempunyai kekuatan hukum, serta  
dinyatakan tidak berlaku lagi, antara  
lain :-----

Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi obyek sengketa adalah : -----

1. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02253/Limo, Sertipikat  
HGB terbit tanggal 21 April 2006, Surat ukur No.1241/Limo/2006, tanggal 17  
Maret 2006 seluas 55.756.M2, atas nama PT. Artha Cahaya Persada,  
berkedudukan di Jakarta Selatan akta pendirian No. 11 Tanggal 21-02-  
2014.-----
  2. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02245/Limo, Sertipikat  
HGB terbit tanggal 21 April 2006, Surat ukur No.1239/Limo/2006, tanggal 7 maret  
2006, seluas: 70.329 M2, atas nama: PT. Prizamas Mitra Sejati, berkedudukan  
Jakarta Selatan.
16. Bahwa Kedua butir objek gugatan yang disebut diatas patut untuk dicabut dan  
dibatalkan serta dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum serta dinyatakan tidak  
berlaku, dan harus dibatalkan karena penerbitannya bertentangan dengan undang-  
undang dan melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik dan benar,  
sehingga Badan Pertanahan Nasional melakukan tindakan yang bertentangan  
dengan peraturan perundang-undang yang berlaku, maka menurut hukum yang  
berlaku kedua Hak Guna Bangunan tersebut yaitu HGB No. 02253/Limo atas nama  
PT. Artha Cahaya Persada dan HGB No. 02245/Limo atas nama PT. Prizamas Mitra  
Sejati, untuk di cabut dan dibatalkan serta dinyatakan tidak berlaku lagi.-----  
Bahwa berdasarkan alasan-alasan serta segala uraian tersebut di atas, dengan  
disertai bukti-bukti yang dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya, sesuai dengan  
asas kepatutan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik serta ketentuan  
peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka Para Penggugat memohon  
kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, yang memeriksa  
dan mengadili perkara ini, agar kiranya berkenan untuk memutuskan dengan amar  
putusan sebagai berikut ; -----

PRIMAIR :-----

Halaman 20 dari 88 Halaman Putusan Nomor 75/G/2019/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PERMOHONAN PETITUM/TUNTUTAN/POKOK PERKARA :-----

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan batal atau tidak sah :  
-----
  - a. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02253/Limo, Sertipikat HGB terbit tanggal 21 April 2006, Surat ukur No.1241/Limo/2006, tanggal 17 Maret 2006 seluas 55.756.M2, atas nama PT. Artha Cahaya Persada, berkedudukan di Jakarta Selatan akta pendirian No. 11 Tanggal 21-02-2014.-----
  - b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02245/Limo, Sertipikat HGB terbit tanggal 21 April 2006, Surat ukur No.1239/Limo/2006, tanggal 7 maret 2006, seluas: 70.329 M2, atas nama: PT. Prizamas Mitra Sejati, berkedudukan Jakarta Selatan.-----
3. Memerintahkan Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara berupa :
  - a. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02253/Limo, Sertipikat HGB terbit tanggal 21 April 2006, Surat ukur No.1241/Limo/2006, tanggal 17 Maret 2006 seluas 55.756.M2, atas nama PT. Artha Cahaya Persada, berkedudukan di Jakarta Selatan akta pendirian No. 11 Tanggal 21-02-2014.-----
  - b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02245/Limo, Sertipikat HGB terbit tanggal 21 April 2006, Surat ukur No.1239/Limo/2006, tanggal 7 maret 2006, seluas: 70.329 M2, atas nama: PT. Prizamas Mitra Sejati, berkedudukan Jakarta Selatan.-----
4. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR :-----

Mohon putusan seadil-adilnya dalam peradilan yang baik dan benar.-----

Bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawaban tertanggal 12 September 2019 baik dalam Eksepsi maupun pokok perkara dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut:-----

- I. DALAM EKSEPSI-----
  1. Bahwa, Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan bulat oleh Tergugat ;-----
  2. Eksepsi Mengenai Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan;-----  
Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat halaman 2, Nomor II, dimana Penggugat mendalilkan gugatan Penggugat masih dalam tenggang waktu dengan diketahuinya oleh Penggugat di atas tanah yang diklaimnya telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2253/Limo

**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

atas nama PT. Artha Cahaya Persada dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2245/Limo atas nama PT. Prizamas Mitra Sejati pada tanggal 25 Maret 2019 berdasarkan surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok No. CJG-050/PPT/05/2019 merupakan dalil yang menyesatkan dalam mengemukakan fakta tenggang waktu gugatan, dimana pada faktanya telah diadakan konfirmasi antara Para Penggugat (Herman Gosal, Dkk) dengan PT. Artha Cahaya Persada serta PT. Prizamas Mitra Sejati pada tanggal 22 Mei 2017 di hadapan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dengan kesimpulan tidak tercapai kesepakatan damai dan telah pula ditindaklanjuti dengan updating data fisik dan yuridis (Satgas A dan Satgas B) dengan demikian fakta tersebut menunjukkan gugatan Penggugat telah melewati tenggang waktu gugatan dan berdasarkan Pasal 55, ayat (1), Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyatakan :-----

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

hal tersebut diperkuat oleh Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 6 Tahun 2018, Pasal 5, ayat (1) dan (2), yang menyatakan :-----

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

(2). Pihak ketiga yang tidak dituju oleh keputusan hasil tindaklanjut upaya administratif tenggang waktu pengajuan gugatan di pengadilan dihitung sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui keputusan tata usaha Negara yang merugikan kepentingannya.";-----

maka jelas bahwa gugatan Penggugat telah kadaluarsa, dimohon kepada Majelis Hakim yang menangani, memeriksa dan memutus



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara ini agar menolak gugatan Penggugat karena telah melewati tenggang waktu menggugat (kadaluarsa) ;-----

### 3. Eksepsi Mengenai Gugatan Penggugat Tidak Berkualitas-----

Bahwa dalil gugatan Penggugat pada halaman 4, Nomor IV, yang menyatakan Sertipikat Hak Milik No. 245/Limo sebagai dasar dan alasan mengajukan gugatan merupakan hal sangat naif, dimana terkait obyek perkara dengan Sertipikat Hak Milik No. 245/Limo telah diuji di Pengadilan Negeri Depok dalam perkara Register No. 56/Pdt.G/2007/PN.Dpk Jo. No. 131/PDT/2008/PT.Bdg Jo. No. 2760 K/Pdt/2008 Jo. No. 442 PK/Pdt/2011 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde), dengan demikian terhadap Sertipikat Hak Milik No. 245/Limo yang dijadikan dasar gugatan harus dikesampingkan karena telah diuji di ranah pengadilan perdata dan terhadap Akta-akta Jual Beli yang dijadikan dasar gugatan karena diduga diterbitkan pada obyek tanah sengketa adalah hal yang tidak menunjukkan fakta hukum, yang mana terhadap pembuatan akta tersebut tidak didasari pada peta, hanya berdasarkan Buku Letter C Desa, sehingga fakta tersebut tidak bisa dijadikan alas hak penguasaan fisik seseorang dalam bukti kepemilikan, hal ini harus diuji agar tidak prematur dimana akta yang dijadikan fakta merupakan salah satu syarat dalam rangka proses sertipikat sebagaimana diatur pada Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan, yang mana dalam prosesnya akan terlihat dan teruji apakah terhadap suatu bidang tanah dapat diberikan hak yang mana diakui secara tata usaha negara ;-----

### 4. Eksepsi Gugatan Merupakan Kewenangan Peradilan Umum

Bahwa apabila merujuk dasar gugatan Penggugat (Sertipikat Hak Milik No. 245/Limo) yang mana telah diuji di ranah peradilan umum dan Akta-akta Jual Beli yang mana didasari oleh KUPerdata, maka sudah sepantasnya dalam pengujian dasar gugatan tersebut diuji dalam ranah peradilan umum dimana hak keperdataan menjadi dasar dalam penguasaan dan kepemilikan dalam suatu bidang tanah ;-----

## II. DALAM POKOK PERKARA-----

1. Bahwa Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ;-----

Halaman 23 dari 88 Halaman Putusan Nomor 75/G/2019/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

2. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal hal yang secara tegas dan bulat diakui oleh Tergugat ;-----
3. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada halaman 8, angka 4, yang mendalilkan belum pernah mendapatkan ganti rugi dari pihak manapun atau dibebaskan oleh siapapun, dihubungkan dengan tanah obyek sengketa berdasarkan Peta Bidang Tanah No. 355/Satgas A/ Cinere-Jagorawi/2019 tanggal 18 Pebruari 2019 dan Daftar Nominatif yang telah diumumkan di Kantor Kelurahan memang tidak terdapat data kepemilikan atas nama Para Penggugat ;-----
4. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada halaman 8, angka 5, Penggugat telah salah menafsirkan maksud Pasal 20, ayat (1), Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, karena dalam peraturan tersebut yang dimaksud adalah sertipikat hak milik bukan Girik Letter C Tanah Milik Adat ;-----
5. Bahwa riwayat tanah sertipikat obyek sengketa dapat Tergugat jelaskan sebagai berikut :-----
  - a. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2253/Limo-----
    - Bahwa semula Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2253/Limo tercatat atas nama PT. Wismamas Citraraya, luas 55.756 M<sup>2</sup> sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 1241/Limo/2006 tanggal 7 Maret 2006, diterbitkan di Kota Depok tanggal 21 April 2006, melalui proses pemberian hak guna bangunan bekas tanah milik adat berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat No. 05-550.2-32-2006 tanggal 19 Januari 2006 dan akan berakhir haknya tanggal 5 Maret 2036, terletak di Kelurahan Limo, Kecamatan Limo, Kota Depok ;-----
    - Selanjutnya terhadap sertipikat ini dicatat peralihan haknya karena lelang kepada PT. Artha Cahaya Persada, berkedudukan di Jakarta Selatan berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No. 003/PL.II4/2014 tanggal 12 Maret 2014 yang dibuat oleh dan di hadapan Subagijo, SH., CN. Pejabat Lelang Kelas II Wilayah Jabatan Kabupaten/Kota Bogor, Kota Depok, Kabupaten/ Kota Sukabumi, Kabupaten Cianjur ;-----
    - Dan karena ada kesalahan redaksi dalam pengetikan tahun penerbitan di Buku Tanah, dimana di Buku Tanah tercatat tahun penerbitan tahun 2005 seharusnya tahun penerbitannya adalah

Halaman 24 dari 88 Halaman Putusan Nomor 75/G/2019/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tahun 2006, Dan mengenai hal ini akan Tergugat perbaiki berdasarkan permohonan dari pemilik sertipikat.-----

b. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2245/Limo-----

- Bahwa semula Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2245/Limo tercatat atas nama PT. Wismamas Citraraya, luas 70.329 M<sup>2</sup> sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 1239/Limo/2006 tanggal 7 Maret 2006, diterbitkan di Kota Depok tanggal 21 April 2006, melalui proses pemberian hak guna bangunan bekas tanah milik adat berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat No. 05-550.2-32-2006 tanggal 19 Januari 2006 dan akan berakhir haknya tanggal 12 Pebruari 2036, terletak di Kelurahan Limo, Kecamatan Limo, Kota Depok ;-----
- Selanjutnya terhadap sertipikat ini dicatat peralihan haknya karena lelang kepada PT. Prizamas Mitra Sejati, berkedudukan di Jakarta Selatan berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No. 007/PL.II.4/2014 tanggal 30 April 2014 yang dibuat oleh dan di hadapan Subagijo, SH., CN. Pejabat Lelang Kelas II Wilayah Jabatan Kabupaten/Kota Bogor, Kota Depok, Kabupaten/Kota Sukabumi, Kabupaten Cianjur;-----

6. Bahwa apa yang dilakukan oleh Tergugat sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan tidak melanggar Azas-azas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB), terutama Azas Kecermatan dan Azas Kepastian Hukum.-----

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, kami mohon kepada Bapak Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan memutuskan perkara a quo berkenan memutuskan dengan putusan :-----

I. DALAM EKSEPSI-----

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;-----
- Menolak dalil-dalil gugatan Penggugat dan menerima eksepsi Tergugat serta menyatakan gugatan Penggugat tidak memenuhi unsur-unsur gugatan oleh karenanya harus ditolak atau setidaknya tidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*) ;-----

II. DALAM POKOK PERKARA -----

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*) ;-----
- Menyatakan Sah dan mempunyai kekuatan hukum Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2253/Limo atas nama PT. Artha Cahaya Persada,

Halaman 25 dari 88 Halaman Putusan Nomor 75/G/2019/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkedudukan di Jakarta Selatan, luas 55.756 M<sup>2</sup> sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 1241/Limo/2006 tanggal 7 Maret 2006, terletak di Kelurahan Limo, Kecamatan Limo, Kota Depok dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2245/Limo atas nama PT. Prizamas Mitra Sejati, berkedudukan di Jakarta Selatan, luas 70.329 M<sup>2</sup> sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 1239/Limo/2006 tanggal 7 Maret 2006, terletak di Kelurahan Limo, Kecamatan Limo, Kota Depok ;-----

- Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara

ini.-----

Bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi - 1 telah mengajukan Jawaban tertanggal 12 September 2019 dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :-----

Sebelum menyampaikan Jawaban, terlebih dahulu Tergugat II Intervensi-1 menyampaikan kronologis penerbitan sertifikat dan perolehan tanah yang menjadi Obyek Sengketa a quo sebagai berikut:-----

I. KRONOLOGIS PENERBITAN DAN PEROLEHAN SHGB NO. 02245/LIMO ATAS NAMA PT. PRIZAMAS MITRA SEJATI (TERGUGAT II INTERVENSI-1)-- PT. Wismamas Citraraya yang dulunya sebagai Pengembang yang memiliki Izin Pemanfaatan Ruang / IPR (2005), Site Plan (2005), dua buah Sertifikat Hak Guna Bangunan SHGB No. 02245/Kel. Limo dan (SHGB) No. 02253/Limo (2006), Izin Mendirikan Bangunan / IMB (2007), mempunyai rencana membangun Perumahan Type 27/72 sebanyak 180 unit diatas sertifikat tanah (SHGB) miliknya.;-----

Namun pada akhirnya PT. Wismamas Citraraya tidak bisa melanjutkan pembangunan perumahan karena lahannya sebagian terkena dan terbelah oleh rencana pembangunan Jalan Tol Cijago Seksi 3 dan PT. Wismamas Citraraya akhirnya bangkrut.;-----

PT. Bank IFI sebagai Debitur PT. Wismamas Citraraya yang membiayai proyek pembangunan Perumahan Wismamas, ternyata juga dilikuidasi oleh Bank Indonesia, dan akhirnya 2 (dua) buah Aset milik PT. Wismamas Citraraya berupa SHGB No. 02245/Kel. Limo dan SHGB No. 02253/Kel. Limo ikut disita oleh Bank Indonesia dan kemudian diserahkan kepada Lembaga Penjamin Simpanan (LPS);-----

Kemudian Lembaga Penjamin Simpanan (LPS) membentuk Tim Likuidasi PT. Bank IFI (Dalam Likuidasi/DL) yang menguasai kepemilikan SHGB No.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

02245/Kel. Limo dan SHGB No. 02253/Kel. Limo tersebut, dan menunjuk PT. Balai Lelang Star untuk melaksanakan lelang resmi terhadap tanah SHGB No. 02245/Kel. Limo dan SHGB No. 02253/Kel. Limo dengan mengacu pada ketentuan Pasal 53 Undang-Undang LPS Nomor 24 Tahun 2004.;-----

Pemenang Lelang atas SHGB No. 02245/Kel. Limo adalah PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1) yang berkedudukan di Jalan Haji Samali No. 95 D, Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan.;-----

Pemenang Lelang atas SHGB No. 02253/Kel. Limo adalah PT. Artha Cahaya Persada (Tergugat II Intervensi-2) yang berkedudukan di Jalan Wijaya I No. 7, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan.;-----

Dengan demikian, Pemenang Lelang PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1) dan PT. Artha Cahaya Persada (Tergugat II Intervensi-2) membeli tanah kepada Negara/Pemerintah melalui Tim Likuidasi PT. Bank IFI (Dalam Likuidasi/DL) atas tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 02245/Kel. Limo dan (SHGB) No. 02253/Limo.;-----

Jadi PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1) dan PT. Artha Cahaya Persada (Tergugat II Intervensi-2) bukan membeli Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 02245/Kel. Limo dan (SHGB) No. 02253/Limo ke Pihak Swasta.;-----

PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1) dan PT. Artha Cahaya Persada (Tergugat II Intervensi-2) sebagai Pembeli Tanah yang beritikad baik, wajib mendapat perlindungan hukum dari Pemerintah berdasarkan Undang-Undang, apalagi membelinya kepada Negara/Pemerintah.;-----

Penjelasan selanjutnya khusus untuk PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1) saja, dimana kronologis penerbitan dan perolehan SHGB No. 02245/Limo dibagi menjadi dua periode waktu, yaitu:-----

- Periode Pertama: dari sejak awal Penerbitan SHGB No. 02245/Limo atas nama pemilik terdahulu yaitu Ex Pengembang PT. Wismamas Citraraya tanggal tanggal 21 April 2006 sampai dengan sebelum baliknama SHGB No. 02245/Limo (tanggal 13 Mei 2014) kepada pemilik yang baru PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1).;-----
- Periode Kedua: dari sejak perolehan SHGB No. 02245/Limo oleh pemilik yang baru PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1) tanggal 14 Mei 2014 sampai dengan Gugatan diajukan oleh Para Penggugat ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tanggal 11 Juli 2019.;-----

A. PERIODE PERTAMA: KEPEMILIKAN TANAH SHGB NO. 02245/LIMO MASIH ATAS NAMA EX PENGEMBANG PT. WISMAMAS CITRARAYA (PEMILIK TERDAHULU)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Tanggal 14 Juni 2005;-----

Wali Kota Depok mengeluarkan Izin Pemanfaatan Ruang (IPR) No. 653/08/IPR/DTB/2005 dan Site Plan kepada Developer PT. Wismamas Citraraya yang berisi rencana pembangunan perumahan PT. Wismamas Citraraya.;-----

Pada Gambar IPR terlihat bahwa seluruh lahan milik PT. Wismamas Citraraya sudah disetujui penggunaannya untuk pembangunan perumahan. Pada Gambar Site Plan terlihat jelas rencana Arsitektur (Layout) pembangunan perumahan di seluruh lahan milik PT. Wismamas Citraraya.

Tanggapan Bukti:-----

IPR dan Site plan tidak akan keluar bilamana ada gugatan oleh Para Penggugat atau Pihak Lainnya atas SHGB No. 02245/Limo yang waktu itu masih dimiliki oleh PT. Wismamas Citraraya. ;-----

2. Tanggal 21 April 2006;-----

Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kantor Pertanahan Kota Depok Provinsi Jawa Barat, menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 02245/Limo seluas 70.329 M<sup>2</sup> (tujuh puluh ribu tiga ratus dua puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Kelurahan Limo, Kecamatan Limo, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, atas nama PT. Wismamas Citraraya berkedudukan di Jakarta, yang sekarang sudah dimiliki oleh PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1);-----

Tanggapan Bukti:-----

Pada saat SHGB No. 02245/Limo atas nama PT. Wismamas Citraraya diterbitkan, pada Gambar bentuk dan batas tanah yang ada di dalam SHGB No. 02245/Limo tidak ada tanda bukti kepemilikan Para Penggugat atau Pihak Lain yang berada dalam kepemilikan yang sama dengan SHGB No. 02245/Limo, dengan demikian maka SHGB No. 02245/Limo bersih samasekali dari kepemilikan Para Penggugat atau Pihak Lain dimana tanah seluas 70.329 M<sup>2</sup> (tujuh puluh ribu tiga ratus dua puluh sembilan meter persegi) semuanya adalah utuh atas nama pemilik PT. Wismamas Citraraya.;-----

3. Tanggal 20 September 2007;-----

Walikota Depok mengeluarkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) No. 648.12/314/IMB-Per/DTB/2007 kepada Pengembang PT. Wismamas Citraraya untuk membangun Perumahan Type 27/72 sebanyak 180 unit.

Tanggapan Bukti:-----

PT. Wismamas Citraraya sudah sempat membangun sekitar 40 (empat puluh) unit perumahan diatas tanah SHGB No. 02245/Limo.-----

Halaman 28 dari 88 Halaman Putusan Nomor 75/G/2019/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

4. Tanggal 20 Januari 2014;-----

Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kantor Pertanahan Kota Depok Provinsi Jawa Barat, mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. 20/2014, dimana berdasarkan Dokumen Pendaftaran Tanah yang ada di BPN Kantor Pertanahan Kota Depok dinyatakan bahwa sudah diterbitkan sertifikat tanah tanggal 21-04-2006 atas sebidang tanah SHGB No. 02245/Limo atas nama PT. Wismamas Citraraya berkedudukan di Jakarta seluas 70.329 M<sup>2</sup> (tujuh puluh ribu tiga ratus dua puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Kelurahan Limo, Kecamatan Limo, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat.-----

Tanggapan Bukti:-----

Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) ini merupakan "clearance" dari BPN Kantor Pertanahan Kota Depok Provinsi Jawa Barat, yang diperlukan oleh Tim Likuidasi PT. Bank IFI (Dalam Likuidasi/DL) sebagai salah satu syarat pelaksanaan lelang untuk memastikan bahwa SHGB No. 02245/Limo utuh seluas 70.329 M<sup>2</sup> atas nama PT. Wismamas Citraraya yang telah diterbitkan Sertifikatnya tanggal 21-04-2006, benar sudah terdaftar di BPN Kantor Pertanahan Kota Depok dan bersih dari klaim/gugatan Para Penggugat atau Pihak Lain.-----

Dengan demikian maka SHGB No. 02245/Limo atas nama PT. Wismamas Citraraya yang utuh seluas 70.329 M<sup>2</sup> ini resmi dinyatakan oleh BPN Kantor Pertanahan Kota Depok sudah aman dan bersih dari klaim/gugatan Para Penggugat atau Pihak Lain dan siap dilelang seluruhnya oleh Tim Likuidasi PT. Bank IFI (Dalam Likuidasi/DL).-----

5. Tanggal 6 Februari 2014;-----

Tim Likuidasi PT. Bank IFI (Dalam Likuidasi/DL) dalam Suratnya kepada Ketua Tim Pengadaan Tanah (TPT) Jalan Tol Cinere - Jagorawi (Cijago) No. 022/TL/IFI-DL/II/2014 Perihal: Kewenangan Tim Likuidasi PT. Bank IFI (DL) Menjual/Melelang Atas Aset PT. Bank IFI (DL) yang Terletak di Desa Limo Cinere, menyampaikan hal-hal penting sebagai berikut:-----

- Tim Likuidasi PT. Bank IFI (DL) adalah sebagai pihak yang menguasai atas kepemilikan tanah yang terletak di Limo Cinere, dalam hal ini adalah tanah dengan SHGB No. 02245/Limo atas nama PT. Wismamas Citraraya.;-----
- Berdasarkan Pasal 6 Ayat (2) dan Pasal 46 Jo. Pasal 53 Undang-Undang No. 24 Tahun 2004 Tentang Lembaga Penjamin Simpanan (LPS) serta berdasarkan Pasal 9 PLPS No. 1/PLPS/2011 Tentang Likuidasi Bank sebagaimana telah diubah dengan PLPS No.1/PLPS/2012 (PLPS

Halaman 29 dari 88 Halaman Putusan Nomor 75/G/2019/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tentang Likuidasi Bank) dan juga sesuai Pasal 33 Jo. Pasal 37 PLPS No. 1/PLPS/2011 Tentang Likuidasi Bank sebagaimana telah diubah dengan PLPS No. 1/PLPS/2012 (PLPS Tentang Likuidasi Bank), maka atas dasar peraturan tersebut Tim Likuidasi PT. Bank IFI (DL) berwenang untuk melakukan penjualan/pelelangan atas aset yang masuk dalam bundel likuidasi termasuk aset tanah di Desa/Kelurahan Limo Cinere, dalam hal ini adalah tanah dengan SHGB No. 02245/Limo atas nama PT. Wismamas Citraraya.-----

Tanggapan Bukti:-----

Tim Likuidasi PT. Bank IFI (DL) yang dibentuk oleh Lembaga Penjamin Simpanan (LPS) mempunyai kewenangan salah satunya adalah bisa menjual dan/atau mengalihkan aset bank tanpa persetujuan debitur berdasarkan Undang-Undang No. 24 Tahun 2004 Tentang Lembaga Penjamin Simpanan (LPS).-----

6. Tanggal 23 April 2014;-----

PT. Balai Lelang Star yang ditunjuk oleh Tim Likuidasi PT. Bank IFI (Dalam Likuidasi/DL) untuk melaksanakan lelang, mengumumkan di Koran Monitor Depok di halaman 2 pada hari Rabu 23 April 2014, yaitu akan melakukan lelang Aset melalui Pejabat Lelang Kelas II Bogor terhadap sebidang tanah dengan SHGB No. 02245/Limo luas 70.329 M<sup>2</sup> atas nama PT. Wismamas Citraraya berkedudukan di Jakarta. Pelaksanaan Lelang adalah pada hari Rabu 30 April 2014 pukul 10.00 WIB s/d Selesai bertempat di Jalan Cinere Raya No. A 31 Depok.;-----

Tanggapan Bukti:-----

PT. Balai Lelang Star melelang tanah SHGB No. 02245/Kel. Limo luas 70.329 M<sup>2</sup> dan setelah lelang kepemilikan dan penguasaan Sertifikat Tanah beralih kepada Pemenang Lelang yaitu PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1).;-----

7. Tanggal 30 April 2014;-----

Pejabat Lelang Kelas II Bogor (Bapak Subagijo, SH, CN) melalui Suratnya Nomor 033/WKN.08/PL II.4/2014 tanggal 30-04-2014 mengeluarkan Penetapan Pemenang Lelang, dimana Pemenang Lelangnya adalah PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi 1) yang berkedudukan di Jalan Haji Samali No. 95 D, Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan.-----

8. Tanggal 30 April 2014;-----

Tim Likuidasi PT. Bank IFI (Dalam Likuidasi) dalam Suratnya kepada Kementerian Pekerjaan Umum, Direktorat Bina Teknik No. 083/TL/IFI-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DL/IV/2014 tanggal 30 April 2014 Perihal: Pengalihan Hak Kepemilikan SHGB No. 02245/Kel. Limo Cinere, menyampaikan bahwa terhitung sejak tanggal 30 April 2014, maka kepemilikan dan penguasaan atas SHGB No. 02245/Kel. Limo telah beralih kepada PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-

1).-----

Tanggapan Bukti:-----

SHGB No. 02245/Limo atas nama PT. Wismamas Citraraya yang utuh seluas 70.329 M<sup>2</sup> ini sudah termasuk Fasos Fasum yang di dalamnya antara lain berupa Jalan Khusus di lingkungan Perumahan Wismamas, dan mulai sekarang sudah beralih kepemilikannya kepada PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1).-----

9. Tanggal 2 Mei 2014;-----

KANTOR PEJABAT LELANG KELAS II SUBAGIJO, SH, CN, WILAYAH JABATAN KABUPATEN/KOTA BOGOR, KOTA DEPOK, KABUPATEN/KOTA SUKABUMI, KABUPATEN CIANJUR, MENGELUARKAN "KUTIPAN RISALAH LELANG NO. 007/PL.II.4/2014 TANGGAL 2 MEI 2014", DIMANA KUTIPAN RISALAH LELANG INI DIBERIKAN KEPADA PEMENANG LELANG PT. PRIZAMAS MITRA SEJATI (TERGUGAT II INTERVENSI-1) SEBAGAI AKTA JUAL BELI ATAS 1 (SATU) BIDANG TANAH SHGB NO. 02245/LIMO LUAS 70.329 M<sup>2</sup> YANG TERLETAK DI KELURAHAN LIMO, KECAMATAN LIMO, KOTA DEPOK, PROVINSI JAWA BARAT, BERUPA OBJEK TANAH DENGAN SHGB NO. 02245/LIMO ATAS NAMA PT. WISMAMAS CITRARAYA BERKEDUDUKAN DI JAKARTA.-----

Tanggapan Bukti:-----

Berdasarkan Risalah Lelang No. 007/PL.II.4/2014 tanggal 2 Mei 2014 diatas, maka secara hukum PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1) adalah pemilik yang sah atas SHGB No. 02245/Limo.-----

PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1) sebagai Pembeli Tanah SHGB No. 02245/Kel. Limo yang beritikad baik dan membeli melalui lelang yang dilaksanakan oleh negara serta telah mengikuti semua prosedur perundang-undangan, wajib mendapat perlindungan hukum dari Pemerintah berdasarkan Undang-Undang.-----

10. Dalam Kurun Waktu Tanggal 5 Mei 2006 s/d 13 Mei 2014;-----

BPN Kantor Pertanahan Kota Depok juga telah melakukan beberapa kali pengecekan keabsahan SHGB No. 02245/Limo, yaitu pada saat:-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- PT. Wismamas Citraraya (pemilik terdahulu) memasang Hipotik pada Bank IFI dalam rangka memenuhi syarat proses pengurusan kredit.-----
- Sebelum penerbitan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) kepada PT. Wismamas Citraraya tanggal 20 September 2007, pemeriksaan dicantumkan pada halaman dalam SHGB No. 02245/Kel. Limo pada tanggal 5-5-2006 dengan No. 7025/III/06, DI 303 No. 8862/06.-----
- Setelah aset berupa SHGB No. 02245/Kel. Limo disita oleh Lembaga Penjamin Simpanan (LPS), pemeriksaan dicantumkan pada halaman dalam SHGB No. 02245/Kel. Limo pada tanggal 11-5-2009 dengan No. 10992/III/2009, DI 303 No. 11869/2009.-----
- Sebelum SHGB No. 02245/Kel. Limo dibalik-namakan kepada PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1) tanggal 14 Mei 2014, pemeriksaan dicantumkan pada halaman dalam SHGB No. 02245/Kel. Limo pada tanggal 13-5-2014 dengan No. 19.788/III/2014, DI 303 No. 27.886/2014 & DI 307 No. 56.651/2014.-----

Tanggapan Bukti:-----

Dari semua proses pengecekan terhadap SHGB No. 02245/Limo tersebut diatas yang dilakukan sendiri oleh BPN Kantor Pertanahan Kota Depok, jelas menunjukkan bahwa SHGB 02245/Kel. Limo utuh dan bersih seluas 70.329 M<sup>2</sup> atas nama pemilik PT. Wismamas Citraraya tanpa ada klaim/gugatan dari Para Penggugat atau dari Pihak Lain.-----

## B. PERIODE KEDUA: KEPEMILIKAN TANAH SHGB NO. 02245/LIMO SUDAH BERALIH KEPADA PT. PRIZAMAS MITRA SEJATI (TERGUGAT II INTERVENSI-1)-----

### 11. Tanggal 14 Mei 2014 ;-----

Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kantor Pertanahan Kota Depok Provinsi Jawa Barat, tanggal 14 Mei 2014 mengeluarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 02245/Limo atas nama PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1) sebagai pemilik baru, yang dibaliknamakan dari PT. Wismamas Citraraya berkedudukan di Jakarta, atas tanah seluas 70.329 M<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Limo, Kecamatan Limo, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat.;-----

Tanggapan Bukti:-----

Pada saat balik nama SHGB No. 02245/Kel. Limo dari PT. Wismamas Citraraya kepada PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1), pada Gambar bentuk dan batas tanah yang ada di dalam SHGB No. 02245/Kel. Limo seluas 70.329 M<sup>2</sup> tersebut juga tidak terdapat tanda bukti kepemilikan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Penggugat atau Pihak Lain yang berada dalam kepemilikan yang sama dengan SHGB No. 02245/Kel. Limo.-----

Dengan demikian maka SHGB No. 02245/Kel. Limo ini waktu beralih kepemilikannya kepada PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1) bersih sama sekali dari klaim/gugatan kepemilikan oleh Para Penggugat atau Pihak Lain.;

12. Tanggal 30 Juni 2014;-----

Tim Likuidasi PT. Bank IFI (Dalam Likuidasi/DL) dalam Suratnya kepada PT. Wismamas Citraraya No. 104/TL/IFI-DL/VI/2014 tanggal 30 Juni 2014 Perihal: Pengalihan hak kepemilikan dan penguasaan atas SHGB No. 02245/Limo, memberitahukan bahwa SHGB No. 02245/Limo telah terjual pada tanggal 30 April 2014 dan pembelinya adalah Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1).-----

Tanggapan Bukti:-----

Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1) sekarang adalah pemilik yang baru atas tanah SHGB No. 02245/Limo, dan tidak ada klaim/gugatan kepemilikan oleh Para Penggugat atau Pihak Lain.-----

13. Tanggal 16 Juli 2014;-----

Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat, Kantor Pertanahan Kota Depok mengeluarkan Peta Bidang Tanah (PBT) No. 1253/2014 tanggal 16 Juli 2014, yang memuat informasi data bidang tanah atas nama Pemohon PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1) dengan Alas Hak SHGB 02245/Limo yang terkena Tol Cijago seluas 15.299 M<sup>2</sup> dan Sisa Luas Tanah adalah 55.030 M<sup>2</sup>.-----

Tanggapan Bukti:-----

Pada Peta Bidang Tanah (PBT) ini juga terlihat bersih dan tidak ada klaim/gugatan dari Para Penggugat atau Pihak Lain.-----

14. Tanggal 15 Oktober 2014;-----

KANTOR PENGACARA NEGARA PADA KEJAKSAAN AGUNG REPUBLIK INDONESIA PADA TANGGAL 15 OKTOBER 2014 MENGELUARKAN PENDAPAT HUKUM (LEGAL OPINION) TENTANG PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN RUAS JALAN TOL CINERE – JAGORAWI, yang memberikan pendapat hukum sebagai berikut:-----

- a. Hak atas tanah milik PT. Wismamas Citraraya dengan SHGB No. 02245/Limo telah beralih kepemilikannya kepada PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1) selaku pemenang lelang.-----
- b. Atas sebagian tanah SHGB No. 02245/Limo yang terkena Pembangunan Ruas Jalan Tol Cinere – Jagorawi, maka penggantian

Halaman 33 dari 88 Halaman Putusan Nomor 75/G/2019/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap kerugian baik bersifat fisik dan/atau non fisik sebagai akibat pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah yaitu terhadap SHGB No. 02245/Limo sebagai pemenang lelang adalah PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1).-----

- c. Kementerian Pekerjaan Umum (sekarang Kementerian PUPR) dapat membayarkan ganti rugi atas tanah kepada pemenang lelang yaitu PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1), yang diatas status tanah yang telah ditetapkan sebagai lokasi pembangunan Jalan Tol Cinere – Jagorawi, dan Kementerian PU (sekarang Kementerian PUPR) dalam melakukan pembayaran ganti rugi atas tanah yang terkena pembangunan jalan tol kepada PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1) didasarkan pada perhitungan nilai harga tanah yang ditetapkan Lembaga / Tim Penilai Harga Tanah.-----

Tanggapan Bukti:-----

Pendapat Hukum (Legal Opinion) ini menegaskan bahwa pembelian tanah melalui lelang negara atas SHGB No. 02245/Kel. Limo yang dibeli oleh PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1) sudah mengikuti prosedur dan sah secara hukum, yang mengacu kepada Pasal 53 Undang-Undang Tentang Lembaga penjamin Simpanan (LPS) Nomor 24 Tahun 2004.-----

Pendapat Hukum (Legal Opinion) ini juga menyatakan bahwa Kementerian Pekerjaan Umum (sekarang Kementerian PUPR) membayar ganti rugi kepada pemenang lelang, dalam hal ini PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1) yang memegang Sertifikat Tanah SHGB No. 02245/Kel. Limo berdasarkan penilaian harga tanah yang ditetapkan lembaga penilai harga tanah (appraisal).-----

Pendapat Hukum (Legal Opinion) oleh Kantor Pengacara Negara - Kejaksaan Agung R.I. ini sudah sangat jelas dan eksplisit serta tidak multi tafsir.-----

Dengan demikian maka Para Penggugat atau Pihak Lain yang melakukan klaim/gugatan atas SHGB No. 02245/Kel. Limo tidak bisa menerima pembayaran ganti rugi tanah atas tanah milik Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1).;-----

- 15. Tanggal 14 Januari 2016;-----

Sekretariat Jenderal Kementerian Dalam Negeri Republik Indonesia pada Suratnya No. 180/107/SJ tanggal 14 Januari 2016 kepada Direktur Jalan Bebas Hambatan, Perkotaan dan Fasilitas Jalan Daerah, Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat, Perihal: Pendapat Hukum Tentang Fasum/Fasos Yang Terkena Trase Jalan Tol Berdasarkan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Permendagri No. 9 Tahun 2009, menjelaskan bahwa selama atas fasum/fasos belum ada berita acara diserahkan kepada Pemerintah Kota Depok, maka pemilik sertifikat HGB yang sah, dalam hal ini adalah PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1), berhak menerima pembayaran ganti rugi atas tanah yang terkena pembangunan Jalan Tol Cijago sesuai ketentuan perundang-undangan.-----

Tanggapan Bukti:-----

Surat Sekretariat Jenderal Kementerian Dalam Negeri Republik Indonesia ini memberi ketegasan bahwa PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1) membeli lahan Ex PT. Wismamas Citraraya melalui lelang oleh negara termasuk semua Fasos Fasum dan Jalan Khusus di lingkungan kompleks perumahan Wismamas Citraraya, dan berhak menerima pembayaran ganti rugi atas tanah yang terkena pembangunan Jalan Tol Cijago sesuai ketentuan perundang-undangan.-----

16. Tanggal 26 April 2017;-----

Sekretariat Daerah Pemerintah Kota Depok pada Suratnya kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Jalan Tol Cinere - Jagorawi (Cijago) No. 593/0989-BKD tanggal 26 April 2017 Perihal: Pemberitahuan, memberitahukan Perihal Fasos Fasum atas nama PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1) yang terletak di Kelurahan Limo Kecamatan Limo Kota Depok, bahwa pada bidang tanah tersebut hingga saat ini tidak digunakan untuk pembangunan perumahan/permukiman oleh PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1), dan pemilik tanah sebelumnya yaitu Pengembang Perumahan Ex PT. Wismamas Citraraya pada waktu itu belum pernah menyerahkan tanah fasilitas sosial / fasilitas umum perumahan kepada Pemerintah Kota Depok, sehingga tidak tercatat dalam Daftar Inventaris Barang Milik Pemerintah Kota Depok dan bukan merupakan aset milik Pemerintah Kota Depok.;-----

Tanggapan Bukti:-----

Surat Sekretariat Daerah Pemerintah Kota Depok No. 593/0989-BKD tanggal 26 April 2017 ini sekaligus memberi pengakuan bahwa SHGB No. 02245/Limo yang utuh seluas 70.329 M<sup>2</sup> ini sudah termasuk Fasos Fasum yang di dalamnya antara lain berupa Jalan Khusus adalah milik PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1), dan bersih dari klaim/gugatan Para Penggugat atau Pihak Lain.-----

17. Tanggal 22 Mei 2017;-----

Kepala BPN Kantor Pertanahan Kota Depok (dulu Drs. Almaini, SH., MH.) melalui Suratnya Nomor 45/PPT/V/2017 tanggal 16 Mei 2017, memfasilitasi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan mengundang Para Pihak yang terkait yaitu Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1), PT. Artha Cahaya Persada (Tergugat II Intervensi-2), dan Herman Gosal Cs (Penggugat waktu itu) untuk hadir pada Rapat Musyawarah pada hari Senin tanggal 22 Mei 2017 jam 9.00 s/d 12.00 WIB di BPN Kantor Pertanahan Kota Depok untuk membahas permasalahan tentang klaim Herman Gosal Cs, yang dihadiri oleh:-----

- Bapak Drs. Almaini, SH., MH., Kepala BPN Kantor Pertanahan Kota Depok selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah (P2T) Kota Depok, beserta Jajarannya.;-----
- Agung Sapto, B. ST., Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) Tol Cinere – Jagorawi, beserta Jajarannya.-----
- Drs. Dedi Rosadi, M.Si., Camat Limo;-----
- Danudi Amin, SE., Lurah Limo;-----
- Herman Gosal, Selaku Pemegang Kuasa atas Klaim Tanah, beserta Jajarannya.;-----
- Ir. Reza Abidin, M.Sc., Direktur Utama PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1), beserta Jajarannya.-----
- Amandus Salonggo, Direktur PT. Artha Cahaya Persada (Tergugat II Intervensi-2), beserta Jajarannya.-----

Kepala BPN Kantor Pertanahan Kota Depok (dulu Drs. Almaini, SH., MH.) pada saat rapat ini menyatakan bahwa semua AJB (7 buah) yang dijadikan dasar klaim/gugatan oleh Herman Gosal Cs tersebut belum pernah ada data nya dan belum terdaftar haknya di BPN Kantor Pertanahan Kota Depok.-----

PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1) juga menyampaikan Bantahan terhadap klaim kepemilikan tanah oleh Herman Gosal Cs dalam Rapat Pembahasan ini.-----

Akhirnya Para Pihak yang terkait yaitu Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1) dan PT. Artha Cahaya Persada (Tergugat II Intervensi-2), dan Herman Gosal Cs (Penggugat waktu itu) pada Rapat Musyawarah ini tidak bisa mencapai titik temu / kesepakatan dan tidak bisa didamaikan.-----

Berita Acara Musyawarah pun akhirnya tidak bisa difinalkan karena tidak lengkap di tandatangani oleh semua peserta rapat yang hadir.-----

18. Tanggal 6 Maret 2019;-----

BPN Kantor Pertanahan Kota Depok mengumumkan Hasil Inventarisasi Dan Identifikasi Peta Bidang Tanah Dan Daftar Nominatif Pengadaan Tanah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Untuk Pembangunan Jalan Tol Cinere Jagorawi No. CJG-005/PENG/III/2019 di Kelurahan Limo Cinere Depok, beserta Peta Bidang Tanah (PBT) No. 355/Satgas A/Cinere-Jagorawi/2019 tanggal 18 Februari 2019.-----

-

Tanggapan Bukti:-----

Pada Daftar Nominatif terlihat bahwa pada bagian lahan milik PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1) dengan data Alas Hak HGB 02245 (Seb) dan NIB 04818, bagian yang terkena Tol Cijago Seksi 3 adalah seluas 15.299 M<sup>2</sup> dan tidak ada klaim/gugatan dari Para Penggugat.-----

19. Tanggal 25 Maret 2019;-----

BPN Kantor Pertanahan Kota Depok dalam Surat Jawabannya kepada Herman Gosal Nomor: CJG-050/PPT/III/2019 tanggal 25 Maret 2019 Perihal: Sanggahan atas terbitnya Peta Bidang Tanah tanggal 18 Februari 2019, yang juga ditembuskan kepada Direktur Utama PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1), menyampaikan Sanggahan berdasarkan data fisik, administrasi dan yuridis, khusus dicuplik untuk hal-hal yang berkaitan dengan PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1) saja, yaitu sebagai berikut:-----

- a. Bahwa secara fisik, letak dan batas-batas 7 (tujuh) AJB atas nama Kuasa Herman Gosal dkk tidak dapat di Inventarisasi dan di Identifikasi oleh Satgas A di lapangan maupun pada Peta Pendaftaran Tanah karena areal tanah tersebut secara keseluruhan telah terbit SHGB 02245/Limo tahun 2006 luas 70.329 M<sup>2</sup> atas nama PT. Wismamas Citraraya yang kemudian beralih kepemilikannya kepada PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1) pada tahun 2014;-----
- b. Bahwa kegiatan Inventarisasi dan Identifikasi data fisik dan Obyek Pengadaan Tanah di Kelurahan Limo, Kecamatan Limo, telah dilaksanakan sejak tahun 2008 oleh Tim Teknis Pengadaan Tanah Pemerintah Kota Depok berdasarkan Peta Bidang Tanah Nomor 1667/Satgas A/Cinere-Jagorawi/2008 tanggal 21 Mei 2008, kemudian dilanjutkan dengan verifikasi data fisik dan data yuridis pada Tahun 2017 dan Tahun 2018 oleh Satgas A dan Satgas B Pelaksana Pengadaan Tanah, namun tidak terdapat objek bidang tanah 7 (tujuh) AJB atas nama Herman Gosal dkk yang terinventarisasi dan teridentifikasi dalam Peta Bidang Tanah No. 355/Satgas A/Cinere-Jagorawi/2019 tanggal 18 Februari 2019 maupun dalam Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Jalan Tol Cinere-Jagorawi;-----

Halaman 37 dari 88 Halaman Putusan Nomor 75/G/2019/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Bahwa terhadap 7 (tujuh) AJB tersebut, Herman Gosal dkk hanya dapat menunjukkan bukti kepemilikan tanahnya tanpa didukung dengan Penunjukan letak dan batas-batas bidang tanah dari ke 7 (tujuh) AJB dimaksud yang belum terdaftar haknya di Kantor Pertanahan Kota Depok dan secara fisik tidak dikuasai oleh para pemiliknya serta lokasi tanah tersebut telah terbit SHGB 02245/Kel. Limo atas nama PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1), sehingga tidak dapat dilaksanakan pengukurannya oleh Satgas A Pengadaan Tanah Jalan Tol Cinere – Jagorawi;-----
- d. Bahwa terkait kepemilikan Sertipikat SHM No. 254/Limo atas nama Rosita Silvia, yang termasuk dalam Peta Bidang Tanah No. 355/Satgas A/Cinere-Jagorawi/2019 tanggal 18 Februari 2019 NIB 04819 yang berada pada bagian lahan milik PT. Artha Cahaya Persada (Tergugat II Intervensi-2), secara Yuridis telah diuji kebenarannya melalui Lembaga Peradilan sesuai Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 56/PDT.G/2007/PN.DPK tanggal 05 Desember 2007 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 131/Pdt/2008/PT.Bdg tanggal 26 Mei 2008 Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2760 K/Pdt/2008 tanggal 27 Agustus 2009 Jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 442 PK/Pdt/2011 tanggal 12 Januari 2012 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, dengan amar:-----
- Menolak permohonan Peninjauan Kembali dari para Pemohon Peninjauan Kembali: Rosita Silvia tersebut;-----
  - Menghukum para Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar Biaya Perkara dalam pemeriksaan Peninjauan Kembali ini sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah).-----
- e. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut diatas, maka terhadap bukti kepemilikan tanah berupa 7 (tujuh) AJB atas nama Herman Gosal dkk yang telah diadakan konfirmasi dari para pihak yaitu Herman Gosal dengan PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1) dan PT. Artha Cahaya Persada (Tergugat II Intervensi-2) pada tanggal 22 Mei 2017 dihadapan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah, dengan kesimpulan tidak tercapai titik temu / tidak ada kesepakatan damai dan juga telah ditindak-lanjuti dengan updating data fisik dan data yuridis oleh Satgas A dan Satgas B pada tanggal 03 April 2018 terhadap lokasi bidang tanah SHGB No. 02253/Limo milik PT. Artha Cahaya Persada (Tergugat II Intervensi-2) dan SHGB No. 02245/Limo milik PT. Prizamas Mitra Sejati

Halaman 38 dari 88 Halaman Putusan Nomor 75/G/2019/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Tergugat II Intervensi-1), dengan demikian dipersilahkan untuk menyampaikan permasalahannya dengan membuktikan AJB tersebut melalui Jalur hukum.-----

Tanggapan Bukti:-----

Hasil Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 442 PK/Pdt/2011 tanggal 12 Januari 2012 tersebut diatas adalah atas Perkara Perdata antara Rosita Silvia (Penggugat I) sebagai Pemilik SHM No. 254/Limo Tahun 1985 atas tanah seluas 1.300 M<sup>2</sup> dengan Ex PT. Wismamas Citraraya sebagai Pemilik terdahulu SHGB No. 02253/Limo atas tanah seluas 55.756 M<sup>2</sup> dimana SHGB No. 02253/Limo ini sekarang dimiliki oleh PT. Artha Cahaya Persada (Tergugat II Intervensi-2).-----

## II. GUGATAN OLEH PARA PENGGUGAT KEPADA P2T BPN DEPOK-----

Para Penggugat melalui suratnya tertanggal 17 Mei 2019 yang ditujukan kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah (P2T) Kantor BPN Kota Depok dan ditembuskan kepada PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1), Perihal: Permohonan Penangguhan Pembayaran ganti rugi atas SHGB No. 02253/Limo dan SHGB No. 02245/Limo, kecuali Kepada Nama-Nama Client Kami yang disebut dalam Surat Permohonan Penangguhan Pembayaran Ganti Rugi sebagaimana dimaksud (terlampir).;-----

Dalam surat tersebut diatas, Penggugat menyebutkan bertindak untuk dan atas nama Kliennya: Rosita Silvia, Herman Gosal, Stephen Zulkarnain, Iwan Mahatirta, Tony Hardjadinata, Alius, Josoeb Sinata (di AJB tertulis Yusup Sinata), dan menyampaikan bahwa Kliennya adalah pemilik tanah yang terletak di Kelurahan Limo, dahulu Kecamatan Sawangan sekarang Kecamatan Limo Kota Depok, yang lebih dikenal terletak objek tanah Jl. Swadaya Kp. Poncol RT. 006/RW 02 Desa /Kel. Limo Kec. Limo Kota Depok, berdasarkan 1 (satu) SHM dan 7 (tujuh) AJB sebagai berikut:-----

- SHM No. 254/Limo Tahun 1985, dengan Gambar Situasi tanggal 23 September 1985 No. 5636/1985, seluas ± 1.300 M<sup>2</sup>, tercatat atas nama: Rosita Silvia.;-----
- AJB No. 595-3/1520/83 tanggal 27-12-83, atas nama: Rosita Silvia.-----
- AJB No. 595-3/934/83 tanggal 25-08-83, seluas 1.300 M<sup>2</sup>, atas nama: Herman Gosal.-----
- AJB No. 595-3/1524/83 tanggal 27-12-83, seluas 1.300 M<sup>2</sup>, atas nama: Stephen Zulkarnain.-----
- AJB No. 595-3/406/83 tanggal 11-04-83, seluas 1.300 M<sup>2</sup>, atas nama: Iwan Mahatirta.-----
- AJB No. 595-3/1227/83, seluas 1.000 M<sup>2</sup>, atas nama: Tony Harjadinata.-----
- AJB No. 595-3/1225/83, seluas 700 M<sup>2</sup>, atas nama: Alius.-----

### 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

- AJB No. 595-3/1229/83, seluas 1.300 M<sup>2</sup>, atas nama: Josoeb Sinata (di AJB tertulis Yusup Sinata).-----

Dalam surat tersebut diatas, Penggugat juga menyebutkan antara lain bahwa :-----

- Keseluruhan 7 (tujuh) AJB dengan nomor-nomor Register sebagaimana tersebut diatas terdaftar pada arsip dan buku Register PPAT kecamatan/camat selaku PPAT Kecamatan Sawangan Kota Depok, sesuai peta bidang yang dilampirkan bersamaan dengan surat ini untuk menjadi perhatian.-----
- Sedang melakukan gugatan pembatalan terhadap SHGB No. 02253/Limo milik PT. Artha Cahaya Persada (Tergugat II Intervensi-2) dan SHGB No. 02245/Limo milik PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1) ke PTUN Bandung.-----
- Meminta kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Depok, agar selama proses perkara berjalan untuk dapat menanggukuhkan pembayaran ganti rugi atas tanah terperkara (SHGB No. 02253/Limo & SHGB No. 02245/Limo) untuk pembebasan jalan Tol Cijago Seksi III, sampai adanya penyelesaian perkara di pengadilan PTUN Bandung dan perkara tersebut telah diputus dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap.-----
- Yakin dan percaya Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Depok dapat berperan secara adil dalam upaya penegakan hukum yang fair, demi penegakan hukum dan tegaknya keadilan.-----

### III. GUGATAN HUKUM OLEH PARA PENGGUGAT KEPADA PTUN BANDUNG--

Penggugat selaku Kuasa Hukum dari:-----

- Penggugat I : Rosita Silvia;-----
- Penggugat II : Alius;-----
- Penggugat III : Tony Hardjadinata;-----
- Penggugat IV : Iwan Mahatirta;-----
- Penggugat V : Herman Gosal;-----

melalui suratnya tanggal 11 Juli 2019 yang ditujukan kepada Ketua PTUN Bandung, mengajukan gugatan kepada KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA DEPOK (sebagai Tergugat) yang berkedudukan di Jalan Boulevard Sektor Anggrek Kota Kembang, Grand Depok City, Kota Depok.-----

dengan Obyek Gugatan / Sengketa 2 (dua) buah SHGB, yaitu:-----

- SHGB No. 02253/Limo, terbit tanggal 21 April 2005 (seharusnya 21 April 2006), Surat Ukur No. 1241/Limo/2016 tanggal 17 Maret 2006 (seharusnya 7 Maret 2006), seluas 55.756 M<sup>2</sup> atas nama PT. Artha Cahaya Persada (Tergugat II Intervensi-2).-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- SHGB No. 02245/Limo, terbit tanggal 21 April 2006, Surat Ukur No. 1239/Limo/2016 tanggal 7 Maret 2006, seluas 70.329 M<sup>2</sup> atas nama PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1).-----

Dasar dan Alasan Gugatan / Posita Gugatan Para Penggugat adalah 1 (satu) SHM dan 5 (lima) AJB, yaitu:-----

- SHM No. 254/Limo, dengan Gambar Situasi tanggal 23 September 1985 No. 5636/1985, seluas ± 1.300 M<sup>2</sup>, tercatat atas nama: Rosita Silvia (Tanah Terperkara I).-----
- AJB No. 595-3/1520/1983, tanggal 27-12-1983, seluas 1.000 M<sup>2</sup>, atas nama: Rosita Silvia;-----  
(Tanah Terperkara I).;-----
- AJB No. 595-3/1225/1983, tanggal 5-11-1983, seluas 700 M<sup>2</sup>, atas nama: Alius (Tanah Terperkara II).-----
- AJB No. 595-3/1227/1983, tanggal 5-11-1983, seluas 1.000 M<sup>2</sup>, atas nama: Tony Harjadinata;-----  
(Tanah Terperkara III).-----
- AJB No. 595.3/406/1983 tanggal 11-04-1983, seluas 1.300 M<sup>2</sup>, atas nama: Iwan Mahatirta;-----  
(Tanah Terperkara IV).;-----
- AJB No. 595-3/934/1983 tanggal 25-08-1983, seluas 1.300 M<sup>2</sup>, atas nama: Herman Gosal;-----  
(Tanah Terperkara V).;-----

dimana Para Penggugat menyatakan bahwa Keseluruhan 5 (lima) Akta Jual Beli (AJB) dengan nomor-nomor Register sebagaimana disebut diatas terdaftar pada arsip dan buku Register PPAT Kecamatan / Camat selaku PPAT Kecamatan Sawangan Kota Depok.;-----

dan masih ada 2 (dua) buah AJB lagi yang masuk dalam daftar tunggu gugatan Para Penggugat, yaitu:-----

- AJB No. 595-3/1524/83 tanggal 27-12-83, seluas 1.300 M<sup>2</sup>, atas nama: Stephen Zulkarnain.-----
- AJB No. 595-3/1229/83, seluas 1.300 M<sup>2</sup>, atas nama: Yusup Sinata.-----

Para Penggugat dalam perkara ini memohon kepada Majelis Hakim PTUN Bandung agar SHGB No. 02245/Limo milik PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1) dan SHGB No. 02253/Limo milik PT. Artha Cahaya Persada (Tergugat II Intervensi-2) untuk dicabut dan dibatalkan serta dinyatakan tidak berlaku lagi.-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## IV. KETERANGAN PALSU, KEBOHONGAN, DAN DUGAAN PEMALSUAN AJB OLEH PARA PENGGUGAT-----

1. Herman Gosal (Penggugat V) yang juga sebagai Penggugat sejak tahun 2014 sampai saat Rapat Musyawarah pada hari Senin tanggal 22 Mei 2017 di BPN Kantor Pertanahan Kota Depok, selalu menyampaikan dengan sadar dan secara tertulis bahwa Pemilik yang sah atas SHM No. 254/Limo Tahun 1985 seluas 1.300 M<sup>2</sup> adalah Rosita Silvia (Penggugat I), padahal jelas-jelas 5 (lima) tahun sebelumnya sudah keluar Putusan Peninjauan Kembali (PK) Mahkamah Agung R.I. No. 442 PK/Pdt/2011 tanggal 12 Januari 2012, dimana dinyatakan bahwa keabsahan SHM No. 254 Tahun 1985 seluas 1.300 M<sup>2</sup> atas nama Rosita Silvia, tidak berlaku lagi, karena Mahkamah Agung menolak permohonan Peninjauan Kembali Rosita Silvia.-----  
PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1) sudah mengingatkan Herman Gosal (Penggugat V) pada acara Rapat Musyawarah pada hari Senin tanggal 22 Mei 2017 di BPN Kantor Pertanahan Kota Depok, agar menghentikan perbuatannya ini.-----
2. Sampai sekarang pun Para Penggugat melalui Surat tertanggal 17 Mei 2019 yang ditujukan kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Kantor BPN Kota Depok dan ditembuskan kepada PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1) serta melalui suratnya tertanggal 11 Juli 2019 yang ditujukan kepada Ketua PTUN Bandung, masih menyampaikan dengan sadar dan secara tertulis bahwa Pemilik yang sah atas SHM No. 254/Limo Tahun 1985 seluas 1.300 M<sup>2</sup> adalah Rosita Silvia (Penggugat I), padahal pada waktu proses gugatan Rosita Silvia kepada PT. Wismamas Citraraya (atas SHGB No. 02253/Kel. Limo) sampai keluarnya Putusan atas Peninjauan Kembali (PK) Mahkamah Agung Republik Indonesia, Pengacaranya juga sama yaitu Kantor Hukum Tamba Tuah Purba, SH MSi & Rekan (Penggugat pada Perkara ini juga), artinya Para Penggugat sampai saat ini tetap konsisten dengan Keterangan Palsunya.-----  
Tanggapan PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1):-----  
Dalam hal ini Para Penggugat secara konsisten memberikan "Keterangan Palsu" dengan menyembunyikan Hasil Peninjauan Kembali (PK) tersebut diatas yang dilakukan dengan sadar dan secara tertulis kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha (PTUN) Bandung, BPN Kantor Pertanahan Kota Depok dan kepada beberapa Instansi terkait seperti yang disebutkan dalam Tembusan Suratnya.-----
3. Penggugat melalui suratnya tertanggal 11 Juli 2019 yang ditujukan kepada Ketua PTUN Bandung, menyatakan bahwa Penggugat baru mengetahui pada

Halaman 42 dari 88 Halaman Putusan Nomor 75/G/2019/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

tanggal 25 Maret 2019 melalui surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok No. CJG-050/PPT/III/2019, bahwa di atas tanah milik Para Penggugat telah terbit 2 (dua) buah SHGB pada tahun 2006 yaitu SHGB No. 02253/Limo milik PT. Artha Cahaya Persada (Tergugat II Intervensi-2) dan SHGB 02245/Limo atas nama PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1).-----

Padaحال Herman Gosal Cs pada waktu ikut Rapat Musyawarah pada hari Senin tanggal 22 Mei 2017 jam 9.00 s/d 12.00 WIB (sekitar ± 2 tahun sebelumnya atau tepatnya 22 bulan sebelumnya) di BPN Kantor Pertanahan Kota Depok yang membahas permasalahan tentang klaim oleh Herman Gosal Cs tersebut, jelas-jelas sudah mengetahui saat itu bahwa telah terbit 2 (dua) buah SHGB yaitu SHGB No. 02253/Limo milik PT. Artha Cahaya Persada (Tergugat II Intervensi-2) dan SHGB 02245/Limo atas nama PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1), yang sebelumnya kedua SHGB tersebut dimiliki oleh Ex Pengembang PT. Wismamas Citraraya sejak tahun 2006.-----

Tanggapan PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1):-----  
Dalam hal ini Para Penggugat telah melakukan “Kebohongan” yang dilakukan dengan sadar dan secara tertulis kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha (PTUN) Bandung.-----

4. Para Penggugat melalui suratnya tertanggal 11 Juli 2019 yang ditujukan kepada Ketua PTUN Bandung, menyatakan bahwa: Keseluruhan 5 (lima) Akta Jual Beli (AJB) dengan nomor-nomor Register sebagaimana disebut diatas terdaftar pada arsip dan buku Register PPAT Kecamatan / Camat selaku PPAT Kecamatan Sawangan Kota Depok.-----  
Namun setelah PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1) dan PT. Artha Cahaya Persada (Tergugat II Intervensi-2) melakukan pengecekan ke Kecamatan Sawangan Kota Depok, ternyata pada arsip dan buku Register PPAT Kecamatan Sawangan Kota Depok hanya ada 2 (dua) buah AJB yang ter-register, yaitu:-----

- AJB No. 595.3/406/1983 tanggal 11-04-1983, seluas 1.300 M<sup>2</sup>, atas nama: Iwan Mahatirta;-----  
(Tanah Terperkara IV).-----
- AJB No. 595-3/934/1983 tanggal 25-08-1983, seluas 1.300 M<sup>2</sup>, atas nama: Herman Gosal-----  
(Tanah Terperkara V).-----

Tanggapan PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1):-----  
Dalam hal ini Para Penggugat telah memberikan “Keterangan Palsu” dengan mengaku bahwa Keseluruhan 5 (lima) Akta Jual Beli (AJB) terdaftar pada arsip



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

dan buku Register PPAT Kecamatan / Camat selaku PPAT Kecamatan Sawangan Kota Depok, padahal hanya ada 2 (dua) buah AJB yang ter-register. PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1) dan PT. Artha Cahaya Persada (Tergugat II Intervensi-2) sedang mengusahakan mendapatkan Surat Keterangan Resmi dari Pihak Kecamatan Sawangan atas Registrasi 2 AJB tersebut diatas.-----

Dengan demikian maka Para Penggugat yang telah memberikan "Keterangan Palsu" dan melakukan "Kebohongan" ini, dapat dikatakan sebagai warga negara yang tidak memiliki itikad baik, dan tidaklah pantas mendapat perlindungan

hukum.-----

5. Kalau diperhatikan dengan teliti pada AJB-AJB yang dijadikan dasar klaim/gugatan kepemilikan tanah oleh Para Penggugat, maka terlihat bahwa Tanda Tangan para Pembeli (Para Penggugat) pada beberapa AJB tersebut tidak sama dengan Tanda Tangan di KTP mereka masing-masing dan Tanda Tangan di Dokumen lainnya, yaitu:-----

a) Pada AJB No. 595-3/1520/1983 tanggal 27 Desember 1983 dengan obyek tanah hak Milik Adat Nomor C-508/P.811 (Tanah Terperkara I), tandatangan Pembeli Rosita Silvia (Penggugat I) tidak sama dengan tandatangannya di Surat Permohonan Pembayaran Ganti Rugi tanggal 16 Mei 2014, dan dengan demikian maka AJB tersebut patut diduga palsu.-----

b) Pada AJB No. 595-3/1225/1983 tanggal 5 Nopember 1983 dengan obyek tanah hak Milik Adat Nomor C-176/P.918 (Tanah Terperkara II), tandatangan Pembeli Alius (Penggugat II) tidak sama dengan tandatangannya di KTP dan di Surat Permohonan Pembayaran Ganti Rugi tanggal 22 Mei 2014, dan dengan demikian maka AJB tersebut patut diduga palsu.-----

c) Pada AJB No. 595-3/1227/1983 tanggal 5 Nopember 1983 dengan obyek tanah hak Milik Adat Nomor C-1888/P.708 (Tanah Terperkara III), tandatangan Pembeli Tony Harjadinata (Penggugat III) tidak sama dengan tandatangannya di Surat Permohonan Pembayaran Ganti Rugi tanggal 30 Mei 2014, dan dengan demikian maka AJB tersebut patut diduga palsu.-----

d) Pada AJB No. 595.3/406/1983 tanggal 11 April 1983 dengan obyek tanah hak Milik Adat Nomor C-500/P.802 (Tanah Terperkara IV), tandatangan Pembeli Iwan Mahatirta (Penggugat IV) tidak sama dengan tandatangannya di KTP dan di Surat Permohonan Pembayaran Ganti Rugi tanggal 19 Mei 2014, dan dengan demikian maka AJB tersebut patut diduga palsu.-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

e) Pada AJB No. 595-3/934/1983 tanggal 25 Agustus 1983 dengan obyek tanah hak Milik Adat Nomor C-441/P.704 (Tanah Terperkara V), tandatangan Pembeli Herman Gosal (Penggugat V) tidak sama dengan tandatangannya di KTP dan di Surat Permohonan Pembayaran Ganti Rugi tanggal 16 Mei 2014, dan dengan demikian maka AJB tersebut patut diduga palsu.;-----

dan pada 2 (dua) buah AJB lagi yang masih masuk dalam daftar tunggu gugatan Penggugat, yaitu:-----

f) Pada AJB No. 595-3/1524/1983 tanggal 27 Desember 1983 dengan obyek tanah hak Milik Adat Nomor C-123/P.814, tandatangan Pembeli Stephen Zulkarnain tidak sama dengan tandatangannya di KTP dan di Surat Permohonan Pembayaran Ganti Rugi tanggal 30 Mei 2014, dan dengan demikian maka AJB tersebut patut diduga palsu.-----

g) Pada AJB No. 595.3/1229/1983 tanggal 5 Nopember 1983 dengan obyek tanah hak Milik Adat Nomor C-176/P.918, tandatangan Pembeli Yusup Sinata tidak sama dengan tandatangannya di KTP dan di Surat Permohonan Pembayaran Ganti Rugi tanggal 22 Mei 2014, dan dengan demikian maka AJB tersebut patut diduga palsu.-----

6. Kalau diperhatikan lebih lanjut dengan teliti pada ke 7 (tujuh) AJB yang dibuat tahun 1983 dan dijadikan dasar klaim/gugatan kepemilikan tanah oleh Para Penggugat, maka terlihat dengan jelas sekali bahwa ke 7 (tujuh) AJB tersebut yang dibuat tahun 1983 tapi memakai stempel tahun 2014, dan di setiap halaman 4 pada bagian Tanda-tangan Saksi-saksi di ke 7 (tujuh) AJB tersebut, "Rodjali M" sebagai Kepala Desa Limo yang ikut menandatangani AJB sebagai saksi memakai Stempel tahun 2014 dengan keterangan stempel "KEPALA DESA LIMO" dan "Kecamatan Sawangan", yang mestinya sudah lama berubah menjadi "Kecamatan Limo".-----

Para Penggugat dalam kasus gugatan di PTUN Bandung ini, harus menunjukkan semua dokumen asli ke 5 (lima) AJB tersebut diatas kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan PTUN Bandung dalam rangka pembuktian keaslian dokumen-dokumen AJB tersebut.-----

Tanggapan PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1):-----

Adanya perbedaan Tanda Tangan Pembeli pada ke 7 (tujuh) AJB tersebut diatas dan pemakaian Stempel tahun 2014 untuk AJB-AJB yang dibuat tahun 1983 serta masih terteranya "Kecamatan Sawangan" pada stempel tersebut, tambah memperkuat dugaan terjadinya pemalsuan atas ke 7 (tujuh) AJB tersebut diatas.-----

Halaman 45 dari 88 Halaman Putusan Nomor 75/G/2019/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

Kalau nanti terbukti benar, maka hal ini adalah merupakan Pelanggaran Hukum (Pidana) Yang Serious, dan Para Penggugat malah bisa dituntut balik secara pidana.-----

## V. BANTAHAN / SANGGAHAN OLEH PT. PRIZAMAS MITRA SEJATI (TERGUGAT II INTERVENSI-1) ATAS GUGATAN PARA PENGGUGAT-----

1. SHGB No. 02245/Kel. Limo milik PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1) diterbitkan oleh BPN Kantor Pertanahan Kota Depok berdasarkan Surat "KEPUTUSAN KEPALA KANTOR WILAYAH BPN PROPINSI JAWA BARAT" Nomor 05-550.2-32-2006 Tanggal 19 Januari 2006, yang mengabulkan Permohonan Hak Guna Bangunan oleh pemohon PT. Wismamas Citraraya untuk jangka waktu selama 30 (tiga puluh) tahun atas bidang-bidang tanah yang luas seluruhnya 126.085 M<sup>2</sup> yang telah dikuasai oleh pemohon baik secara yuridis maupun secara fisik berdasarkan Surat Pelepasan Hak Atas Tanah yang dibuat dihadapan Camat Limo, masing-masing sebagaimana diuraikan dalam Peta Bidang Tanah:-----

- Tanggal 14-6-2005 No. 611/2005, seluas: 70.329 M<sup>2</sup>;-----  
(sekarang milik PT. Prizamas Mitra Sejati, Tergugat II Intervensi-1)-----
- Tanggal 14-6-2005 No. 631/2005, seluas: 55.756 M<sup>2</sup>;-----  
(sekarang milik PT. Artha Cahaya Persada, Tergugat II Intervensi-2);-----

Untuk Peta Bidang Tanah Tanggal 14-6-2005 No. 611/2005 seluas: 70.329 M<sup>2</sup> tersebut diatas yang sekarang dimiliki oleh PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1), Alas Hak nya berasal dari 42 bidang Tanah Negara bekas Milik Adat Nomor:-----

C.463 P.565 S.III (4 bidang tanah), C.223 P.578 S.I, C.1641 P.581 D.III (seb), C.222 P.175 D.III (seb), C.275 P.579 S.III, C.277 P.575 D.III (2 bidang tanah), C.536 P.839 S.III (seb), C.1641 P.581 D.III (seb), C.386 P.598 S.III (seb), C.386 P.893 S.III (seb), C.1641 P.581 D.III (seb), C.55 P.559 D.III, C.538 P.854 S.III, C.6 P.474 S.III, C.532 P.841 S.III, C.508 P.810 S.III, C.275 P.578 S.III, C.386 P.597 D.III, C.441A P.707 S.III, C.538 P.853 D.III (seb), C.555 P.882 S.III, C.918 P.778 S.III, C.1289 P.793 D.III, C.386 P.893 S.III, C.222 P.175 D.III, C.101 P.427 S.III, C.508 P.810 S.III, C.442 P.789 D.III, C.209 P.428 D.III (seb) (3 bidang tanah), C.538 P.853 D.III (seb) (4 bidang tanah), C.442 P.788 S.III (seb) (2 bidang tanah), C.503 P.825 D.III.-----

Sedangkan Para Penggugat menggunakan Dasar Gugatan / Posita Gugatan dalam Perkara ini dengan 5 (lima) AJB sebagai berikut:-----

- a. AJB No. 595-3/1520/1983 tanggal 27 Desember 1983 dengan obyek tanah hak Milik Adat Nomor C-508/P.811 (Tanah Terperkara I).-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. AJB No. 595-3/1225/1983 tanggal 5 Nopember 1983 dengan obyek tanah hak Milik Adat Nomor C-176/P.918 (Tanah Terperkara II).-----
  - c. AJB No. 595-3/1227/1983 tanggal 5 Nopember 1983 dengan obyek tanah hak Milik Adat Nomor C-1888/P.708 (Tanah Terperkara III).-----
  - d. AJB No. 595.3/406/1983 tanggal 11 April 1983 dengan obyek tanah hak Milik Adat Nomor C-500/P.802 (Tanah Terperkara IV).-----
  - e. AJB No. 595-3/934/1983 tanggal 25 Agustus 1983 dengan obyek tanah hak Milik Adat Nomor C-441/P.704 (Tanah Terperkara V).-----
- dan ada 2 (dua) AJB lagi yang masih masuk dalam daftar tunggu Gugatan Penggugat, yaitu:-----
- f. AJB No. 595-3/1524/1983 tanggal 27 Desember 1983 dengan obyek tanah hak Milik Adat Nomor C-123/P.814, Pembeli Stephen Zulkarnain.-----
  - g. AJB No. 595.3/1229/1983 tanggal 5 Nopember 1983 dengan obyek tanah hak Milik Adat Nomor C-176/P.918, Pembeli Yusup Sinata.-----

Dari semua data obyek Tanah Milik Adat yang disebutkan dalam 7 (tujuh) AJB milik Para Penggugat, tidak ada satupun data Giriknya yang sama dengan data Girik obyek Tanah Negara bekas Milik Adat yang menjadi Alas Hak terbitnya SHGB No. 02245/Kel. Limo milik PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1).-----

Dengan demikian ke 7 (tujuh) AJB milik Para Penggugat tidak bisa digunakan sama sekali sebagai Dasar Gugatan oleh Para Penggugat untuk mencabut dan membatalkan SHGB No. 02245/Kel. Limo milik PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1).-----

Penerbitan dan perolehan SHGB No. 02245/Limo yang sekarang dimiliki oleh PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1) adalah sah menurut hukum dan sudah mengikuti semua peraturan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia, dan PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1) sebagai pembeli yang beritikad baik harus dilindungi oleh hukum.-----

2. Ternyata antara Rosita Silvia (Penggugat I) sebagai Pemilik SHM No. 254/Limo Tahun 1985 atas tanah seluas 1.300 M<sup>2</sup> dengan Ex PT. Wismamas Citraraya sebagai Pemilik terdahulu SHGB No. 02253/Limo atas tanah seluas 55.756 M<sup>2</sup> yang sekarang dimiliki oleh PT. Artha Cahaya Persada (Tergugat II Intervensi-2) sudah pernah terjadi beberapa kali perkara perdata di Pengadilan Negeri Depok dan Pengadilan Tinggi Bandung, serta berakhir dengan keluarnya Putusan atas Peninjauan Kembali (PK) Mahkamah Agung Republik Indonesia. Dalam Perkara Peninjauan Kembali (PK) tersebut, Rosita Silvia sebagai Pemohon menggugat PT. Wismamas Citraraya (atas SHGB No. 02253/Limo) dengan mengakui bahwa Rosita Silvia adalah satu-satunya pemilik yang sah

Halaman 47 dari 88 Halaman Putusan Nomor 75/G/2019/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

atas bidang tanah seluas 1.300 M<sup>2</sup> berdasarkan SHM No. 254/Limo Tahun 1985.-----

Hasil Putusan Peninjauan Kembali (PK) Mahkamah Agung R.I. No. 442 PK/Pdt/2011 yang diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis tanggal 12 Januari 2012, dengan amar:-----

## MENGADILI:

a) Menolak permohonan Peninjauan Kembali dari para Pemohon Peninjauan Kembali: Rosita Silvia tersebut.-----

b) Menghukum para Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar Biaya Perkara dalam pemeriksaan Peninjauan Kembali ini sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah).-----

Hasil Putusan Peninjauan Kembali (PK) ini membatalkan keabsahan SHM No. 254 Tahun 1985 seluas 1.300 M<sup>2</sup> atas nama Rosita Silvia, dan perlu dicatat bahwa Putusan Peninjauan Kembali (PK) ini adalah merupakan upaya Hukum yang tertinggi dan sudah final (in kracht).;-----

Dengan demikian, SHM No. 254 Tahun 1985 seluas 1.300 M<sup>2</sup> atas nama Rosita Silvia ini merupakan ALAT BUKTI HUKUM YANG KUAT DAN SEMPURNA yang tidak dapat dibantah kebenarannya, sehingga dapat digunakan sebagai acuan bagi Yang Mulia Majelis Hakim untuk memutuskan Perkara *a quo*, dimana Para Penggugat tidak bisa lagi menggunakan SHM No. 254 Tahun 1985 seluas 1.300 M<sup>2</sup> atas nama Rosita Silvia ini sebagai alat / bukti hukum untuk melakukan upaya / gugatan hukum dalam bentuk apapun, baik secara perdata ataupun secara pidana maupun tata usaha negara kepada pihak manapun, termasuk kepada PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1) dan PT. Artha Cahaya Persada (Tergugat II Intervensi-2).-----

3. Pada saat Sidang Pembuktian yang akan datang, kalau memang Majelis Hakim Yang Mulia memiliki dugaan kuat telah terjadi pemalsuan atas ke 5 (lima) AJB tersebut diatas, maka Majelis Hakim Yang Mulia bisa memutuskan supaya Para Penggugat tidak bisa lagi menggunakan ke 5 (lima) AJB tersebut diatas sebagai alat / bukti hukum untuk melakukan upaya / gugatan hukum dalam bentuk apapun, baik secara perdata ataupun secara pidana maupun tata usaha negara kepada pihak manapun, termasuk kepada PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1) dan PT. Artha Cahaya Persada (Tergugat II Intervensi-2).-----

Atau paling tidak Yang Mulia Majelis Hakim PTUN Bandung telah mengetahui bahwa Para Penggugat memang tidak mempunyai itikad baik, sehingga Para

Halaman 48 dari 88 Halaman Putusan Nomor 75/G/2019/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat tidak lah pantas mendapatkan perlindungan hukum, dan Yang Mulia Majelis Hakim PTUN Bandung bisa memutuskan bahwa ke 5 (lima) AJB tersebut diatas tidak bisa / tidak layak digunakan sebagai Alat Gugatan pada Perkara ini.-----

4. Ada 2 (dua) Orang Saksi dari penduduk setempat yaitu Udin K (mantan Ketua RW 02 Kel. Limo) dan HM Yusuf Mitra S (sekarang sudah wafat), membuat Surat Pernyataan bermaterai dibawah tangan tanggal 3 Nopember 2017, memberi kesaksian bahwa kedua sertifikat SHM No. 254/Limo Tahun 1985 atas nama Rosita Silvia dan SHM No. 253/Limo Tahun 1985 atas nama Hendry Kumulia beserta ke 7 (tujuh) buah AJB tersebut diatas, tidak berada di lokasi yang sama dengan lokasi tanah SHGB 02245/Kel. Limo milik PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1), yang sebelumnya dimiliki oleh PT. Wismamas Citraraya.-----

Camat Kecamatan Limo sekarang yaitu Zaenudin SPd MSi (dulu pernah menjadi Kepala Kelurahan Limo) yang pernah ikut ke lapangan untuk menyaksikan pengecekan lokasi tanah SHGB 02245/Kel. Limo milik PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1), juga ikut menandatangani Surat Pernyataan ini, disertai dengan dokumentasi foto-foto pada waktu pengecekan lokasi oleh Udin K, Yusuf Mitra S (Alm) dan Zaenudin SPd MSi.--

Belakangan, pada tanggal 20 Juli 2018 Hendry Kumulia pada akhirnya membatalkan Surat Kuasanya yang pernah diberikan kepada Herman Gosal tertanggal 2 Juni 2017, serta sekaligus membuat Akta Pernyataan tanggal 23 Juli 2018 dihadapan Surjadi, Notaris di Jakarta Pusat, bahwa Hendry Kumulya menyatakan melepaskan hak kepemilikan SHM No. 253/Limo Tahun 1985 seluas ± 1.312 M<sup>2</sup> kepada PT. Artha Cahaya Persada (Tergugat II Intervensi-2) dan PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1), dan juga menyatakan bahwa SHM No. 253/Limo Tahun 1985 ini tidak dapat lagi digunakan oleh pihak manapun untuk menggugat / menuntut PT. Artha Cahaya Persada (Tergugat II Intervensi-2) dan PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1).-----

Sebagai informasi tambahan, kedua SHM No. 254/Limo Tahun 1985 atas nama Rosita Silvia dan SHM No. 253/Limo Tahun 1985 atas nama Hendry Kumulia beserta ke 7 (tujuh) buah AJB tersebut diatas, juga pernah dijadikan dasar klaim/gugatan oleh Penggugat terdahulu yaitu Herman Gosal Cs dalam beberapa suratnya berturut-turut (6 kali) tanggal 4-11-2014, 25-11-2014, 5-8-2015, 3-4-2017, 12-6-2017, 15-3-2019 yang ditujukan kepada Ketua P2T Kota Depok dan Kepala BPN Kota Depok.-----

Halaman 49 dari 88 Halaman Putusan Nomor 75/G/2019/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Pada semua Peta Bidang Tanah (PBT) yang telah disebutkan pada Kronologis Penerbitan dan Perolehan SHGB No. 02245/Limo atas nama PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1) diatas yang pernah diterbitkan oleh BPN Kantor Pertanahan Kota Depok, pada bagian Lahan milik PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1) tidak ada satupun terdapat data / informasi tentang klaim kepemilikan tanah oleh Para Penggugat yang berada di dalam lahan yang sama dengan SHGB 02245/Kel. Limo milik PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1).-----
6. Keabsahan pembelian tanah SHGB No. 02245/Kel. Limo oleh PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1) sudah ditegaskan melalui Pendapat Hukum (Legal Opinion) yang dikeluarkan tanggal 15 Oktober 2014 oleh Kantor Pengacara Negara, Kejaksaan Agung Republik Indonesia. Pendapat Hukum (Legal Opinion) oleh Kantor Pengacara Negara - Kejaksaan Agung R.I. ini sudah sangat jelas / eksplisit dan tidak multi tafsir.-----  
Sesuai Kesimpulan Pendapat Hukum (Legal Opinion) Tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Ruas Jalan Tol Cinere – Jagorawi yang dikeluarkan oleh Kantor Pengacara Negara Pada Kejaksaan Agung Republik Indonesia pada tanggal 15 Oktober 2014, maka terkait pembayaran ganti rugi tanah ex Bank IFI (dalam hal ini tanah dengan SHGB No. 02245/Kel. Limo) yang terkena pembangunan Jalan Tol Cinere - Jagorawi, Kementerian Pekerjaan Umum (sekarang Kementerian PUPR) membayar ganti rugi kepada pemenang lelang, dalam hal ini PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1) yang memegang Sertifikat Tanah SHGB No. 02245/Kel. Limo berdasarkan penilaian harga tanah yang ditetapkan lembaga penilai harga tanah (appraisal).-----  
Dengan demikian maka Para Penggugat yang melakukan klaim/gugatan berdasarkan 1 (satu) SHM No. 254/Limo tahun 1985 atas nama Penggugat I dan 5 (lima) buah Akta Jual Beli (AJB) atas nama Penggugat I-V, tidak dapat menerima pembayaran ganti rugi tanah atas tanah milik PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1).;-----
7. Keabsahan SHGB No. 02245/Kel. Limo milik PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1) sudah tidak perlu diragukan lagi karena sudah mengalami pengecekan berkali-kali oleh BPN Kantor Pertanahan Kota Depok sendiri.-----
8. PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1) sebagai Pembeli Tanah SHGB No. 02245/Kel. Limo yang beritikad baik dan membeli melalui lelang yang dilaksanakan oleh negara serta telah mengikuti semua prosedur

Halaman 50 dari 88 Halaman Putusan Nomor 75/G/2019/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perundang-undangan, wajib mendapat perlindungan hukum dari Pemerintah berdasarkan Undang-Undang.-----

9. Para Penggugat tidak pantas mendapat perlindungan hukum yang ternyata tidak memiliki itikad baik karena telah memberikan "Keterangan Palsu" terhadap keabsahan SHM No. 254/Limo Tahun 1985 seluas 1.300 M<sup>2</sup> atas nama Rosita Silvia (Penggugat I), yang ternyata tidak berlaku lagi dengan keluarnya Amar Putusan Peninjauan Kembali (PK) Mahkamah Agung R.I. No. 442 PK/Pdt/2011 tanggal 12 Januari 2012.-----
  10. Para Penggugat juga tidak pantas mendapat perlindungan hukum yang ternyata tidak memiliki itikad baik karena telah melakukan "Kebohongan" dengan sadar dan secara tertulis kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha (PTUN) Bandung.;-----
  11. PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1) tidak membeli Tanah SHGB No. 02245/Kel. Limo kepada Pihak Swasta, melainkan kepada Negara Republik Indonesia.;-----
  12. Secara yuridis, kekuatan hukum ke 5 (lima) AJB tersebut diatas adalah lemah bila dibandingkan dengan kekuatan hukum SHGB No. 02245/Kel. Limo milik PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1), karena:-----
    - Ke 5 (lima) AJB tersebut diatas dibuat oleh Pihak Kecamatan / PPAT, sedangkan SHGB No. 02245/Kel. Limo dikeluarkan oleh BPN Kantor Pertanahan Kota Depok.-----
    - Pada Dokumen ke 5 (lima) AJB tersebut diatas tidak terdapat data tentang tanah yang diperjual belikan berupa bentuk dan lokasi daripada tanah tersebut, sehingga letak/posisi tanah yang disebutkan pada ke 5 AJB (lima) tersebut diatas tidak jelas posisi keberadaannya.-----
    - AJB bisa dibuat kapan saja oleh orang-orang yang memang tidak mempunyai itikad baik, dan sering digunakan untuk maksud yang tidak baik.-----
  13. PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1) sebagai pemilik tanah yang sah atas SHGB No. 02245/Kel. Limo sampai saat ini tetap / selalu menjaga dan menguasai fisik tanah di lapangan.-----
  14. Sedangkan Penggugat tidak pernah sama sekali menguasai fisik tanah di lapangan.-----
- Ada beberapa Dasar Hukum yang sangat penting dan kuat sekali yang tidak dapat dibantah kebenarannya, sehingga dapat digunakan sebagai acuan bagi Yang Mulia Majelis Hakim untuk memutuskan perkara *a quo*, yaitu:-----
15. PERATURAN PEMERINTAH (PP) NO. 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH (Pasal 32):-----

Halaman 51 dari 88 Halaman Putusan Nomor 75/G/2019/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (1) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.---
- (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat 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 sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.-----

Tanggapan Bukti:-----

- a. SHGB No. 02245/Kel. Limo milik PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1) yang dikeluarkan oleh BPN Kantor Pertanahan Kota Depok tanggal 21 April 2006 merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, dan sudah memenuhi ketentuan pada Butir (1), Pasal 32, Peraturan Pemerintah (PP) 24 Tahun 1997 ini.-----
- b. Para Penggugat menurut pengakuannya melalui suratnya tertanggal 11 Juli 2019 yang ditujukan kepada Ketua PTUN Bandung), mengakui bahwa Para Penggugat baru mengetahui pada tanggal 25 Maret 2019 melalui surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok No. CJG-050/PPT/III/2019, bahwa di atas tanah milik Para Penggugat telah terbit 2 (dua) buah SHGB pada tahun 2006 yaitu SHGB No. 02253/Limo milik PT. Artha Cahaya Persada (Tergugat II Intervensi-2) dan SHGB 02245/Limo atas nama PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1).-----  
Kemudian Para Penggugat mengajukan keberatan secara tertulis tanggal 17 Mei 2019 kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Kantor BPN Kota Depok, yaitu setelah 13 tahun SHGB 02245/Limo diterbitkan, tapi belum pernah mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat yaitu PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1) dan juga tidak pernah mengajukan gugatan ke Pengadilan.-----  
Dengan demikian maka Para Penggugat yang merasa mempunyai hak atas tanah SHGB 02245/Limo tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut karena telah kadaluarsa atau melebihi batas waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat SHGB 02245/Limo tanggal 21 April 2006.----

Halaman 52 dari 88 Halaman Putusan Nomor 75/G/2019/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Disamping itu PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1) sudah memenuhi ketentuan pada Butir (2), Pasal 32, Peraturan Pemerintah (PP) 24 Tahun 1997 diatas yaitu memperoleh tanah SHGB 02245/Limo dengan itikad baik sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku dan secara nyata menguasainya fisik tanah di lapangan.;

Berdasarkan fakta ini, maka Majelis Hakim dalam Perkara ini harus menyatakan bahwa Gugatan Para Penggugat telah kadaluarsa atau melewati batas waktu yang dimungkinkan dalam Butir (2), Pasal 32, Peraturan Pemerintah (PP) 24 Tahun 1997 sebagaimana tersebut diatas.

## 16. UNDANG-UNDANG NO. 5 TAHUN 1986 TENTANG PERADILAN TATA USAHA NEGARA:-----

Pasal 55: Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari dihitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.-----

Tanggapan Bukti:-----

SHGB No. 02245/Kel. Limo milik PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1) dikeluarkan oleh BPN Kantor Pertanahan Kota Depok tanggal 21 April 2006.-----

Dengan demikian maka Para Penggugat yang merasa mempunyai hak atas tanah SHGB 02245/Limo tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut karena telah jauh kadaluarsa atau jauh melebihi batas waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak diterbitkannya sertipikat SHGB 02245/Limo tanggal 21 April 2006.-----

## 17. KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA-----

(Bagian 3): Lewat Waktu Sebagai Suatu Alasan untuk Dibebaskan dari Suatu Kewajiban;-----

Pasal 1967: Semua tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perorangan, hapus karena lewat waktu dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan orang yang menunjuk adanya lewat waktu itu, tidak usah menunjukkan suatu alas hak, dan terhadapnya tak dapat diajukan suatu tangkisan yang didasarkan pada itikad buruk.-----

Tanggapan Bukti:-----

Menurut Pasal 1967 KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA diatas, Para Penggugat tidak dapat lagi mengajukan Gugatannya sebab telah kadaluarsa melewati batas waktu 30 (tiga puluh) tahun sehingga sudah tidak ada lagi kekuatan hukumnya, karena yang dijadikan Dasar dan Alasan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gugatan / Posita Gugatan Para Penggugat

adalah:-----

- a. SHM No. 254/Limo, dengan Gambar Situasi tanggal 23 September 1985 No. 5636/1985, seluas ± 1.300 M<sup>2</sup>, tercatat atas nama: Rosita Silvia (Tanah Terperkara I), yang dikeluarkan tahun 1985.-----
- b. Ke 5 (lima) AJB Tanah Terperkara I-V, yang dikeluarkan tahun 1983, dan---
- c. Ada 2 (dua) AJB lagi yang masuk dalam daftar tunggu gugatan Penggugat, juga dikeluarkan tahun 1983.-----

Berdasarkan fakta ini, maka Yang Mulia Majelis Hakim dalam Perkara ini harus menyatakan bahwa Gugatan Penggugat telah kadaluarsa atau melewati batas waktu yang dimungkinkan dalam Bagian 3, Pasal 1967, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ini.-----

## 18. KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PIDANA-----

(Bab XII): Pemalsuan Surat-----

Pasal 263:-----

- (1) Barangsiapa membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu, diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama enam tahun.-----
- (2) Diancam dengan pidana yang sama, barang siapa dengan sengaja memakai surat palsu atau yang dipalsukan seolah-olah sejati, jika pemakaian surat itu dapat menimbulkan kerugian.-----

Pasal 264:-----

- (1) Pemalsuan surat diancam dengan pidana penjara paling lama delapan tahun, jika dilakukan terhadap akta-akta otentik, dan seterusnya.-----
- (2) Diancam dengan pidana yang sama barang siapa dengan sengaja memakai surat tersebut dalam ayat pertama, yang isinya tidak sejati atau yang dipalsukan seolah-olah benar dan tidak dipalsu, jika pemalsuan surat itu dapat menimbulkan kerugian.-----

Pasal 266:-----

- (1) Barang siapa menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik mengenai sesuatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diancam, jika pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian, dengan pidana penjara paling lama tujuh tahun;-----

- (2) Diancam dengan pidana yang sama barang siapa dengan sengaja memakai surat tersebut dalam ayat pertama, yang isinya tidak sejati atau yang dipalsukan seolah-olah benar dan tidak dipalsu, jika pemalsuan surat itu dapat menimbulkan kerugian.-----

Tanggapan Bukti:-----

a. Menurut Pasal 263 dan 264 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, maka apabila memang terbukti nantinya ke 5 (lima) AJB Tanah Terperkara I-V dan 2 (dua) AJB lagi ternyata palsu, maka Para Penggugat dapat dikenakan Tuntutan Pidana menurut Pasal 263 atau Pasal 264 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana ini.-----

b. Menurut Pasal 266 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, maka Para Penggugat yang memberikan "Keterangan Palsu", yaitu tentang:-----

- Keabsahan SHM No. 254/Limo Tahun 1985 seluas 1.300 M<sup>2</sup> milik Rosita Silvia (Penggugat I) yang ternyata sudah kalah berdasarkan Hasil Peninjauan Kembali (PK) Mahkamah Agung R.I. No. 442 PK/Pdt/2011 tanggal 12 Januari 2012, akan tetapi tetap diakui dan dijadikan Dasar dan Alasan Gugatan / Posita Gugatan oleh Para Penggugat dalam Perkara ini, maka Para Penggugat dapat dikenakan Tuntutan Pidana menurut Pasal 266 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana ini.-----
- Pengakuan Para Penggugat yang baru mengetahui pada tanggal 25 Maret 2019 melalui surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok No. CJG-050/PPT/III/2019 bahwa di atas tanah milik Para Penggugat telah terbit 2 (dua) buah SHGB pada tahun 2006 yaitu SHGB 02245/Limo atas nama PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1) dan SHGB No. 02253/Limo milik PT. Artha Cahaya Persada (Tergugat II Intervensi-2), padahal Penggugat Herman Gosal Cs (Penggugat V dalam Perkara ini) pada waktu ikut Rapat Musyawarah pada hari Senin tanggal 22 Mei 2017 jam 9.00 s/d 12.00 WIB (sekitar ± 2 tahun sebelumnya atau tepatnya 22 bulan sebelumnya) di BPN Kantor Pertanahan Kota Depok yang membahas permasalahan tentang klaim oleh Herman Gosal Cs tersebut, jelas-jelas sudah mengetahui saat itu bahwa telah terbit 2 (dua) buah SHGB yaitu SHGB 02245/Limo milik PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1) dan SHGB No. 02253/Limo milik PT. Artha Cahaya Persada (Tergugat II Intervensi-2),

Halaman 55 dari 88 Halaman Putusan Nomor 75/G/2019/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang sebelumnya kedua SHGB tersebut dimiliki oleh Ex Pengembang PT. Wismamas Citraraya sejak tahun 2006, maka Penggugat / Para Penggugat dalam hal ini dapat dikenakan Tuntutan Pidana menurut Pasal 266 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana ini.-----

Berdasarkan alasan-alasan, Argumentasi, Bukti-Bukti Hukum, dan Tanggapan yang diuraikan mulai dari kronologis administrasi Penerbitan dan Perolehan SHGB No. 02245/Kel. Limo atas nama PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1) tersebut diatas yang dapat dipandang sebagai rangkaian / satu-kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Perkara ini, PT. PRIZAMAS MITRA SEJATI (TERGUGAT II INTERVENSI-1) MENOLAK DENGAN TEGAS SEMUA DALIL-DALIL PARA PENGGUGAT DAN SEGALA SESUATU YANG DIKEMUKAKAN OLEH PARA PENGGUGAT DALAM GUGATANNYA, SEHINGGA GUGATAN PARA PENGGUGAT HARUSLAH DIKESAMPINGKAN KARENA TERBUKTI GUGATAN PARA PENGGUGAT TIDAK BERALASAN HUKUM.-----

VI. PENDAPAT HUKUM PT. PRIZAMAS MITRA SEJATI (TERGUGAT II INTERVENSI-1) ATAS GUGATAN PARA PENGGUGAT-----

A. STATUS HUKUM SHGB NO. 02245/LIMO MILIK PT. PRIZAMAS MITRA SEJATI (TERGUGAT II INTERVENSI-1)-----

1. SHGB No. 02245/Kel. Limo milik PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1) yang diterbitkan berdasarkan Alas Hak yang jelas oleh BPN Kantor Pertanahan Kota Depok memiliki landasan hukum yang kuat sekali dan sudah mengikuti semua peraturan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia.-----
2. Status Hukum SHGB No. 02245/Kel. Limo milik PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1) menjadi lebih kuat lagi dengan adanya:
  - a. Kewenangan Tim Likuidasi PT. Bank IFI (Dalam Likuidasi/DL) dalam menangani dan menjual Aset Negara berdasarkan Undang-Undang No. 24 Tahun 2004 Tentang Lembaga Penjamin Simpanan (LPS).-----
  - b. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. 20/2014 Tanggal 20 Januari 2019 yang dikeluarkan oleh BPN Kantor Pertanahan Kota Depok.-----
  - c. Kutipan Risalah Lelang No. 007/PL.II.4/2014 Tanggal 2 Mei 2014 yang dikeluarkan oleh Pejabat Lelang Kelas II Bogor (Bapak Subagijo, SH, CN) yang diberikan kepada pemenang lelang PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1) sebagai Akta Jual Beli terhadap objek tanah SHGB No. 02245/limo luas 70.329 M<sup>2</sup>

Halaman 56 dari 88 Halaman Putusan Nomor 75/G/2019/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama PT. Wismamas Citraraya yang terletak di Kelurahan Limo, Kecamatan Limo, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat.-----

- d. Pendapat Hukum (Legal Opinion) dari Kantor Pengacara Negara pada Kejaksaan Agung Republik Indonesia tanggal 15 Oktober 2014.-----
  - e. Surat Sekretariat Jenderal Kementerian Dalam Negeri Republik Indonesia No. 180/107/SJ tanggal 14 Januari 2016 kepada Direktur Jalan Bebas Hambatan, Perkotaan dan Fasilitas Jalan Daerah, Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat.-----
  - f. Surat Sekretariat Daerah Pemerintah Kota Depok kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Jalan Tol Cinere - Jagorawi (Cijago) No. 593/0989-BKD tanggal 26 April 2017.-----
  - g. Pada semua Peta Bidang Tanah yang pernah dikeluarkan oleh BPN Kantor Pertanahan Kota Depok, tidak ada satupun yang memuat klaim kepemilikan tanah milik Para Penggugat yang berada dalam lahan yang sama dengan lahan SHGB No. 02245/Kel. Limo milik PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1).-----
  - h. Pengecekan berkali-kali oleh BPN Kantor Pertanahan Kota Depok tentang keabsahan SHGB No. 02245/Limo milik PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1).-----
3. Berdasarkan Pasal 32 Peraturan Pemerintah (PP) 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, SHGB No. 02245/Kel. Limo milik PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1) yang dikeluarkan oleh BPN Kantor Pertanahan Kota Depok tanggal 21 April 2006, tidak dapat lagi digugat oleh Para Penggugat karena sudah kadaluarsa melebihi jangka waktu 5 (lima) tahun setelah diterbitkannya SHGB No. 02245/Kel. Limo ini.-----
  4. Berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, SHGB No. 02245/Kel. Limo milik PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1) yang dikeluarkan oleh BPN Kantor Pertanahan Kota Depok tanggal 21 April 2006, tidak dapat lagi digugat oleh Para Penggugat karena sudah kadaluarsa melebihi jangka waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak diterbitkannya sertifikat SHGB 02245/Limo tanggal 21 April 2006.-----
  5. PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1) sebagai pemilik tanah yang sah atas SHGB No. 02245/Kel. Limo sampai saat ini tetap / selalu menjaga dan menguasai fisik tanah di lapangan.-----

Halaman 57 dari 88 Halaman Putusan Nomor 75/G/2019/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

6. PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1) sebagai pembeli yang beritikad baik harus dilindungi oleh hukum.-----

B. STATUS HUKUM SHM NO. 0254/LIMO MILIK ROSITA SILVIA (PENGGUGAT I)-----

1. Hak Keperdataan Rosita Silvia (Penggugat I) atas kepemilikan SHM No. 254/Limo sudah tidak sah dan tidak berlaku lagi dengan keluarnya amar putusan Putusan Peninjauan Kembali (PK) Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 442 PK/Pdt/2011 tanggal 12 Januari 2012 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (in kracht).-----

2. Dengan demikian, SHM No. 254 Tahun 1985 seluas 1.300 M<sup>2</sup> atas nama Rosita Silvia (Penggugat I) ini merupakan ALAT BUKTI HUKUM YANG KUAT DAN SEMPURNA yang tidak dapat dibantah kebenarannya, dan tidak bisa lagi digunakan sebagai alat / bukti hukum untuk melakukan upaya / gugatan hukum dalam bentuk apapun, baik secara perdata ataupun secara pidana maupun tata usaha negara kepada pihak manapun, termasuk kepada PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1).-----

3. Para Penggugat memberikan "Keterangan Palsu" dengan menyembunyikan Hasil Peninjauan Kembali (PK) tersebut diatas yang dilakukan dengan sadar dan secara tertulis kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha (PTUN) Bandung, BPN Kantor Pertanahan Kota Depok dan kepada beberapa Instansi terkait seperti yang disebutkan dalam Tembusan Suratnya, bahwa Pemilik yang sah atas SHM No. 254/Limo Tahun 1985 seluas 1.300 M<sup>2</sup> adalah Rosita Silvia (Penggugat I), padahal jelas-jelas 7 (tujuh) tahun sebelumnya sudah keluar Putusan Peninjauan Kembali (PK) Mahkamah Agung R.I. No. 442 PK/Pdt/2011 tanggal 12 Januari 2012 yang menolak permohonan Peninjauan Kembali (PK) Rosita Silvia (Penggugat 1).-----

Dengan demikian maka Para Penggugat ini dapat dikatakan sebagai warga negara yang tidak memiliki itikad baik, dan tidaklah pantas mendapat perlindungan hukum.-----

4. Ada 2 (dua) Orang Saksi dari penduduk setempat yaitu Udin K (mantan Ketua RW 02 Kel. Limo) dan HM Yusuf Mitra S (sekarang sudah wafat), membuat Surat Pernyataan bermaterai dibawah tangan tanggal 3 Nopember 2017, memberi kesaksian bahwa sertifikat SHM No. 254/Limo Tahun 1985 atas nama Rosita Silvia, tidak berada di lokasi yang sama dengan lokasi tanah SHGB 02245/Kel. Limo milik PT.

Halaman 58 dari 88 Halaman Putusan Nomor 75/G/2019/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1), yang sebelumnya dimiliki oleh PT. Wismamas Citraraya;-----

## C. STATUS HUKUM 5 (LIMA) ATAU 7 (TUJUH) AJB MILIK PARA PENGGUGAT-----

1. BPN Kantor Pertanahan Kota Depok dalam Surat Jawabannya kepada Herman Gosal (Penggugat V) Nomor: CJG-050/PPT/III/2019 tanggal 25 Maret 2019 Perihal: Sanggahan atas terbitnya Peta Bidang Tanah tanggal 18 Februari 2019, yang juga ditembuskan kepada Direktur Utama PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1), menyampaikan Sanggahan berdasarkan data fisik, administrasi dan yuridis atas status 7 (tujuh) AJB milik Para Penggugat sebagai berikut:-
  - a. Bahwa secara fisik, letak dan batas-batas 7 (tujuh) AJB atas nama Para Penggugat tidak dapat di Inventarisasi dan di Identifikasi oleh Satgas A di lapangan maupun pada Peta Pendaftaran Tanah.-----
  - b. Bahwa kegiatan Inventarisasi dan Identifikasi data fisik dan Obyek Pengadaan Tanah di Kelurahan Limo, Kecamatan Limo, telah dilaksanakan sejak tahun 2008 oleh Tim Teknis Pengadaan Tanah Pemerintah Kota Depok berdasarkan Peta Bidang Tanah Nomor 1667/Satgas A/Cinere-Jagorawi/2008 tanggal 21 Mei 2008, kemudian dilanjutkan dengan verifikasi data fisik dan data yuridis pada Tahun 2017 dan Tahun 2018 oleh Satgas A dan Satgas B Pelaksana Pengadaan Tanah, namun tidak terdapat objek bidang tanah 7 (tujuh) AJB atas nama Para Penggugat yang terinventarisasi dan teridentifikasi dalam Peta Bidang Tanah No. 355/Satgas A/Cinere-Jagorawi/2019 tanggal 18 Februari 2019 maupun dalam Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Jalan Tol Cinere-Jagorawi.-----
  - c. Bahwa terhadap 7 (tujuh) AJB tersebut, Para Penggugat hanya dapat menunjukkan bukti kepemilikan tanahnya tanpa didukung dengan Penunjukan letak dan batas-batas bidang tanah dari ke 7 (tujuh) AJB dimaksud yang belum terdaftar haknya di Kantor Pertanahan Kota Depok dan secara fisik tidak dikuasai oleh para pemiliknya serta lokasi tanah tersebut telah terbit SHGB 02245/Kel. Limo atas nama PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1).;-----
2. Pada Rapat Musyawarah pada hari Senin tanggal 22 Mei 2017 jam 9.00 s/d 12.00 WIB di BPN Kantor Pertanahan Kota Depok, Kepala BPN Kantor Pertanahan Kota Depok (dulu Drs. Almaini, SH., MH.)

Halaman 59 dari 88 Halaman Putusan Nomor 75/G/2019/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan bahwa semua AJB (7 buah) yang dijadikan dasar klaim/gugatan oleh Para Penggugat tersebut belum pernah ada data nya dan belum terdaftar haknya di BPN Kantor Pertanahan Kota Depok.-----

3. Para Penggugat melalui suratnya tertanggal 11 Juli 2019 yang ditujukan kepada Ketua PTUN Bandung, menyatakan bahwa: Keseluruhan 5 (lima) Akta Jual Beli (AJB) milik Para penggugat terdaftar pada arsip dan buku Register PPAT Kecamatan / Camat selaku PPAT Kecamatan Sawangan Kota Depok, namun setelah PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1) dan PT. Artha cahaya Persada (Tergugat II Intervensi-2) melakukan pengecekan ke Kecamatan Sawangan Kota Depok, ternyata pada arsip dan buku Register PPAT Kecamatan Sawangan Kota Depok hanya ada 2 (dua) buah AJB yang ter-register.-----
4. Kalau diperhatikan dengan teliti pada 7 (tujuh) AJB yang dijadikan dasar klaim/gugatan kepemilikan tanah oleh Para Penggugat, maka terlihat bahwa:-----
  - a. Tanda Tangan para Pembeli (Para Penggugat) pada beberapa AJB tersebut tidak sama dengan Tanda Tangan di KTP mereka masing-masing dan Tanda Tangan di Dokumen lainnya.-----
  - b. Pada ke 7 (tujuh) AJB tersebut yang dibuat tahun 1983 tapi memakai stempel tahun 2014, dan di setiap halaman 4 pada bagian Tanda-tangan Saksi-saksi di ke 7 (tujuh) AJB tersebut, "Rodjali M" sebagai Kepala Desa Limo yang ikut menandatangani AJB sebagai saksi memakai Stempel tahun 2014 dengan keterangan stempel "KEPALA DESA LIMO" dan "Kecamatan Sawangan", yang mestinya sudah lama berubah menjadi "Kecamatan Limo".-----
  - c. Adanya perbedaan Tanda Tangan Para penggugat pada ke 7 (tujuh) AJB tersebut diatas dan pemakaian Stempel tahun 2014 untuk AJB-AJB yang dibuat tahun 1983 serta masih terteranya "Kecamatan Sawangan" pada stempel tersebut, tambah memperkuat dugaan terjadinya pemalsuan atas ke 7 (tujuh) AJB tersebut diatas.-----
  - d. Kalau nanti terbukti benar, maka hal ini adalah merupakan Pelanggaran Hukum (Pidana) Yang Serious, dan Para Penggugat malah bisa dituntut balik secara pidana.-----

Halaman 60 dari 88 Halaman Putusan Nomor 75/G/2019/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

5. Berdasarkan Pasal 1967 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Para Penggugat tidak bisa lagi menggunakan ke 7 (tujuh) AJB tahun 1983 tersebut sebagai Alat Gugatan karena telah kadaluarsa dimana sudah lewat waktu 30 (tiga puluh) tahun.-----
6. Ada 2 (dua) Orang Saksi dari penduduk setempat yaitu Udin K (mantan Ketua RW 02 Kel. Limo) dan HM Yusuf Mitra S (sekarang sudah wafat), membuat Surat Pernyataan bermaterai dibawah tangan tanggal 3 Nopember 2017, memberi kesaksian bahwa ke 7 (tujuh) buah AJB tersebut diatas, tidak berada di lokasi yang sama dengan lokasi tanah SHGB 02245/Kel. Limo milik PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1), yang sebelumnya dimiliki oleh PT. Wismamas Citraraya.-----

## VII. PERMOHONAN PT. PRIZAMAS MITRA SEJATI (TERGUGAT II INTERVENSI-1) KEPADA PTUN BANDUNG TERHADAP GUGATAN PARA PENGGUGAT-----

PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1) memohon kiranya Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili Perkara ini, agar berkenan memutuskan Perkara ini sebagai berikut:-----

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya tidaknya Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.-----
  2. Mengabulkan Jawaban PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1) untuk seluruhnya.;-----
  3. Menyatakan bahwa secara hukum / yuridis formal bahwa penerbitan SHGB No. 02245/Kel. Limo oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok tanggal 21 April 2006 serta perolehan SHGB No. 02245/Kel. Limo oleh PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1) pada tanggal 14 Mei 2014, adalah sah menurut hukum karena penerbitan Sertifikat tersebut dan perolehan tanah *a quo* telah sesuai dengan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, dan PT. Prizamas Mitra Sejati (Tergugat II Intervensi-1) adalah pemilik yang sah dan sebagai pembeli yang beritikad baik harus dilindungi oleh hukum.-----
  4. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.-----
- Atau apabila Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya.-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi – 2 telah mengajukan Jawaban tertanggal 19 September 2019 dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :-----

## I. TENTANG EKSEPSI.-----

### A. GUGATAN PENGGUGAT LEWAT WAKTU.-----

- Bahwa Penggugat mendalilkan di dalam gugatan tentang tenggang waktu mengajukan gugatan baru diketahui oleh Penggugat pada saat mediasi ke III pada Tanggal 25 Maret 2019 adalah suatu dalil yang tidak benar dan tidak masuk akal serta rekayasa dari Penggugat. Sebab jelas Penggugat telah lama mengetahui adanya terbit Objek Gugatan milik Tergugat II Intervensi 2 sejak Tanggal 22 Mei 2017 pada waktu diadakan konfirmasi antara Para Penggugat dengan dengan Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 dihadapan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dengan kesimpulan tidak tercapai kesepakatan damai dan telah pula ditindak lanjuti dengan updating data fisik dan yuridis (Satgas A dan Satgas B);
- 
- Bahwa menurut Tergugat II Intervensi 2 seharusnya Penggugat telah mengetahui terbitnya Sertifikat obojek gugatan milik Tergugat II Intervensi 2 pada saat Penggugat mengajukan gugatan perdata dibawah register perkara Nomor. 56/Pdt.G/2007/PN.DPK tanggal 5 Desember 2007;-----
- Bahwa dari fakta tersebut jelas membuktikan Para Penggugat telah mengetahui adanya terbit objek gugatan sejak Tanggal 22 Mei 2017, sehingga berdasarkan Pasal 55 ayat (1) Undang – Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo Undang – Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang – Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyatakan : “Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”, sangat jelas Gugatan Para Penggugat telah lewat waktu sebagaimana yang diatur dalam Pasal tersebut sehingga sangat beralasan menurut hukum gugatan Penggugat tersebut dinyatakan tidak dapat diterima ;-----
- Bahwa selain itu sesuai Pasal 1967 KUHPerdata menyatakan dengan tegas : “Semua tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perorangan, hapus karena lewat waktu dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan orang yang menunjuk adanya lewat waktu itu, tidak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

usah menunjukkan suatu alas hak, dan terhadapnya tak dapat diajukan suatu tangkisan yang didasarkan pada itikad buruk”; -----

- Bahwa sesuai dengan Pasal 1967 KUHPerdara tersebut diatas jelas Para Penggugat mengajukan gugatan dalam perkara aquo telah kadaluarsa melewati 30 (tiga puluh) tahun sehingga tidak ada lagi kekuatan hukumnya, karena Para Penggugat mendalilkan dalam gugatannya Sertifikat Hak Milik No. 254/Limo yang dikeluarkan Tahun 1985 dan 5 (lima) AJB Tanah Terperkara I – V yang dikeluarkan Tahun 1983 dan ada 2 (dua) AJB yang masuk dalam daftar tunggu gugatan Penggugat juga dikeluarkan Tahun 1983, berdasarkan fakta ini jelas gugatan Para Penggugat telah kadaluarsa atau melewati batas waktu sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1967 KUH Perdata; -----

## B. GUGATAN PENGGUGAT PREMATUR;-----

- Bahwa Para Penggugat didalam gugatannya mendalilkan Sertifikat Hak Milik No. 254/Limo sebagai dasar dan alasan dalam perkara aquo merupakan dalil yang sangat tidak berdasar, sebab terhadap Sertifikat Hak Milik No. 254/Limo telah diuji di Pengadilan Negeri Depok dalam Perkara Register No. 56/Pdt.G/2007/PN-Dpk Jo. No. 131/PDT/2008/PT-Bdg Jo. No. 2760 K/Pdt/2008 Jo. No. 442 PK/Pdt/2011 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht*) dengan demikian Sertifikat Hak Milik No. 254/Limo yang menjadi dasar Para Penggugat dalam perkara aquo harus dikesampingkan karena telah di uji di ranah Peradilan Perdata; -----
- Bahwa selanjutnya Para Penggugat juga mendalilkan dasar gugatannya terhadap Akta Akta Jual Beli yang diterbitkan diatas tanah objek gugatan adalah fakta yang tidak menunjukkan fakta hukum, sebab pembuatan Akta – Akta tersebut tidak didasarkan pada peta hanya berdasarkan Buku Letter C Desa sehingga dasar tersebut tidak bisa dijadikan alas hak penguasaan fisik seseorang dalam bukti kepemilikan, hal mana harus diuji terlebih dahulu agar tidak prematur karena akta yang dijadikan fakta merupakan salah satu syarat dalam proses penerbitan Sertifikat sebagaimana diatur pada Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2010 tentang Standart Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan yang mana prosesnya akan terlihat dan teruji apakah terhadap suatu bidang tanah dapat diberikan hak yang mana diakui secara tata usaha negara; ----
- Bahwa oleh karena dasar alasan gugatan Para Penggugat masih memerlukan proses terlebih dahulu, maka dalil gugatan Para Penggugat

Halaman 63 dari 88 Halaman Putusan Nomor 75/G/2019/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

mengajukan gugatan adalah prematur, sehingga sangat tepat untuk dinyatakan tidak dapat diterima; -----

## C. GUGATAN PARA PENGGUGAT KEWENANGAN PERADILAN UMUM ;----

- Bahwa apabila kita cermati dan teliti dengan seksama yang menjadi dasar dalil – dalil gugatan Para Penggugat adalah Sertifikat Hak Milik No. 254/Limo yang telah diuji di ranah Peradilan Umum dan Akta – Akta Jual Beli yang mana didasari oleh KUHPerdara, maka jelas yang berwenang memeriksa perkara aquo adalah kewenangan peradilan umum dimana hak keperdataan menjadi dasar dalam penguasaan dan kepemilikan dalam suatu bidang tanah; -----
- Bahwa oleh karena Peradilan Tata Usaha Negara tidak mempunyai kewenangan mengadili perkara aquo, maka gugatan Para Penggugat sangat tepat dinyatakan tidak dapat diterima; -----

## II. TENTANG POKOK PERKARA.-----

- Bahwa Tergugat II Intervensi 2 menolak seluruh dalil dalil gugatan Para Penggugat terkecuali dalam hal yang diakui secara tegas ; -----
- Bahwa segala apa yang telah diuraikan pada bahagian eksepsi diatas adalah merupakan satu kesatuan alasan pada bahagian pokok perkara ini sehingga tidak perlu diulangi lagi; -----
- Bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat dalam perkara ini haruslah ditolak karena tidak beralasan menurut hukum. Sebab dasar Tergugat II Intervensi 2 menguasai dan memperoleh objek gugatan adalah dengan itikad baik; -----
- Bahwa perlu Tergugat II Intervensi 2 sampaikan dasar kepemilikan objek gugatan dimana awalnya Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2253/Limo tercatat atas nama PT. Wismamas Citraraya luas 55.756 M2 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 1241/Limo/2006 tanggal 7 Maret 2006 diterbitkan di Kota Depok tanggal 21 April 2006, melalui proses pemberian Hak Guna Bangunan bekas tanah milik Adat berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat No. 05-550.2-32-2006 tanggal 19 Januari 2006 terletak di Kelurahan Limo Kota Depok; -----
- Bahwa selanjutnya terhadap Sertifikat ini dicatat peralihan haknya karena lelang kepada Tergugat II Intervensi 2 berkedudukan di Jakarta Selatan berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No. 003/PL.114/2014 Tanggal 12 Maret 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Subagijo, SH.,CN Pejabat Lelang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelas II Wilayah Jabatan Kabupaten / Kota Bogor Kota Depok Kabupaten Sukabumi Kabupaten Cianjur; -----

- Bahwa oleh karena Tergugat II Intervensi 2 sebagai pembeli beritikad baik karena telah melalui prosedur hukum dalam proses lelang yang dilaksanakan oleh Negara sampai dengan adanya Kutipan Risalah Lelang, maka Tergugat II Intervensi 2 wajib mendapat perlindungan hukum dari Pemerintah berdasarkan Undang – Undang, apalagi dalam perkara aquo Tergugat II Intervensi 2 membeli objek gugatan kepada Negara / Pemerintah; -----
- Bahwa selama proses kurun waktu dari Tahun 2006 awalnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Tahun 2006 masih milik PT. Wismamas Citraraya, dimana Tergugat juga telah melakukan beberapa kali pengecekan keabsahan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02253/Limo sebelum dibalik nama keatas nama Tergugat II Intervensi 2 dan hasil pengecekan oleh Tergugat tersebut tidak pernah ada pihak yang keberatan atas terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan milik Tergugat II Intervensi 2 tersebut; -----
- Bahwa oleh proses penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02253/Limo tanggal 21 April 2006 atas nama Tergugat II Intervensi 2 tersebut diterbitkan Tergugat sebagai Pejabat Tata Usaha Negara yang berwenang untuk itu sesuai dengan prosedur perundang undangan yang berlaku karena telah melakukan penelitian data fisik dengan cara melakukan pengukuran tanah dan data yuridis dengan cara memeriksa bukti bukti kepemilikan atas tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, sehingga tidak benar dalil Para Penggugat yang menyatakan penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02253/Limo Tanggal 21 April 2006 atas nama Tergugat II Intervensi 2 tidak dilaksanakan sesuai prosedur tetapi jelas telah sesuai prosedur penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat II Intervensi 2 sehingga sangat tepat dipertahankan menurut hukum;-----
- Bahwa selain dari pada itu, Tergugat II Intervensi 2 juga telah mendapat balasan Surat tentang Klarifikasi keabsahan akte jual beli dalam perkara aquo yang dikeluarkan Camat Sawangan tertanggal 10 September 2019 yang menyatakan AJB aquo dengan status TIDAK TERDAFTAR adalah sebagai berikut;-----
  1. Akte Jual beli berdasarkan C.508/P.881 luas 1.000 M2;-----
  2. Akte Jual Beli berdasarkan C.176/P.918 luas 1.300 M2;-----
  3. Akte Jual Beli berdasarkan C.123/P.814 luas 1.300 M2;-----
  4. Akte Jual Beli berdasarkan C.1888/P.708 luas 1.000 M2;-----

Halaman 65 dari 88 Halaman Putusan Nomor 75/G/2019/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Akte Jual Beli berdasarkan C.176/P.918 luas 700 M;-----

- Bahwa berdasarkan bukti surat yang tersebut di atas jelas Penggugat menggunakan dokumen yang tidak mempunyai legalitas hukum untuk mengajukan gugatan aguo dan diduga telah menggunakan dokumen palsu untuk kepentingan tertentu (bukti akan dilampirkan), mohon hal ini menjadi perhatian yang mulia majelis hakim yang memeriksa perkara aquo dan juga Tergugat II Intervensi 2 telah mencadangkan hak untuk melakukan tuntutan hukum pidana.;-----

Bahwa berdasarkan alasan tersebut diatas Tergugat II Intervensi 2 memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang mengadili perkara agar berkenan kiranya menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau sekurang kurangnya dinyatakan tidak dapat diterima;-----

Bahwa atas Jawaban Tergugat, Tergugat II Intervensi – 1 dan Tergugat II Intervensi - 2 tersebut, Para Penggugat telah menyampaikan Repliknya masing-masing tertanggal 3 Oktober 2019 yang pada pokoknya menyatakan menolak dalil-dalil Eksepsi / Jawaban Tergugat, Tergugat II Intervensi – 1 dan Tergugat II Intervensi - 2 dan tetap pada dalil gugatannya. Atas Replik Para Penggugat tersebut, Tergugat, Tergugat II Intervensi – 1 dan Tergugat II Intervensi - 2 menyampaikan Dupliknya masing-masing tertanggal 10 Oktober 2019 yang pada pokoknya menyatakan menolak dalil-dalil gugatan Para Penggugat dan tetap pada dalil-dalil Jawaban dan Eksepsinya;-----

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa foto copy surat-surat yang bermeterai cukup, yang telah disesuaikan dengan aslinya/fotocopynya, bukti-bukti tersebut diberi tanda P – 1 sampai dengan P – 25 C dengan perincian sebagai berikut:-----

- P – 1 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok Nomor CJG-050/PPT/III/2019, tanggal 25 Maret 2019, perihal Sanggahan atas terbitnya Peta Bidang Tanah tanggal 18 Februari 2019; (sesuai dengan asli);-----
- P – 2 : Surat Tamba Tuah Purba, S.H.,M.Si, selaku kuasa dari Rosita Silvia Cs. Nomor 25/Sgg-keb/05/2019, tanggal 29 Mei 2019, Perihal Keberatan dan sanggahan ata terbitnya surat No. CJG-050/PPT/3/2019, tanggal 25 Maret 2019, surat dari Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan Kota Depok Prov. Jawa Barat, perihal surat Sanggahan atas terbitnya Peta Bidang Tanah tanggal 18 Februari 2019; (sesuai dengan asli);-----

Halaman 66 dari 88 Halaman Putusan Nomor 75/G/2019/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

- P – 3 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok Nomor CJG-101/PPT/VI/2019, tanggal 13 Juni 2019, perihal Penjelasan; (sesuai dengan asli);-----
- P – 4 : Surat Tamba Tuah Purba, S.H.,M.Si, selaku kuasa dari Rosita Silvia Cs. Nomor 32/Sgg-Keb/06-2019, tanggal 26 Juni 2019, Perihal Keberatan /Banding Administrasi terhadap surat Nomor CJG-101/PPT/VI/2019, tanggal 13 Juni 2019, perihal Penjelasan kepada Yth. Saudara Tambat Tuah Purba, SH,MSI & Rekan selaku kuasa Hukum Rosita Silvia, dkk (7 orang) d/a Jl. Tanah Abang III No. 54-II Lt. IV Petojo Selatan Gambir-Jakarta Pusat di Jakarta, surat dari Kementrian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Depok Provinsi Jawa Barat surat tertanggal Depok, 13 Juni 2019; (sesuai dengan asli);-----
- P – 5 : Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor 1531/32.AT.02.02/VIII/2019, tanggal 14-08-2019, perihal Penjelasan; (sesuai dengan asli);---
- P – 6 : Sertipikat Hak Milik Nomor 254//Desa Limo, terbit tanggal 1-10-1985, Gambar Situasi tanggal 23-9-1985 No. 5636/1985, luas 1300 m2 tercatat atas nama Rosita Silvia; (sesuai dengan asli);-----
- P – 7 : Akta Jual Beli No. 595.3/1225/1983, tertanggal 5 Nopember 1983, atas nama Kotong Uja selaku Penjual dan Alius selaku Pembeli; (sesuai dengan asli);-----
- P – 8 : Akta Jual Beli No. 595.3/1275/1983, tertanggal 5 Nopember 1983, atas nama Nonon bin H. Tompel selaku Penjual dan Tony Harja Dinata selaku Pembeli; (sesuai dengan asli);-----
- P – 9 : Akta Jual Beli No. 595-3/406/406/1983, tertanggal 11 April 1983, atas nama Kasmin selaku Penjual dan Iwan Mahatirta selaku Pembeli; (sesuai dengan asli);-----
- P – 10 : Surat Camat/PPAT Sementara Kecamatan Sawangan Nomor 593/61-Pem, tanggal 22 Oktober 2014, Perihal Hasil Pengecekan Akta Jual Beli; (sesuai dengan asli);-----
- P – 11 : Rekapitulasi Penyampaian Nilai Harga Nyata/Tertinggi dari Tim Pengadaan Tanah Jalan Tol Cinere – Jagorawi, tertanggal 26 Desember 2014; (sesuai dengan

Halaman 67 dari 88 Halaman Putusan Nomor 75/G/2019/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

asli);-----

- P – 12 : Peta Bidang Tanah Nomor Lembar 48.2-33.086-16-3; (sesuai dengan asli);-----
- P – 13 : Gambar Denah Tanah Para Penggugat; (sesuai dengan asli);---
- P – 14 : Foto Tanah Para Penggugat; (sesuai dengan asli);-----
- P – 15 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2019 atas nama wajib pajak Rosita Silvia; (sesuai dengan asli);-----
- P – 16. A. : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2019 atas nama wajib pajak Alius; (sesuai dengan asli);-----
- P – 16. B. : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1996 atas nama wajib pajak Alius; (sesuai dengan asli);-----
- P – 17 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2019 atas nama wajib pajak Tony Harja Dinata; (sesuai dengan asli);-----
- P – 18. A. : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2019 atas nama wajib pajak Iwan Mahatirta; (sesuai dengan asli);-----
- P – 18. B : Bukti Pembayaran Lunas Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2019 atas nama Iwan Mahatirta; (sesuai dengan fotocopy);-----
- P – 19 : Akta Jual Beli No. 595.3/32/2/VI/1982, tanggal 7 Juni 1982, atas nama M. Aselih Mencong selaku Penjual dan Soeparlan bin Parioredjo selaku Pembeli; (sesuai dengan asli);-----
- P – 20 : Kartu Tanda Penduduk atas nama Herman Gosal, H. Alius, Iwan Mahatirta, Tony Hardjadinata dan Rosita Silvia; (sesuai dengan asli);-----
- P – 21. A : Surat Tanda Terima Setor Tahun 1994 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan bangunan Tahun 1994 atas nama Wajib Pajak Rosita Silvia; (sesuai dengan asli);-----
- P – 21. B : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan bangunan Tahun 2019 dan Surat Tanda Terima Pembayaran Pajak Daerah –PBB Kota Depok, tahun Pajak 2019 atas nama Wajib Pajak Rosita Silvia; (sesuai dengan asli);-----

Halaman 68 dari 88 Halaman Putusan Nomor 75/G/2019/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- P – 21. C : Akta Jual Beli No. 595.3/1520/1983, tertanggal 27 Desember 1983 antara Muhasim selaku Penjual dan Rosita Silvia selaku Pembeli; (sesuai dengan fotocopy);-----
- P – 21. D : Surat Camat /PPAT Sementara Kecamatan Sawangan Nomor 593/61-Pem, tanggal 22 Oktober 2014, Perihal Hasil Pengecekan Akta Jual Beli; (sesuai dengan asli);-----
- P – 22. A : Surat Tanda Terima Setor Tahun 1994 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan bangunan Tahun 1994 atas nama Wajib Pajak Herman Gosal; (sesuai dengan asli);-----
- P – 22. B : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan bangunan Tahun 2019 dan Surat Tanda Terima Pembayaran Pajak Daerah –PBB Kota Depok, tahun Pajak 2019 atas nama Wajib Pajak Herman Gosal; (sesuai dengan asli);-----
- P – 22. C : Akta Jual Beli No. 595.3/934/1983, tertanggal 25 Agustus 1983 antara Nonon bin H. Tompel selaku Penjual dan Herman Gosal selaku Pembeli; (sesuai dengan fotocopy);-----
- P – 22. D : Surat Camat /PPAT Sementara Kecamatan Sawangan Nomor 593/61-Pem, tanggal 22 Oktober 2014, Perihal Hasil Pengecekan Akta Jual Beli; (sesuai dengan asli);-----
- P – 23. A : Salinan Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 56/PDT.G/2007/PN.DPK, tanggal 28 Pebruari 2008; (sesuai dengan salinan);-----
- P – 23. B : Salinan Putusan Mahkamah Agung No. 2760 K/Pdt/2008, tanggal 16 Juni 2010; (sesuai dengan salinan);-----
- P – 23. C : Salinan Putusan Mahkamah Agung No. 442 PK/PDT/2011, tanggal 12 Januari 2012; (sesuai dengan salinan);-----
- P – 24. A : Berita Acara Musyawarah , sesuai Surat Undangan tanggal 16-5-2017, tanggal 22 Mei 2017; (sesuai dengan fotocopy);-----
- P – 24. B : Berita Acara Musyawarah , sesuai Surat Undangan tanggal 16-5-2017, tanggal 22 Mei 2017; (sesuai dengan fotocopy);-----
- P – 24. C : Surat Herman Gosal, No. 04/IV/2017, tanggal 3 April 2017 Hal : Permohonan penundaan pembayaran ganti rugi tanah milik kami yang dibayarkan kepada pihak lain dalam pembebasan tanah pada trase Jalan Tol Seksi 3 Cinere-Jagorawi;(sesuai dengan fotocopy, tanda terima sesuai asli);-----
- P – 24. D : Undangan Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok Selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Nomor 45/PPT/V/2017, tanggal

Halaman 69 dari 88 Halaman Putusan Nomor 75/G/2019/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16 Mei 2017; (sesuai dengan fotocopy);-----

- P – 24. E : Foto tanah milik Rosita S.; (sesuai dengan cetakan);-----
- P – 24. F : Foto tanah milik Rosita Silvia, Tony Harjadinata, dan Herman Gosal.; (sesuai dengan cetakan);-----
- P – 24. G : Foto tanah milik Rosita Silvia, Tony Harjadinata, Herman Gosal, Iwan M, Alius dan Yusup Sinata.; (sesuai dengan cetakan);-----
- P – 25. A : Peta Bidang , tanggal 18-02-2019; (sesuai dengan fotocopy);----
- P – 25. B : Pengumuman Hasil Inventarisasi dan Identifikasi Peta Bidang Tanah dan Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Cinere – Jagorawi Nomor: CJG.003/PENG/III/2019, tanggal 06 Maret 2019; (sesuai dengan fotocopy);-----
- P – 25. C : Percakapan WA; (sesuai dengan fotocopy);-----

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Eksepsi dan Jawabannya, Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa foto copy surat-surat yang bermeterai cukup, yang telah disesuaikan dengan aslinya/fotocopynya, bukti-bukti tersebut diberi tanda T – 1 sampai dengan T – 19 dengan perincian sebagai berikut:-----

- T – 1 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 02245, terbit tanggal 21-4-2006, Surat Ukur Tanggal 07-03-2006 No. 1239/LIMO/2006, Luas 70.329 M2 (tujuh puluh ribu tifa ratus dua puluh sembilan meter persegi), tercatat terakhir atas nama PT. PRIZAMAS MITRA SEJATI, berkedudukan di Jakarta Selatan; (sesuai dengan asli);-----
- T – 2 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 02253, terbit tanggal 21-4-2005, Surat Ukur Tanggal 07-03-2006 No. 1241/LIMO/2006, Luas 55.756 M2 (lima puluh lima ribu tujuh ratus lima puluh enam meter persegi), tercatat terakhir atas nama PT. Artha Cahaya Persada, berkedudukan di Jakarta Selatan, Akta Pendirian Nomor 11 Tanggal 21-02-2014; (sesuai dengan asli);-
- T – 3 : Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan nasional Propinsi Jawa Barat Noor 05-550.2-32-2006, tanggal 19 Januari 2006 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas Tanah seluas 12.085 M2, terletak di Kelurahan Limo, kecamatan Limo, Kota Depok, atas nama PT. Wismama Citraraya, berkedudukan di Jakarta; (sesuai dengan legalisir);---
- T – 4 : Surat Pejabat Lelang Kelas II Bogor, Nomor 033/WKN.08/PL II.4/2014, tanggal 30 April 2014, Perihal Penetapan Pemenang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lelang Tgl. 30-04-2014; (sesuai dengan asli);-----

- T – 5 : Kutipan Risalah Lelang Nomor 007/PL/ II. 4/2014, tanggal 30-04-2014; (sesuai dengan asli);-----
- T – 6 : Surat Setoran Pajak (SSP) tertanggal 05-05-14, atas nama PT. Bank IFI (dalam Likuidasi); (sesuai dengan legalisir);-----
- T – 7 : Bukti Penerimaan Negara Surat Setoran Pajak tanggal 05-05-2014 atas nama IFI Bank; (sesuai dengan legalisir);-----
- T – 8 : Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB, tertanggal 02 May 2014 atas nama Wajib Pajak PT Prizamas Mitra Sejati; (sesuai dengan legalisir);-----
- T – 9 : Surat Pejabat Lelang Kelas II Bogor, Nomor 015/WKN.08/PL II.4/2014, tanggal 12 Maret 2014, Perihal Penetapan Pemenang Lelang Tgl. 12-03-2014; (sesuai dengan asli);-----
- T – 10 : Kutipan Risalah Lelang Nomor 003/PL/ II. 4/2014, tanggal 12-03-2014; (sesuai dengan asli);-----
- T – 11 : Surat Setoran Pajak (SSP) tertanggal 14-03-14, atas nama PT. Bank IFI (dalam Likuidasi); (sesuai dengan legalisir);-----
- T – 12 : Bukti Penerimaan Negara Surat Setoran Pajak tanggal 14-03-2014 atas nama IFI Bank; (sesuai dengan legalisir);-----
- T – 13 : Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB, tertanggal 14 Mar 2014 atas nama Wajib Pajak PT Artha Cahaya Persada; (sesuai dengan legalisir);-----
- T – 14 : Berita Acara Musyawarah sesuai surat undangan tanggal 16-5-2017 Noor 45/PPT/V/2017, tertanggal 22 Mei 2017; (sesuai dengan asli);-----
- T – 15 : Pengumuman Hasil Inventarisasi dan Identifikasi Peta Bidang Tanah dan Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Cinere-Jagorawi Nomor CJG-005/PENG/III/2019, tanggal 06 Maret 2019; (sesuai dengan asli);-----
- T – 16 : Surat Herman Gosal, No. 014/III/2019, tanggal 15 Maret 2019, Ha Sanggahan atas terbitnya peta bidang tanah tanggal 18 Februari 2019; (sesuai dengan asli);-----
- T – 17 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok Nomor CJG-050/PPT/III/2019, tanggal 25 Maret 2019, perihal Sanggahan atas terbitnya Peta Bidang Tanah tanggal 18 Februari 2019;

Halaman 71 dari 88 Halaman Putusan Nomor 75/G/2019/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 dengan  
asli);-----

- T – 18 : Peta Bidang Tanah No. 355/Satgas A/Cinere-Jagorawi/2019, tanggal 18 – 02- 2019; (sesuai dengan asli);-----
- T – 19 : Salinan Putusan Mahkamah Agung No. 442 PK/PDT/2011, tanggal 12 Januari 2012; (sesuai dengan salinan);-----

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, Tergugat II Intervensi - 1 telah mengajukan bukti surat berupa foto copy surat-surat yang bermeterai cukup, yang telah disesuaikan dengan aslinya/fotocopynya, bukti-bukti tersebut diberi tanda T II Int .1 – 1 sampai dengan T II Int.1 – 38 dengan perincian sebagai berikut:-----

- T II Int.1 – 1 : Surat Izin Walikota Depok Nomor 653/08/IPR/DBT/2005, tanggal 14 Juni 2005 tentang Izin Pemanfaatan Ruang; (sesuai dengan asli);-----  
Gambar Site Plan tertanggal 8 Mei 2006 yang dikeluarkan oleh Walikota Depok; (sesuai dengan asli);-----
- T II Int.1 – 2 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02245, terbit tanggal 21-4-2006, Surat Ukur Tanggal 07-03-2006 No. 1239/LIMO/2006, Luas 70.329 M2 (tujuh puluh ribu tiga ratus dua puluh sembilan meter persegi), tercatat terakhir atas nama PT. PRIZAMAS MITRA SEJATI, berkedudukan di Jakarta Selatan; (sesuai dengan asli);-----
- T II Int.1 – 3 : Surat Izin Walikota Depok Nomor 648.12/314/IMB-Per/DTB/2007, tanggal 20 September 2007 tentang Izin Mendirikan Bangunan; (sesuai dengan asli);-----
- T II Int.1– 4 : Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 20/2014 tertanggal 20-01-2014 (sesuai dengan legalisir);-----
- T II Int.1– 5 : Surat Tim Likuidasi PT. Bank IFI (Dalam Likuidasi) No. 022/TL/IFI-DL/II/2014, tanggal 6 Februari 2014, Perihal Kewenangan Tim Likuidasi PT Bank IFI (DL) Menjual/Melelang Atas Aset PT Bank IF (DL) yang terletak di Desa Limo, Cinere; (sesuai dengan fotocopy);-----
- T II Int.1 – 6 : Pengumuman lelang dari Koran Monitor Depok 2, tanggal 23 April 2014; (sesuai dengan cetakan);-----
- T II Int.1 – 7 : Surat Pejabat Lelang Kelas II Bogor, Nomor 033/WKN.08/PL II.4/2014, tanggal 30 April 2014, Perihal Penetapan Pemenang Lelang Tgl. 30-04-2014; (sesuai dengan asli);-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- T II Int.1 – 8 : Surat Tim Likuidasi PT. Bank IFI (Dalam Likuidasi) No. 083/TL/IFI-DL/IV/2014, tanggal 30 April 2014, Perihal Pengalihan Hak Kepemilikan SHGB No. 2245/Limo, Cinere; (sesuai dengan fotocopy);-----
- T II Int.1 – 9 : Kutipan Risalah Lelang Nomor 007/PL/ II. 4/2014, tanggal 30-04-2014; (sesuai dengan fotocopy);-----  
: Salinan Risalah Lelang Nomor 007/PL/ II. 4/2014, tanggal 30-04-2014; (sesuai dengan asli);-----
- T II Int.1 – 10 : Surat Tim Likuidasi PT. Bank IFI (Dalam Likuidasi) No. 104/TL/IFI-DL/VI/2014, tanggal 30 Juni 2014, Perihal Pengalihan Hak Kepemilikan dan Penguasaan atas SHGB No. 02253/Limo dan SHGB No. 2245/Limo, Cinere; (sesuai dengan fotocopy);-----
- T II Int.1 – 11 : Peta Bidang Tanah NIB. 10.27.03.04. LiHAT TABEL No. 1253/2014, tertanggal 16 – 7 – 2014; (sesuai dengan fotocopy);-
- T II Int.1 – 12 : Pendapat Hukum (Legal Opinion) tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Ruas Jalan Tol Cinere – Jagorawi, tanggal 15 Oktober 2014; (sesuai dengan fotocopy dan tanda terima sesuai asli);-----
- T II Int.1 – 13 : Surat Sekretaris Jenderal Kementerian Dalam Negeri Nomor 180/107/SJ, tanggal 14 Januari 2016, Perihal Pendapat Hukum Tentang Fasum/Fasos Yang Terkena Trase Jalan Tol Berdasarkan Permendagri No. 9 Tahun 2009; (sesuai dengan asli);-----
- T II Int.1 – 14 : Surat Sekretaris Daerah Kota Depok Nomor 593/0989-SKD, tanggal 26 April 2017, Perihal Pemberitahuan; (sesuai dengan fotocopy dan Tanda Terima sesuai asli);-----
- T II Int.1 – 15 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok Nomor 45/PPT/V/2017, tanggal 16 Mei 2017, Perihal Undangan; (sesuai dengan dengan asli);-----  
Berita Acara Musyawarah sesuai surat Undangan tanggal 16-5-2017 Nomor 45/PPT/V/2017 beserta foto-foto sebagai lampiran bukti;-----
- T II Int.1 – 16 : Pengumuman Hasil Inventarisasi dan Identifikasi Peta Bidang Tanah dan Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Cinere-Jagorawi Nomor CJG-005/PENG/III/2019, tanggal 06 Maret 2019; (sesuai dengan

Halaman 73 dari 88 Halaman Putusan Nomor 75/G/2019/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

fotocopy);-----

T II Int.1 – 17 : Peta Bidang Tanah No. 355/Satgas A/Cinere-Jagorawi/2019, tanggal 18 – 02- 2019; (sesuai dengan fotocopy);-----

T II Int.1 – 18 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok Nomor CJG-050/PPT/III/2019, tanggal 25 Maret 2019, perihal Sanggahan atas terbitnya Peta Bidang Tanah tanggal 18 Februari 2019; (sesuai dengan asli);-----

T II Int.1 – 19 : Putusan Mahkamah Agung Nomor 442 PK/Pdt/2011, tertanggal 12 Januari 2012; (sesuai dengan salinannya);-----

T II Int.1 - 20 : Surat Tamba Tuah Purba, S.H.,M.Si, selaku kuasa dari Rosita Silvia Cs. tanggal 17 Mei 2019, Perihal Permohonan Penangguhan Pembayaran ganti rugi atas sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02253/Limo dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 12245/Limo, kecuali kepada Nama-nama Client Kami yang disebut dalam Surat Permohonan Penangguhan Pembayaran Ganti Rugi sebagaimana dimaksud (terlampir); (sesuai dengan asli);-----

T II Int.1 – 21 : Gugatan Perkara Nomor 75/G/2019/PTUN.BDG, tertanggal 11-07-2019; (sesuai dengan asli);-----

T II Int.1 – 22 : CDR Rekaman Video dan Suara serta Gambar/Peta SHGB No 2245 (sesuai dengan Rekaman );-----

T II Int.1 – 23 : Surat Camat Kecamatan Sawangan tertanggal 10 September 2019, perihal Klarifikasi Keabsahan AJB; (sesuai dengan legalisir);-----

T II Int.1 – 24 : Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan nasional Propinsi Jawa Barat Noor 05-550.2-32-2006, tanggal 19 Januari 2006 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas Tanah seluas 12.085 M2, terletak di Kelurahan Limo, kecamatan Limo, Kota Depok, atas nama PT. Wismama Citraraya, berkedudukan di Jakarta; (sesuai dengan legalisir);---

T II Int.1 – 25 : Surat Pernyataan tertanggal 3 Nopember 2017; beserta Surat Kutipan Akta Kematian tertanggal 11 Desember 2018 atas nama Muhamad Yusup Mitra Suoardi (sesuai dengan asli);----

T II Int.1 – 26 : Kartu Tanda Penduduk atas nama Zaenudin, S.PD., M.Si;, atas nama UDIN K, atas Nama H. M. Yusup Mitra S. dan foto-foto dilokasi tanah; (sesuai dengan fotocopi dan cetakkan);-----

T II Int.1 – 27 : Surat Pernyataan Hilang atas nama Herman Gosal, tertanggal

Halaman 74 dari 88 Halaman Putusan Nomor 75/G/2019/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

6 Juni 2001; (sesuai dengan fotocopy);-----

T II Int.1 – 28 : Surat Pernyataan atas nama Herman Gosal, tertanggal 6 Juni 2001; (sesuai dengan fotocopy);-----

T II Int.1 – 29 : Surat Rosita Silvia No. 016/V/RS/2014, tanggal 16 Mei 2014, Hal Pembayaran Pembebasan Tanah dan Akta Jual Beli No. 595.3/1520/1983, tertanggal 27 Desember 1983 antara Muhasim selaku Penjual dan Rosita Silvia selaku Pembeli (beserta lampiran) (sesuai dengan fotocopy);-----

T II Int.1 – 30 : Surat H. Alius, tanggal 22 Mei 2014, Hal Pembayaran Pembebasan Tanah, KTP dan Akta Jual Beli No. 595.3/1225/1983, tertanggal 5 Nopember 1983 antara Kotong Uja selaku Penjual dan Alius selaku Pembeli (beserta lampiran) (sesuai dengan fotocopy);-----

T II Int.1 – 31 : Surat Tony Harja Dinata, tanggal 30 Mei 2014, Hal Pembayaran Pembebasan Tanah, Akta Jual Beli No. 595.3/1227/1983, tertanggal 5 Nopember 1983 antara Nonon bin H. Tompel selaku Penjual dan Tony Harja Dinata selaku Pembeli (beserta lampiran) (sesuai dengan fotocopy);-----

T II Int.1 – 32 : Surat Iwan Mahatirta, tanggal 19 Mei 2014, Hal Pembayaran Pembebasan Tanah, KTP dan Akta Jual Beli No. 595.3/406/1983, tertanggal 11 April 1983 antara Kasmin selaku Penjual dan Iwan Mahatirta selaku Pembeli (beserta lampiran) (sesuai dengan fotocopy);-----

T II Int.1 – 33 : Surat Herman Gobel No. 0019/V/JKT/2014, tanggal 16 Mei 2014, Hal Pembayaran Pembebasan Tanah, KTP dan Akta Jual Beli No. 595.3/934/1983, tertanggal 25 Agustus 1983 antara Nonon bin H. Tompel selaku Penjual dan Herman Gosal selaku Pembeli (beserta lampiran) (sesuai dengan fotocopy);-----

T II Int.1 – 34 : Surat Herman Gosal, No. 002/XI/2014, tanggal 04 November 2014 Hal : Permohonan penundaan pembayaran ganti rugi tanah milik kami yang dibayarkan kepada pihak lain dalam pembebasan tanah pada trase Jalan Tol Seksi 3 Cinere-Jagorawi ; (sesuai dengan fotocopy);-----

T II Int.1 – 35 : Surat Herman Gosal, No. 003/XI/2014, tanggal 25 November 2014 Hal : Permohonan penundaan pembayaran ganti rugi tanah milik kami yang dibayarkan kepada pihak lain dalam

Halaman 75 dari 88 Halaman Putusan Nomor 75/G/2019/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembebasan tanah pada trase Jalan Tol Seksi 3 Cinere-Jagorawi ; (sesuai dengan fotocopy);-----

T II Int.1 – 36 : Surat Herman Gosal, tanggal 5 Agustus 2015, Hal : Permohonan pendataan ulang tanah milik nama-nama tersebut dibawah ini yang terkena ruas tol Cijago seksi III Dan penundaan pembayaran kepada pihak lain; (sesuai dengan fotocopy);-----

T II Int.1 – 37 : Surat Herman Gosal, tanggal 3 April 2017, Hal : Permohonan penundaan pembayaran ganti rugi tanah milik kami yang dibayarkan kepada pihak lain dalam pembebasan tanah pada trase Jalan Tol Seksi 3 Cinere-Jagorawi (sesuai dengan fotocopy);-----

T II Int.1 – 38 : Surat Herman Gosal, No. 014/III/2019, tanggal 15 Maret 2019, Hal : Sanggahan atas terbitnya peta bidang tanah tgl. 18 Feb 2019; (sesuai dengan fotocopy);-----

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil eksepsi dan Jawabannya, Tergugat II Intervensi - 2 telah mengajukan bukti surat berupa foto copy surat-surat yang bermeterai cukup, yang telah disesuaikan dengan aslinya/fotocopynya, bukti-bukti tersebut diberi tanda T II Int .2 – 1 sampai dengan T II Int.2 – 11 dengan perincian sebagai berikut:-----

T II Int. 2 – 1 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02253, terbit tanggal 21-4-2006, Surat Ukur Tanggal 07-03-2006 No. 1241/LIMO/2006, Luas 55.756 M2 (lima puluh lima ribu tujuh ratus lima puluh enam meter persegi), tercatat terakhir atas nama PT. Artha Cahaya Persada, berkedudukan di Jakarta Selatan, Akta Pendirian Nomor 11 Tanggal 21-02-2014; (sesuai dengan asli);-

T II Int.2 – 2 : Surat Izin Walikota Depok Nomor 648.12/314/IMB-Per/DTB/2007, tanggal 20 September 2007 tentang Izin Mendirikan Bangunan; (sesuai dengan fotocopy);-----

T II Int.2– 3 : Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 21/2014 tertanggal 20-01-2014 (sesuai dengan fotocopy );-----

T II Int.2 – 4 : Kutipan Risalah Lelang Nomor 003/PL/ II. 4/2014, tanggal 12 Maret 2014; (sesuai dengan fotocopy);-----

T II Int.2 – 5 : Pendapat Hukum (Legal Opinion) tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Ruas Jalan Tol Cinere – Jagorawi, tanggal 15 Oktober 2014; (sesuai dengan fotocopy dan tanda terima sesuai fotocopy);-----

Halaman 76 dari 88 Halaman Putusan Nomor 75/G/2019/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

- T II Int.2 – 6 : Surat Pejabat Lelang Kelas II Bogor, Nomor 015/WKN.08/PL II.4/2013, tanggal 12 -03-2014, Perihal Penetapan Pemenang Lelang Tgl. 12-03-2014; (sesuai dengan asli);-----
- T II Int.2 – 7 : Putusan Mahkamah Agung Nomor 442 PK/Pdt/2011, tertanggal 12 Januari 2012; (sesuai dengan fotocopy);-----
- T II Int.2 - 8 : Surat Tamba Tuah Purba, S.H.,M.Si, selaku kuasa dari Rosita Silvia Cs. tanggal 17 Mei 2019, Perihal Permohonan Penangguhan Pembayaran ganti rugi atas sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02253/Limo dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 12245/Limo, kecuali kepada Nama-nama Client Kami yang disebut dalam Surat Permohonan Penangguhan Pembayaran Ganti Rugi sebagaimana dimaksud (terlampir); (sesuai dengan fotocopy);-----
- T II Int.2 – 9 : Surat Camat Kecamatan Sawangan tertanggal 10 September 2019, perihal Klarifikasi Keabsahan AJB; (sesuai dengan aslialisir);-----
- T II Int.2 – 10 : Akta No. 11, Tanggal 21 Pebruari 2014 tentang Pendirian Perseroan Terbatas PT. Arta Cahaya Persada; (sesuai dengan asli);-----
- T II Int.2 – 11 : Surat Pernyataan tanggal 1 Agustus 2019 atas nama UDIN K dan BONIH, (sesuai dengan asli);-----

Bahwa di persidangan selain mengajukan bukti surat, Pihak Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah menurut agama yang dianutnya yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :-----

Saksi pertama Para Penggugat bernama :-----

**TUTI SUPARTI,**

- Bahwa saksi menyatakan, Lokasi tanah kepemilikan Para Penggugat yaitu Rosita, Alius, Iwan, Toni dan Herman, Sejak tahun 1990 sampai dengan tahun 2005, saksi tidak ikut masalah tanah dan saksi mengetahui waktu supir ke lokasi, ternyata tanah di doser/diratakan;-----
- Bahwa saksi menyatakan, menjadi Karyawan pada Penggugat atas nama Herman Gosal sejak tahun 1990 sampai tahun 2018;-----
- Bahwa saksi menyatakan, sebagai admin persuratan;-----
- Bahwa saksi menyatakan, Pada tahun 2005 setelah ada pengurusan, dari kantor Penggugat pada kelokasi, waktu itu Pak Herman mengambil langkah dan pada tahun 2006 mengambil langkah dengan Pengacara Pak Purba, dari situ diadakan aksi dengan pemagaran kawat duri;-----

Halaman 77 dari 88 Halaman Putusan Nomor 75/G/2019/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menyatakan, Karena saksi bagian Administrasi, dan Pak Herman koordinator untuk pembelian Lion Club, ketuanya adalah Pak Herman, Tahun 1980 sudah ada rencana bikin sesuatu untuk kegiatan sosial ceritanya begitu, pada tahun 1983 baru direalisasikan tetapi ada kendala yaitu ada Sutet, katanya kurang bagus, akhirnya ditunda. Pada tahun 2005 Para Penggugat pada datang, makanya bergabung;-----
- Bahwa saksi menyatakan, sertipikat tanah atas nama Rosita Tahun 1985;----
- Bahwa saksi menyatakan, Akhir tahun 2005 diadakan aksi, aksinya kita semut mereka gajah, tanah kita sedikit, sedangkan tanah mereka banyak, maka tanah milik Rosita dan Herman (suami Isteri) dipagar. Kalau yang lain ikut belakangan bergabung ;-----
- Bahwa saksi menyatakan, pada akhir tahun 2005 Tanah di Buldoser oleh PT. Wismamas;-----
- Bahwa saksi menyatakan, ada tindakan diajukan gugatan perdata yang Rosita dan Herman Gosal sedangkan yang lain tidak ke Pengadilan;-----
- Bahwa saksi menyatakan, hasil terakhir Peninjauan Kembali, ada penolakan karena bukan kewenangan Pengadilan Umum tapi Pengadilan Tata Usaha Negara, itu tahun 2012;-----
- Bahwa saksi menyatakan, Tahun 2012 belum ada dan saksi kurang tahu, ada diajukan Gugatan Ke Pengadilan Tata Usaha Negara atau tidak;-----
- Bahwa saksi menyatakan, setelah tahun 2012 Untuk Rosita, sertipikat sudah ada, NIB di tahun 2008 dan Peta Bidang di Tahun 2014 dapat perkiraan harga dan katanya mau ada pembayaran, tapi mendengar tanah bukan milik Mitramas lagi, kemudian mengajukan surat ke Kantor Pertanahan supaya Rosita dibayar sesuai NIB, tahun 2014, 2015 tidak ada pembayaran;-----
- Bahwa saksi menyatakan, pada saat sidang di Pengadilan Negeri, saksi tidak ikut yang ikut kuasa hukum saja;-----
- Bahwa saksi menyatakan, sebagai tenaga admin tidak pernah menerima Somasi, justeru saksi yang mengeluarkan surat somasi pada tahun 2006, sudah dikasih somasi dan kemudian rapat dengan Wismamas, dari Kantor Pertanahan pada tahun 2017 ajukan pembayaran hak, dari BPN ada Undangan seperti yang videonya diputar tadi (bukti T II Int-1-22). Saksi hadir, setelah rapat bubar, saksi mendampingi Herman Gosal, waktu rapat menjelaskan mengenai penundaan Pembayaran, BPN menjelaskan pembayaran tanah akan dimulai, tapi bukan milik Wismamas lagi, tetapi sertipikat Rosita Hak Milik mempunyai nilai tinggi, sudah keluar saja Rosita untuk dibayar;-----

Halaman 78 dari 88 Halaman Putusan Nomor 75/G/2019/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menyatakan, tidak memperlihatkan SHGB, yang diperlihatkan SHM milik Penggugat pada saat mediasi dilakukan yaitu pada Mei 2017;-----
- Bahwa saksi menyatakan, pada saat lelang PT Wismamas, Peta Bidang tahun 2019 keluar, Ko tidak ada NIB, waktu itu Tanya ke kantor kelurahan dan diajukan ke Kantor Pertanahan, dari surat itu dijawab oleh BPN ada SHGB-SHGB sebagaimana bukti Para Penggugat (vide bukti P-2);-----
- Bahwa saksi menyatakan, bukti yang tayangkan Setelah bubar, salaman selesai tidak ada pemberitahuan apapun, setelah jauh saksi ditelepon agar tandatangan, saksi balik lagi, pak Herman tandatangan hari itu juga dan saksi foto surat tersebut, seminggu kemudian dipanggil lagi untuk tandatangan, akhirnya saksi datang, surat hasilnya berbeda banyak, saksi foto dan saksi tidak tandatangan, yang tandatangan hanya hari pertama sebagaimana bukti Penggugat (vide bukti P-24) diakui saksi;-----
- Bahwa saksi menyatakan, terakhir dilakukan pemagaran pada tahun 2013;---
- Bahwa saksi menyatakan, Berita acara yang berikutnya dari musyawarah itu tanggal 1 Juni 2017;-----
- Bahwa saksi menyatakan, pada saat musyawarah, saksi tahu ada putusan PK, awalnya menjelaskan nilai SHM dan SHGB, Pak Reza waktu itu bukunya itu sudah di Pengadilan dan sudah Putusan Peninjauan Kembali, tapi waktu itu tidak tahu isi putusannya;-----
- Bahwa saksi menyatakan, tahu lokasi, dari tahun 2005 karena bolak-balik ke lokasi ;-----
- Bahwa saksi menyatakan, tahu yang alas haknya AJB dan lokasinya;-----
- Bahwa saksi menyatakan, terkait bukti T-18, Saksi menunjuk peta yang diperlihatkan yaitu T-18, saksi katakan setahu saksi satu hamparan dengan Rosita ada disebelahnya dan bawahnya sekitar No. 11, sedangkan milik Alius ada di dekat kali;-----
- bahwa saksi menyatakan letak tanah Para Penggugat ada di lokasi bidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02253 Sebagian dengan menunjuk bukti surat bertanda T-18, berupa Peta Bidang Tanah No. 355/Satgas A/Cinere-Jagorawi/2019, tanggal 18 – 02- 2019, berada sebagaimana daftar tabel klaim dari Nomor 11 mengarah ke Nomor 1 dekat Kali ;-----
- Bahwa saksi menyatakan, ke lokasi terakhir bersama orang BPN;-----
- Bahwa saksi menyatakan, ikut hadir musyawarah dan berada disebelah Herman Gosal, waktu pertemuan menyatakan SHM punya nilai lebih tinggi dari SHGB;-----
- Bahwa saksi menyatakan, Saksi hanya melihat AJBnya, secara detailnya tidak;-----

Halaman 79 dari 88 Halaman Putusan Nomor 75/G/2019/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menyatakan, Setiap ada pemagaran, saksi ikut, yang memagar adalah H. Mirta dan yang mengurus tanah, pada saat pemagaran RT menyaksikan, kelurahan tahu tapi pihak kecamatan tidak tahu;-----

Saksi Kedua Para Penggugat bernama :-----

**ISMAIL,**

- Bahwa saksi menyatakan, sering melihat ke lokasi;-----
- Bahwa saksi menyatakan, saksi bisa menunjukkan lokasi;-----
- Bahwa saksi menyatakan, melihat lokasi bagus atau tidaknya lokasi, yang merawat H. Mirta;-----
- Bahwa saksi menyatakan, tidak tahu tanah PT. Wismamas;-----
- Bahwa saksi menyatakan, tahu tanah milik Alius, satu hamparan dengan Rosita, Herman, Alius dan Iwan;-----
- Bahwa saksi menyatakan, Tanah Alius alas Haknya tidak tahu;-----
- Bahwa saksi menyatakan, kenal dengan Udin;-----
- Bahwa saksi menyatakan, yang menunjukkan lokasi adalah H. Mirta;-----
- Bahwa saksi menyatakan, bekerja pada Herman Gosal dari Tahun 1992 sampai 2013;-----
- Bahwa saksi menyatakan, melihat lokasi atas petunjuk Herman Gosal;-----
- Bahwa saksi menyatakan, keadaan tanah Rosita sekarang rata;-----
- Bahwa saksi menyatakan, batas-batasnya bisa dilihat, tapi patok-patok sudah hilang;-----

Bahwa baik pihak Tergugat, Tergugat II Intervensi – 1 maupun Tergugat II Intervensi - 2 tidak mengajukan saksi walaupun telah diberi kesempatan untuk itu;-

Bahwa, Para Penggugat, Tergugat, Tergugat II Intervensi – 1 maupun Tergugat II Intervensi - 2 telah mengajukan Kesimpulannya masing-masing dalam persidangan tanggal 28 Nopember 2019, dan untuk mempersingkat Putusan dianggap termuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini ;-----

Bahwa selanjutnya pihak-pihak yang bersengketa tidak ada mengajukan apa-apa lagi dan mohon Putusan ;-----

Bahwa untuk jelas dan singkatnya putusan ini, maka Berita Acara Persidangan dianggap termuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini; -----

-----**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa, maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat yang telah diperbaiki dalam pemeriksaan persiapan adalah sebagaimana terurai padauduknya sengketa di atas ; -----

Menimbang, bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah : -----

1. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02253/Limo, terbit tanggal 21 April 2006, Surat ukur No.1241/Limo/2006, tanggal 7 Maret 2006 seluas 55.756.M2, atas nama PT. Artha Cahaya Persada, berkedudukan di Jakarta Selatan akta pendirian No. 11 Tanggal 21-02-2014 (vide bukti T.II.Intv.2-1 = buku tanah bukti T-2);-----
2. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02245/Limo, terbit tanggal 21 April 2006, Surat ukur No.1239/Limo/2006, tanggal 7 maret 2006, seluas: 70.329 M2, atas nama: PT. Prizamas Mitra Sejati, berkedudukan Jakarta Selatan (vide bukti T.II.Intv.1-2 = buku tanah bukti T-1) ;-----

Menimbang, bahwa dalam surat gugatannya, Para Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa Tergugat dalam menerbitkan Surat Keputusan objek sengketa *a quo* bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik sehingga mengakibatkan kerugian bagi Para Penggugat ;-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat *a quo*, telah dibantah Tergugat melalui surat jawabannya tertanggal 12 September 2019, Tergugat II Intervensi 1 dalam jawabannya tertanggal 12 September 2019 dan Tergugat II Intervensi 2 dalam tanggapannya tanggal 19 September 2019, masing-masing di dalam jawaban atau tanggapan terhadap pokok perkaranya tersebut disertai dengan Eksepsi, oleh karenanya Majelis Hakim sebelum mempertimbangkan tentang pokok perkaranya terlebih dahulu akan mempertimbangkan mengenai eksepsi-eksepsi yang diajukan tersebut ;-----

## I. DALAM EKSEPSI -----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi-eksepsi tersebut dapat diputus bersama-sama dengan pokok sengketa, sesuai ketentuan Pasal 77 ayat (1) dan ayat (3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa eksepsi-eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi, selengkapnya telah termuat pada bagian duduk sengketanya di atas dan agar tidak adanya duplikasi penulisan pada bagian ini, maka Majelis Hakim tidak akan menguraikan lagi secara lengkap eksepsi tersebut, yang setelah dirangkum pada pokoknya, adalah :-----

1. Eksepsi mengenai tenggang waktu pengajuan gugatan / lewat waktu (diajukan oleh Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan 2) ;-----
2. Eksepsi mengenai gugatan Penggugat tidak berkualitas (diajukan oleh Tergugat ) ;-----
3. Eksepsi mengenai gugatan merupakan kewenangan peradilan umum (diajukan oleh Tergugat, dan Tergugat II Intervensi 2 ) ;-----
4. Eksepsi mengenai gugatan Penggugat Prematur (diajukan Tergugat II Intervensi 2) ;-----

Menimbang, bahwa atas eksepsi-eksepsi yang diajukan tersebut, Penggugat telah menyampaikan bantahan dalam Repliknya, masing-masing tertanggal 3 Oktober 2019, yang pada pokoknya menolak Eksepsi / Jawaban Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 serta tetap pada dalil-dalil gugatannya ;-----

Menimbang, bahwa atas Eksepsi/Jawaban Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2, serta bantahan Penggugat tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut :-----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ke-1 mengenai tenggang waktu pengajuan gugatan / lewat waktu, yang diajukan Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :--

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat bertanggal 11 Juli 2019, yang didaftarkan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 11 Juli 2019, dengan register perkara Nomor 75/G/2019/PTUN.BDG, mengenai tenggang waktu gugatan diantaranya mendalilkan pada pokoknya : *“bahwa keputusan objek sengketa, baru diketahui oleh Penggugat pada Tanggal 25 Maret 2019 sesuai surat dari kepala kantor pertanahan kota Depok Prov. Jawa Barat No. CJG-050/PPT/05/2019, ternyata diatas tanah milik para Penggugat telah terbit 2 (dua) sertifikat Hak Guna Bangunan yaitu: Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02253/Limo, Sertifikat HGB terbit tanggal 21 April 2006 Surat ukur No.1241/Limo/2006, tanggal 17 Maret 2006 seluas 55.756.M2, atas nama PT. Artha Cahaya Persada, berkedudukan di Jakarta Selatan akta pendirian No. 11 Tanggal 21-02-2014 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02245/Limo, Sertifikat HGB terbit tanggal 21 April 2006, Surat ukur No.1239/Limo/2006, tanggal 7 maret 2006, seluas: 70.329 M2, atas nama: PT. Prizamas Mitra Sejati, berkedudukan Jakarta Selatan, Surat yang ditujukan kepada Yth. Sdr. Herman Gozal*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

d/a. Jalan Petojo sabangan VII No. IIA Kel. Petojo Selatan, Kec. Gambir, Jakarta Pusat di Jakarta, dan para Penggugat telah melakukan keberatan kepada kepala kantor pertanahan kota depok berupa surat keberatan dengan surat No. 25 / Sgg-Kep/05/2019 surat tanggal Jakarta, 29 mei 2019, serta telah menerima surat balasan dari kantor pertanahan Kota Depok dengan Nomor surat CJG-101/PPT/VI/2019 tertanggal 13 Juni 2019., yang kami terima/para Penggugat terima pada tanggal 21 juni 2019 melalui kurir Pos, dan kami menolak seluruh isi dan penjelasan dari surat BPN Kantor Pertanahan Kota Depok selanjutnya para Penggugat telah mengajukan keberatan atau banding administratif terhadap surat Nomor : CJG-101/PPT/VI/2019 Perihal : Penjelasan kepada Yth. Yth. Saudara Tamba Tuah Purba, SH, MSI & Rekan selaku Kuasa Hukum Rosita Silvia, dkk (7 orang) d/a Jl. Tanah Abang III No. 54-II Lt. IV Petojo Selatan Gambir – Jakarta Pusat di Jakarta, surat dari Kementrian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Depok Provnsi Jawa Barat Surat tertanggal Depok, 13 Juni 2019., dengan Nomor surat : 32/Sgg-keb/06-2019 tertanggal 26 Juni 2019 yang ditujukan kepada Kepada Yth. Kepala Kantor Wilayah BPN (Badan Pertanahan Nasional) Prov. Jawa Barat Jl. Soekarno-Hatta St No.638, Sekejati, Buahbatu, Kota Bandung Jawa Barat (40286), dan telah diterima oleh kantor BPN (Kepala Kantor wilayah) prov. Jawa barat pada tanggal 26 Juni 2019 ” ;-----

Menimbang, bahwa Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2, dalam surat Jawaban atau tanggapannya, masing-masing tertanggal 12 September 2019 dan 19 September 2019, pada pokoknya mendalikan :-----

- Bahwa pada faktanya telah diadakan konfirmasi antara Para Penggugat (Herman Gosal, Dkk) dengan PT. Artha Cahaya Persada serta PT. Prizamas Mitra Sejati pada tanggal 22 Mei 2017 di hadapan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dengan kesimpulan tidak tercapai kesepakatan damai dan telah pula ditindaklanjuti dengan updating data fisik dan yuridis (Satgas A dan Satgas B) dengan demikian fakta tersebut menunjukkan gugatan Penggugat telah melewati tenggang waktu gugatan ;-----
- Bahwa SHM No. 254/Limo Tahun 1985 atas nama Rosita Silvia dan SHM No. 253/Limo Tahun 1985 atas nama Hendry Kumulia beserta ke 7 (tujuh) buah AJB tersebut diatas, juga pernah dijadikan dasar klaim/gugatan oleh Penggugat terdahulu yaitu Herman Gosal Cs dalam beberapa suratnya berturut-turut (6 kali) tanggal 4-11-2014, 25-11-2014, 5-8-2015, 3-4-2017, 12-6-2017, 15-3-2019 yang ditujukan kepada Ketua P2T Kota Depok dan Kepala BPN Kota Depok ;----
- Bahwa Para Penggugat telah memberikan “Keterangan Palsu” terhadap keabsahan SHM No. 254/Limo Tahun 1985 seluas 1.300 M<sup>2</sup> atas nama Rosita

Halaman 83 dari 88 Halaman Putusan Nomor 75/G/2019/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Silvia (Penggugat I), yang ternyata tidak berlaku lagi dengan keluarnya Amar Putusan Peninjauan Kembali (PK) Mahkamah Agung R.I. No. 442 PK/Pdt/2011 tanggal 12 Januari 2012 ;-----*

- *Bahwa menurut Pasal 1967 KUHPerdara, Para Penggugat tidak dapat lagi mengajukan Gugatannya sebab telah kadaluarsa melewati batas waktu 30 (tiga puluh) tahun sehingga sudah tidak ada lagi kekuatan hukumnya, karena yang dijadikan Dasar dan Alasan Gugatan / Posita Gugatan Para Penggugat adalah :
  - a. SHM No. 254/Limo, dengan Gambar Situasi tanggal 23 September 1985 No. 5636/1985, seluas  $\pm 1.300 M^2$ , tercatat atas nama: Rosita Silvia (Tanah Terperkara I), yang dikeluarkan tahun 1985.-----
  - b. Ke 5 (lima) AJB Tanah Terperkara I-V, yang dikeluarkan tahun 1983, dan--
  - c. Ada 2 (dua) AJB lagi yang masuk dalam daftar tunggu gugatan Penggugat, juga dikeluarkan tahun 1983.-----*
- *Bahwa Para Penggugat telah mengetahui terbitnya Sertipikat obehk gugatan milik Tergugat II Intervensi 2 pada saat Penggugat mengajukan gugatan perdata dibawah register perkara Nomor. 56/Pdt.G/2007/PN.DPK ;-----*

Menimbang, bahwa dari gugatan serta jawaban/tanggapan Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 mengenai tenggang waktu pengajuan gugatan / lewat waktu tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :-----

Menimbang, bahwa maksud atau tujuan adanya pembatasan tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari, pada dasarnya adalah antara lain untuk tercapainya kepastian hukum, memperkecil kerugian, mempermudah pengendalian terhadap akibat hukum yang ditimbulkannya. Namun tujuan ini harus dimaknai bahwa setiap pihak yang terkait langsung maupun tidak langsung sudah dapat dipastikan telah mengetahui atau menerima Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan ;-----

Menimbang, bahwa Para Penggugat adalah individu perorangan yang bukan Pihak yang dituju langsung oleh Keputusan Tata Usaha Negara Objek Sengketa *in litis*, sehingga tenggang waktu pengajuan gugatan dihitung sejak Para Penggugat merasa kepentingannya secara hukum dirugikan dan sudah mengetahui adanya Keputusan Tata Usaha Negara tersebut (*Vide* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 41 K/TUN/1994, tanggal 21 Januari 1993. Selain itu, Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1991 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam Undang-

Halaman 84 dari 88 Halaman Putusan Nomor 75/G/2019/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

Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, pada angka V Tenggang Waktu, merumuskan tenggang waktu pengajuan gugatan bagi Pihak yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara, yaitu dihitung secara kasuistis sejak ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya Keputusan tersebut) ;-----

Menimbang, bahwa dengan kata lain oleh karena Para Penggugat bukanlah subjek pihak yang dituju dalam penerbitan keputusan objek sengketa maka untuk menentukan tenggang waktu mengajukan gugatan disamping berpedoman pada ketentuan Pasal 55 juga harus memperhatikan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jis. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dengan demikian tenggang waktu pengajuan gugatan *a quo* terhadap Para Penggugat yang bukan subjek pihak yang dituju dalam penerbitan kedua keputusan objek sengketa tidaklah terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya objek sengketa namun dihitung sejak tanggal Para Penggugat mengetahui adanya kepentingannya yang dirugikan oleh tindakan Tergugat dalam menerbitkan dua sertipikat Hak Guna Bangunan objek sengketa yang pada dalil gugatan mengemukakan, diketahui pada tanggal 25 Maret 2019 ;-----

Menimbang, bahwa dalam persidangan, saksi atas nama TUTI SUPARTI di bawah sumpah menerangkan bahwa letak tanah Para Penggugat ada di lokasi bidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02253 Sebagian (objek sengketa kesatu), dengan menunjuk bukti surat bertanda T-18, berupa Peta Bidang Tanah Nomor : 355/Satgas A/Cinere-Jagorawi/2019, tanggal 18 – 02- 2019, berada sebagaimana daftar tabel klaim dari Nomor 11 mengarah ke Nomor 1 dekat Kali. Keterangan saksi tersebut dalam persidangan telah dibenarkan oleh kuasa hukum Para Penggugat ;-----

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi bernama Tuti Suparti diatas, dan mempelajari bukti P-6, P-7, P-8, P-9, P-12, P-13, P-19, P-21C, P-22C , serta bukti T-18 = P-25 A = T.II.Intv1-17, maka menurut Majelis Hakim bahwa kepentingan Para Penggugat yang dirugikan dengan mendalilkan adanya alas hak atas bidang tanah yang diatasnya telah terbit suatu Keputusan Tata Usaha Negara, adalah berkaitan dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan 02253/Limo, terbit tanggal 21 April 2006, Surat ukur No.1241/Limo/2006, tanggal 7 Maret 2006 seluas 55.756.M2, atas nama PT. Artha Cahaya Persada (vide bukti T.II.Int.2-1 = buku tanah bukti T-2), objek sengketa kesatu *in litis* ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena kaitan kepentingan Para Penggugat yang dirugikan hanya terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan 02253/Limo, terbit tanggal 21 April 2006, Surat ukur No.1241/Limo/2006, tanggal 7 Maret 2006 seluas 55.756.M2, atas

Halaman 85 dari 88 Halaman Putusan Nomor 75/G/2019/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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

nama PT. Artha Cahaya Persada (vide bukti T.II.Int.2-1 = buku tanah bukti T-2), maka menurut pendapat Majelis Hakim dalam persidangan *in litis* tidak terbukti adanya hubungan kepentingan Para Penggugat yang dirugikan dengan keputusan objek sengketa kedua, berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02245/Limo, terbit tanggal 21 April 2006, Surat ukur No.1239/Limo/2006, tanggal 7 maret 2006, seluas: 70.329 M2, atas nama: PT. Prizamas Mitra Sejati, berkedudukan Jakarta Selatan (vide bukti T.II.Intv.1-2 = buku tanah bukti T-1) ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya dari bukti P-23A berupa Putusan perkara perdata Nomor 56/PDT.G/2007/PN.DPK, tanggal 5 Desember 2007, diketahui bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02253/Limo, terbit tanggal 21 April 2006, Surat ukur No.1241/Limo/2006, tanggal 7 Maret 2006 seluas 55.756.M2, sebelumnya tertulis atas nama PT. Wismamas Citraraya. telah menjadi alat bukti dalam persidangan perkara perdata tersebut yang bertanda bukti T1-8, Bukti PR-1 dan Bukti T II-2, serta telah pula disebutkan dalam bagian pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok dan Amar putusan perkara tersebut (vide halaman 22 jo. 25 bukti P-23A) ;-----

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan diatas membuktikan Para Penggugat telah mengetahui adanya Sertipikat Hak Guna Bangunan 02253/Limo, terbit tanggal 21 April 2006, Surat ukur No.1241/Limo/2006, tanggal 7 Maret 2006 seluas 55.756.M2, atas nama PT. Artha Cahaya Persada (vide bukti T.II.Int.2-1 = buku tanah bukti T-2), dan merugikan kepentingannya sejak dibacakannya putusan Pengadilan Negeri Depok, Nomor 56/PDT.G/2007/PN.DPK, tanggal 5 Desember 2007 (vide bukti P-23A), atau setidaknya apabila dihubungkan dengan bukti P-24B berupa Berita Acara Musyawarah, sesuai Surat Undangan tanggal 16-5-2017, tanggal 22 Mei 2017, dan P-25C berupa percakapan WA, maka Para Penggugat sudah mengetahui adanya keputusan objek sengketa pada tanggal 22 Mei 2017, sedangkan gugatan *a quo* diajukan dan didaftarkan oleh Kuasa Hukum Para Penggugat pada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tanggal 11 Juli 2019, dengan demikian pengajuan gugatan *in litis* jelas telah melewati tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana ditentukan Pasal 55 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;-----

Menimbang, bahwa oleh karenanya eksepsi ke-1 mengenai tenggang waktu pengajuan gugatan / lewat waktu, yang diajukan oleh Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 adalah beralasan hukum dan harus dinyatakan diterima, sedangkan eksepsi selebihnya tidak perlu lagi dipertimbangkan lebih lanjut ;-----

### DALAM POKOK SENGKETA-----

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 mengenai tenggang waktu pengajuan gugatan / lewat

Halaman 86 dari 88 Halaman Putusan Nomor 75/G/2019/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

waktu diterima, maka terhadap pokok sengketa menjadi tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan, dan secara hukum gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak diterima ;-----

Menimbang, bahwa dengan tidak diterimanya gugatan, maka berdasarkan ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, kepada Para Penggugat dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan ;-----

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan, maka sesuai ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim dapat menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian, sehingga atas dasar itu terhadap alat bukti yang diajukan oleh para pihak semua menjadi bahan pertimbangan, namun untuk mengadili dan memutuskan sengketa hanya dipakai alat bukti yang relevan dan terhadap alat bukti selebihnya setelah dipelajari tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkara ;-----

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara jis. Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini ;-----

## MENGADILI

DALAM EKSEPSI :-----

- Menerima Eksepsi mengenai tenggang waktu pengajuan gugatan / lewat waktu, yang diajukan Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 ;-----

DALAM POKOK SENGKETA:-----

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak diterima ;-----
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini sejumlah Rp.532.000,- (Lima ratus tiga puluh dua ribu rupiah);-----

Demikianlah, diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada hari **KAMIS**, tanggal 5 Desember 2019 oleh kami, **H. HUSBAN, S.H.,M.H.**, selaku **HAKIM KETUA MAJELIS**, bersama **JUSAK SINDAR, S.H.**, dan **MURSALIN NADJIB, S.H.**, masing-masing sebagai **HAKIM ANGGOTA**. Putusan ini diucapkan dalam

Halaman 87 dari 88 Halaman Putusan Nomor 75/G/2019/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum pada hari **KAMIS**, tanggal 12 Desember 2019, oleh Majelis Hakim diatas, dibantu oleh **AHMAD SUBADRI, S.H.**, sebagai PANITERA PENGGANTI Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Para Penggugat, Kuasa Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi 2 ;-----

**HAKIM ANGGOTA,**

**HAKIM KETUA MAJELIS,**

**JUSAK SINDAR, S.H.**

**HUSBAN, S.H., M.H.**

**HAKIM ANGGOTA,**

**PANITERA PENGGANTI,**

**MURSALIN NADJIB, S.H**

**AHMAD SUBADRI, S.H.**

## PERINCIAN BIAYA PERKARA

Pendaftaran gugatan	: Rp.	30.000,-
ATK	: Rp.	350.000,-
Panggilan	: Rp	80.000,-
Pemeriksaan Setempat	: Rp.	—
PNBP Panggilan	: Rp.	40.000,-
Redaksi	: Rp	10.000,-
Leges	: Rp	10.000,-
Materai Penetapan	: Rp.	6.000,-
Materai Putusan	: Rp	6.000,-
Jumlah	Rp.	532.000,-

(lima ratus tiga puluh dua ribu rupiah)