



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

NOMOR: 25/G/2015/PTUN-BDG

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan acara biasa dilaksanakan di Gedung yang telah ditentukan untuk itu di Jalan Diponegoro No. 34 Bandung, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam sengketa antara:-----

**TEMAS**, Warga Negara Indonesia , Pekerjaan Tentara Nasional Indonesia, beralamat di Kp.Bojong Koneng RT.003 RW.001, Desa Bojong Koneng, Kecamatan Madang, Kabupaten Bogor ;-----  
Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Anthony R. Tampubolon,S.H.,M.H adalah Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Pelita Suhadi & A.R.Tampubolon & Partners yang berkedudukan di Jl.Biak No.7-0 Roxy Jakarta Pusat, berdasarkan surat kuasa tanggal 23 Februari 2015 ;---  
Selanjutnya disebut sebagai Penggugat ;-----  
Melawan

1. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR**, berkedudukan di Jl.Tegar beriman – Cibinong Bogor ;-----

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada : -----

1. Nama : Ispriyadi Nurhantara,S.H ;  
Jabatan : Kepala Seksi, Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan ;
2. Nama : Sopiyan,A,Ptnh ;  
Jabatan : Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan ;
3. Nama : Ate Sarah,S.H ;  
Jabatan : Kepala Sub Seksi Sengketa dan konflik Pertanahan ;

Hal. 1 dari 51 Hal. Putusan Nomor 25/G/2015/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. Nama : Jakpar,S.H ;  
Jabatan : Kepala Sub Seksi Landreform dan Konsolidasi Tanah
5. Nama : Upi Surasti,S.H ;  
Jabatan : Penerima Layanan Pengaduan
6. Nama : Liskiman,S.H ;  
Jabatan : Mediator Pertanahan ;
7. Nama : Sarminto,S.H ;  
Jabatan : Mediator Pertanahan ;

Berdasarkan surat kuasa Nomor : 534/SK-600/II/2015 tanggal

16 Februari 2015 ;-----

Selanjutnya disebut sebagai Tergugat ;-----

## 2. PT.SENTUL CITY Tbk, diwakili oleh ANDRIAN BUDI UTAMA dan FRANSETYA

HUTABARAT, Pekerjaan Wakil Presiden Direktur dan

Direktur PT. Sentul City Tbk, tempat tinggal di Jalan

M.H. Thamrin Kav. 8 Sentul City-Bogor ;-----

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada ;-----

1.Azis Ganda Sucipta, S.H, ;-----

2.Mitta R. Nashidik,SH, ;-----

3.Eva Fitriani,SH, ;-----

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia,

Pekerjaan Advokat, beralamat di Gedung Marketing

Galery, Jl. MH.Thamrin, No.8, Sentul City, Bogor

16810, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 09

Maret 2015;-----

Selanjutnya disebut sebagai Tergugat II Intervensi ;----

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

- Telah membaca Surat Gugatan Penggugat tertanggal 06 Februari 2015 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada

Hal. 2 dari 51 Hal. Putusan Nomor 25/G/2015/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 06 Februari 2015 dibawah register perkara Nomor: 25/G/2015/PTUN-

- BDG, yang telah diperbaiki pada tanggal 12 Maret 2015 dan berkas – berkas yang berhubungan dengan Perkara ini;-----
- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 25/Pen.DIS/2015/ PTUN-BDG, tanggal 06 Februari 2015, tentang Penetapan Lolos Dismissal; -----
  - Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 25/Pen.MH/2015/ PTUN-BDG, tanggal 06 Februari 2015, tentang Penetapan Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara; -----
  - Telah membaca Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 25/Pen.Pan.P/2015/ PTUN-BDG, tanggal 06 Februari 2015, tentang Penetapan Penunjukkan Panitera ; -----
  - Telah membaca Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 25/Pen.JSP/2015/ PTUN-BDG, tanggal 06 Februari 2015, tentang Penetapan Penunjukkan Jurusita Pengganti; -----
  - Telah membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 25/Pen. PP/2015/PTUN-BDG, tanggal 09 Februari 2015 tentang Penetapan Pemeriksaan Persiapan; -----
  - Telah membaca Penetapan Hakim Anggota I atas nama Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 25/Pen. HS/2015/PTUN-BDG, tanggal 12 Maret 2015 Tentang Penetapan Hari Sidang Pertama; -----
  - Telah membaca surat Permohonan Intervensi tertanggal 19 Maret 2015 dari Pemohon atas nama PT. Sentul City, Tbk ;-----
  - Telah mencermati bukti surat yang diajukan oleh para pihak ;-----
  - Telah mendengarkan keterangan saksi yang diajukan oleh Penggugat ;-----
  - Telah mendengarkan keterangan para pihak di persidangan;-----

Hal. 3 dari 51 Hal. Putusan Nomor 25/G/2015/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id **TENTANG DUDUK SENGKETA**-----

Menimbang, bahwa surat gugatan Penggugat tertanggal 06 Februari 2015 didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 06 Februari 2015 dibawah register Perkara Nomor: 25/G/2015/PTUN-BDG yang telah diperbaiki pada tanggal 12 Maret 2015;-----

## I. ADAPUN DASAR-DASAR GUGATAN PENGGUGAT SEBAGAI BERIKUT :

### A. Obyek Sengketa adalah :

Pencabutan dan pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan N0. 15 Desa/Kel Bojong Koneng, Surat Ukur No. 332/Bojong Koneng/1999 tanggal 09-03-1999, atas tanah seluas 400 m<sup>2</sup> (empat ratus) milik Penggugat yang termasuk didalam bahagian tanah dari luas 44.492 m<sup>2</sup> (empat puluh empat ribu empat ratus sembilan puluh dua), penerbitan Sertipikat tanggal 14 April 1999 atas nama PT. Sentul City.Tbk berkedudukan di Jakarta ;-----

### B. Keputusan Tergugat merupakan Keputusan Tata Usaha Negara :

1. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka (9) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Untuk Selanjutnya Disebut Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara atau UUPTUN, menyebutkan yang dikategorikan Keputusan Tata Usaha Negara Adalah Sebagai Berikut:-----

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

2. Bahwa Tergugat jelas merupakan Pejabat Tata Usaha Negara. Sedangkan keputusan Tergugat bersifat kongkrit karena obyek yang diputuskan dalam keputusan Tergugat tersebut tidak bersifat abstrak, melainkan berwujud tertentu atau dapat ditentukan, yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 15 atas nama PT. Sentul City, Tbk.

Hal. 4 dari 51 Hal. Putusan Nomor 25/G/2015/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

Keputusan Tergugat bersifat individual, karena keputusan tersebut tidak ditujukan atau diperuntukkan untuk umum tetapi ditujukan atau diperuntukkan kepada individu dalam hal ini adalah PT. Sentul City, Tbk. Keputusan Tergugat bersifat Final dan menimbulkan akibat hukum, karena keputusan Tergugat tersebut tidak perlu lagi meminta persetujuan dari instansi lain dan atau atasan Tergugat, dan keputusan Tergugat tersebut telah menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat yaitu, Penggugat tidak dapat memiliki sertipikat hak milik atas tanah milik Penggugat sendiri ; -----

Bahwa dengan demikian, Keputusan Tergugat tersebut merupakan keputusan Tata Usaha Negara.;-----

### C. Gugatan a quo Merupakan Kewenangan Absolut Peradilan Tata Usaha Negara :

1. Bahwa adapun Pasal 1 angka (10) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara atau UUPTUN menyatakan:-----

“Sengketa Tata Usaha adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat atau di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara .... .”;

2. Bahwa dengan demikian gugatan a quo merupakan kewenangan absolut Peradilan Tata Usaha Negara khususnya Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung sebagaimana ketentuan Pasal 47 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara sebagai berikut: -----

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

### D. Gugatan Masih Dalam Tenggang Waktu :

1. Bahwa obyek Sengketa tersebut baru diketahui oleh Penggugat setelah Tergugat mengeluarkan Surat Pemberitahuan dengan Nomor : 300-

Hal. 5 dari 51 Hal. Putusan Nomor 25/G/2015/PTUN-BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
6/KEP-Setm-2015, tanggal 06 Januari 2015. Inti surat

pemberitahuan tersebut menyebutkan bahwa diatas tanah bidang milik Penggugat telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 15/Bojong Koneng, berdasarkan nota dinas dari Kepala Seksi Survey Pengukuran dan Pemetaan bahwa setelah dilakukan Pengukuran dan Penelitian data pada peta dasar Pendaftaran Lembar : 48.2-36.082-09-5 Kotak : D- E/1-2, sehingga berkas-berkas milik Penggugat dalam mengajukan Permohonan Pendaftaran Tanah Pertama Kali (Pengakuan Hak) dan terdaftar dengan Nomor berkas 5982/2014 tanggal 23-01-2014 tidak dapat diproses dan berkas tersebut dikembalikan Tergugat ke Penggugat ;-----

2. Bahwa setelah mengetahui adanya Sertipikat HGB No.15/Bojong Koneng tersebut, pada tanggal 5 Februari 2015, Penggugat mengajukan Surat Gugatan kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, yang berkedudukan di Jalan Diponegoro No. 34 Bandung ;-----
3. Bahwa gugatan yang diajukan sesuai dengan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga dengan demikian pengajuan gugatan masih dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh Undang-Undang ;-----

### E. Kepentingan Penggugat Dirugikan :

1. Bahwa Penggugat adalah Pemilik (Pembeli yang beritikad baik) yang telah membeli sebidang tanah seluas 400 m<sup>2</sup> (empat ratus) sebagaimana yang dimaksud dalam Gugatan ini dari Muchrip Irfandy selaku Ahli Waris Almarhum Muhtar Hasan yang meninggal pada tanggal 27-01-2000, adalah Pihak yang sangat dirugikan dengan adanya Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat, tanggal 10-11-1998, No. 703/HGB/KWBPN/1998 dengan menerbitkan Sertipikat Hak Guna

Hal. 6 dari 51 Hal. Putusan Nomor 25/G/2015/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

Bangunan No. 15 Desa/Kel Bojong Koneng. Surat Ukur No. 332/Bojong

Koneng/1999, tertanggal 09-03-1999, Luas 66.897 m<sup>2</sup> (Enam Puluh

Enam Ribu Delapan Ratus Sembilan Puluh Tujuh Meter Persegi),

setelah dilakukan pemecahan sertipikat dari luas semula tersisa seluas

44.492 m<sup>2</sup> (empat puluh empat ribu empat ratus sembilan puluh dua),

penerbitan Sertipikat Tanggal 14 April 1999 atas nama PT. Sentul City

Tbk.;-----

2. Bahwa Penggugat adalah pemilik SAH diatas sebagian sisa tanah

tersebut (44.492 m<sup>2</sup>) sesuai dengan alat bukti berupa Girik C No. 2777 a

Persil, 2B D.II, seluas 400 m<sup>2</sup> (Empat Ratus Meter Persegi) atas nama

Muchrip Irfandy dan Akta Jual Beli No. 97/2012 tanggal 8 Agustus 2012

yang dibuat oleh dan dihadapan Novidia Suwarko, SH, MKn selaku

PPAT Kabupaten Bogor; ;-----

Bahwa perbuatan Tergugat yang menerbitkan Sertipikat a quo telah

menimbulkan kerugian langsung kepada Penggugat, karena Penggugat

tidak bisa menikmati tanah aquo maupun mengurus hal-hal yang berkaitan

dengan legalitas tanah tersebut semisal mengurus sertipikat hak milik ;-----

## II. POSITA GUGATAN PENGGUGAT :

### A. Riwayat Singkat Tanah :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik SAH atas sebidang tanah adat Girik

C No. 2777 a, Persil, 2B D.II, seluas 400 m<sup>2</sup> (empat ratus meter

persegi) yang terletak di Jalan Kavling Pancar Blok 001 Desa Bojong

Koneng, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, dengan

batas-batas tanah sebagai berikut : -----

• Sebelah Utara : Jalan Kavling Pancar ;-----

• Sebelah Timur : Tanah Milik Temas ;-----

• Sebelah Selatan : Tanah Milik H. Muslihat ;-----

• Sebelah Barat : Tanah Milik Anida Heliana ;-----

Hal. 7 dari 51 Hal. Putusan Nomor 25/G/2015/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 Penggugat memperoleh tanah yang dimaksud pada angka (1) diatas melalui proses Jual Beli dari Muchrip Irfandy (Ahli Waris dan Kuasa Ahli waris dari Alm. Muchtar Hasan) berdasarkan Akta Jual Beli No. 97/2012 tanggal 8 Agustus 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Novidia Suwarko, SH, MKn selaku PPAT Kabupaten Bogor ;-----
3. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Riwayat Tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Bojong Koneng, tertanggal 31 Oktober 2013, No.593.2/97/2008/Rwt/XII/2013, bahwa bidang tanah yang dimaksud pada angka (1) diatas berasal dari : -----
  - a. Tahun 1960, pemilik Karman bin Durahim, tercatat dalam Letter C. No. 629.;-----
  - b. 30-12-1972. beralih melalui waris kepada Nasir bin Usman, tercatat dalam Letter C No. 850. ;-----
  - c. 22-03-1985. beralih melalui jual beli kepada Muhtar Bin Hasan, tercatat dalam Letter C No. 850.;-----
  - d. 27-12-2011. beralih melalui Waris kepada Muchrip Irfandy, tercatat dalam Letter C No. 2777 a. ;-----
  - e. 08-08-2012. beralih melalui jual beli kepada Temas, tercatat dalam Letter C No. 2777 a berdasarkan Akta Jual Beli No. 97/2012 tanggal 8 Agustus 2012 yang dibuat dihadapan Novidia Suwarko, SH, MKn selaku PPAT Kabupaten Bogor.;-----
4. Bahwa bidang tanah yang sertifikatnya menjadi Obyek Sengketa dalam Perkara a quo secara fisik dikuasai oleh Penggugat sejak bulan Oktober tahun 2012 yang telah mendirikan Pondasi Bangunan, Akses Jalan dan Pemasangan Tiang Listrik ;-----
5. Bahwa Muchrip Irfandy dan Ahli Waris lainnya dari Almarhum Muchtar bin Hasan tidak pernah menanda-tangani surat apapun yang berkaitan dengan jual beli atau pengalihan hak kepada PT. Sentul City, Tbk

Hal. 8 dari 51 Hal. Putusan Nomor 25/G/2015/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

terhadap tanah milik Penggugat seluas 400 m<sup>2</sup> (empat ratus), namun

dalam kenyataannya bidang tanah tersebut adalah bagian tanah

Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 15 Desa /Kel Bojong Koneng,

surat ukur No. 332/Bojong Koneng/1999 tanggal 09-03-1999, yang

termasuk didalam bagian tanah dari luas 44.492 m<sup>2</sup> (empat puluh

empat ribu empat ratus sembilan puluh dua), penerbitan Sertipikat

Tanggal 14 April 1999 atas nama PT. Sentul City Tbk. ;-----

6. Bahwa Penggugat telah mengajukan permohonan pendaftaran tanah pertama kali kepada Tergugat atas tanahnya seluas 400 m<sup>2</sup> (empat ratus) yang terletak diatas sebahagian dari sisa luas tanah a quo (44.492 M2), sesuai dengan bukti tanda terima dokumen yang terdaftar dengan Nomor Berkas 5982/2014 Tanggal 23-01-2014 atas nama Temas/Penggugat, dengan melampirkan bukti : -----

1. Alas Hak Leter C No.2777 a Kelurahan Bojong Koneng, Kecamatan babakan Madang ;-----
2. Surat permohonan Pengukuran Pendaftaran Hak ;-----
3. Surat Pernyataan Penguasaan fisik Bidang Tanah ;-----
4. Foto copy KTP/Indentitas pemilik hak ;-----
5. Foto copy KTP/indentitas pemohon ;-----
6. Surat Kuasa Permohonan ;-----
7. Surat keterangan riwayat tanah ;-----

7. Bahwa terhadap permohonan Pendaftaran Tanah yang diajukan oleh Penggugat, maka Tergugat telah mengeluarkan surat pemberitahuan dengan Nomor : 300-6/KET-Sekber/12/01/2015, tanggal 06 Januari 2015. Inti surat pemberitahuan tersebut menyebutkan bahwa diatas tanah bidang milik Penggugat telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 15/Bojong Koneng, berdasarkan nota dinas dari Kepala Seksi Survey Pengukuran dan Pemetaan bahwa setelah dilakukan Pengukuran dan Penelitian data pada peta dasar Pendaftaran Lembar

Hal. 9 dari 51 Hal. Putusan Nomor 25/G/2015/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18.2-38082-09-5 Kotak : D- E/1-2, sehingga berkas-berkas milik

Penggugat dalam mengajukan Permohonan Pendaftaran Tanah Pertama Kali (Pengakuan Hak) dan terdaftar dengan nomor berkas 5982/2014 tanggal 23-01-2014 tidak dapat diproses dan berkas tersebut dikembalikan ;-----

## B. Peraturan Perundang-Undangan Yang Dilanggar

1. Bahwa perbuatan atau tindakan Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 15 Desa/ Kel Bojong Koneng surat ukur No. 332/Bojong Koneng/1999, tertanggal 09-03-1999, atas tanah seluas 400 M2 (empat ratus) milik Penggugat yang termasuk didalam bahagian tanah dari luas 44.492 m<sup>2</sup> (empat puluh empat ribu empat ratus sembilan puluh dua), penerbitan Sertipikat Tanggal 14 April 1999 atas nama PT. Sentul City.Tbk berkedudukan di Jakarta dalam hal ini melanggar Pasal 52 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi : -----

"Pendaftaran hapusnya suatu hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik atas satuan rumah susun dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan membubuhkan catatan pada buku tanah dan surat ukur serta memusnahkan sertipikat hak yang bersangkutan, berdasarkan: -----

- a. data dalam buku tanah yang disimpan di kantor pertanahan, jika mengenai hak hak yang dibatasi masa berlakunya; -----
- b. salinan surat keputusan pejabat yang berwenang, bahwa hak yang bersangkutan telah dibatalkan atau dicabut; -----
- c. akta yang menyatakan bahwa hak yang bersangkutan telah dilepaskan oleh pemegang haknya". -----

Dan melanggar Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997, tentang Ketentuan

Hal. 10 dari 51 Hal. Putusan Nomor 25/G/2015/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang

Pendaftaran Tanah, Pasal 131 ayat (3) menyebutkan : -----

*"Pendaftaran hapusnya hak atas tanah dan Hak Milik Atas satuan Rumah Susun yang disebabkan oleh dilepaskannya hak tersebut oleh pemegangnya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan berdasarkan permohonan dari pihak yang berkepentingan dengan melampirkan : -----*

- 1. Akta Notaris .....*
- 2. Surat Keterangan dari pemegang hak .....melepaskan hak tersebut di depan/disaksikan camat .....*
- 3. Surat Keterangan dari pemegang hak .....melepaskan hak tersebut disaksikan oleh Kepala Kantor Pertanahan .....*
- 4.Persetujuan dari Pemegang Hak Tanggungan .....*

2. Bahwa salah satu syarat untuk berjalannya proses pengajuan sertipikat hak guna bangunan adalah harus dilakukan pengukuran terhadap tanah yang akan diajukan SHGB tersebut, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 33 ayat 2 angka 2 huruf (b) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Pengelolaannya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Pengelolaannya ini masih berlaku saat proses penerbitan Sertipikat dalam perkara a quo, yang menyebutkan: -----

- (1) Permohonan Hak Guna Bangunan diajukan secara tertulis.*
  - (2) Permohonan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1),*
- memuat*

Hal. 11 dari 51 Hal. Putusan Nomor 25/G/2015/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

Keterangan mengenai pemohon:

a. Apabila perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta keterangan mengenai istri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya;

b. Apabila badan hukum: nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik:

a. Dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa Sertipikat, .....

..... akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;

b. Letak, batas-batas dan luasnya (jika ada Surat Ukur atau Gambar Situasi sebutkan tanggal dan nomornya);

c. Jenis tanah (pertanian, non pertanian);

d. Rencana penggunaan tanah;

e. Status tanahnya (tanah hak atau tanah negara);

3. Lain-lain :

a. Keterangan mengenai jumlah bidang, luas, dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon;

b. Keterangan lain yang dianggap perlu”.

Pasal 18 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan :

“Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tapi belum ada surat ukur ..... Dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan ..... Berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan”.

Hal. 12 dari 51 Hal. Putusan Nomor 25/G/2015/PTUN-BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.

15 Desa/Kel Bojong Koneng surat ukur No. 332/Bojong Koneng/1999, tanggal 09-03-1999 sebagaimana yang tercantum dalam sertipikat a quo, yang mana penunjukan dan penetapan batasnya hanya berdasarkan Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah "A" tertanggal 17-06-1998 tanpa melibatkan para pemegang hak atas tanah yang berbatasan; -----

4. Bahwa tindakan Tergugat yang melakukan pengukuran yang hanya berdasarkan Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah "A" tertanggal 17-06-1998 tanpa melibatkan para pemegang hak atas tanah yang berbatasan terbukti mengabaikan ketentuan Pasal 18 ayat (1) PP/24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga mengakibatkan kesalahan fatal dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 15/Bojong Koneng . Hal ini sesuai dengan yurisprudensi dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 292 K/TUN/2012 tanggal 8 Agustus 2012, halaman 11 dalam pertimbangannya menyebutkan : -----  
*"Keputusan Tata Usaha Negara Obyek Sengketa diterbitkan secara cacat yuridis dari segi material substansial ..... yang menunjukkan batas adalah Tergugat II Intervensi sendiri dan didampingi saudara Paulus (bukan kepala dusun) atas Obyek sengketa in litis, tanpa dihadiri saksi-saksi sebagai pemilik berbatasan dan tidak dituangkan dalam berita acara (vide Pasal 18 ayat (1) dan (2) PP/24/1997"*

Bahwa dengan demikian tindakan Tergugat yang mengabaikan ketentuan pasal 18 ayat (1) PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, merupakan perbuatan/tindakan melanggar hukum, karenanya Sertipikat a quo harus dibatalkan ; -----

### C. Tergugat Melanggar dan Mengabaikan Ketentuan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB)

Hal. 13 dari 51 Hal. Putusan Nomor 25/G/2015/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 selaku Pejabat Tata Usaha Negara dalam

menerbitkan sertipikat a quo telah mengabaikan Asas-Asas Umum

Pemerintahan yang Baik (AAUPB), yaitu Asas Kecermatan : -----

- a. Bahwa, asas ini menghendaki pemerintah bertindak cermat dalam melakukan aktifitas penyelenggaraan tugas pemerintahan sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi warga Negara. Dalam menerbitkan suatu putusan/penetapan pemerintah harus mempertimbangkan secara cermat dan teliti semua faktor yang terkait dengan materi putusan atau penetapan (Prof. Kunjoro Purbo Pranoto, dalam bukunya yang berjudul "Beberapa Catatan Hukum Tata Pemerintahan dan Peradilan Administrasi Negara"). ;-----
- b. Bahwa terkait asas kecermatan ini sudah ada Yurisprudensi PTUN Medan dalam perkara No. 65/1994 mengenai gugatan seorang purnawirawan ABRI melawan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten setempat. Dimana Penggugat mendalilkan bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat, Tergugat telah mengeluarkan sertipikat atas nama orang lain padahal tanah itu milik penggugat. PTUN Medan mempertimbangkan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan asas kecermatan dan kurang hati-hati; -----
- c. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Dalam Perkara No. 213K/TUN/2007 Tanggal 6 November 2007 yang menyatakan: "Tergugat seharusnya berhati-hati dan mempertimbangkan secara cermat pada waktu mempersiapkan Keputusan TUN tersebut dengan terlebih dahulu mencari gambaran yang jelas mengenai semua fakta yang relevan maupun kepentingan pihak ketiga" ; -----

Hal. 14 dari 51 Hal. Putusan Nomor 25/G/2015/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

1. Bahwa sebagai bukti Tergugat selaku Pejabat Tata Usaha Negara tidak cermat dalam menerbitkan sertipikat a quo. Dimana dalam proses pengukuran tanah sertipikat a quo Tergugat tidak melibatkan pihak terkait (dalam hal ini pemegang hak atas tanah yang berbatasan) ; -----

2. Bahwa berdasarkan Undang-Undang No. 28 tahun 1999 Tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas Dari Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme (KKN) Pasal 1 angka (6) Menyebutkan "Asas Umum Pemerintahan Negara Yang Baik adalah asas yang menjunjung tinggi norma kesusilaan, kepatutan dan norma hukum, untuk mewujudkan Penyelenggara Negara yang bersih dan bebas dari korupsi, kolusi, dan Nepotisme". Dalam Pasal 3 Bab 3 Undang-Undang No. 28 Tahun 1999 menyebutkan: -----

Asas-Asas Umum Penyelenggaraan Negara meliputi: -----

1. Asas Kepastian Hukum; -----
2. Asas Tertib Penyelenggaraan Negara; -----
3. Asas Kepentingan Umum, yaitu asas yang mendahulukan kepentingan umum dengan cara yang aspiratif, akomodatif dan selektif. (perbuatan Tergugat yang melakukan pengukuran tanah obyek sengketa dalam perkara a quo dengan tidak melibatkan para pemegang hak atas tanah yang berbatasan merupakan perbuatan yang tidak akomodatif);-----
4. Asas Keterbukaan: yaitu asas yang membuka diri terhadap hak masyarakat untuk memperoleh informasi yang benar, jujur, dan tidak diskriminasi; -----
5. Asas Proporsionalitas; -----
6. Asas Profesionalitas: yaitu asas yang mengutamakan keahlian, yang berlandaskan pada kode etik dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku (perbuatan Tergugat yang melakukan

Hal. 15 dari 51 Hal. Putusan Nomor 25/G/2015/PTUN-BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengukur tanah obyek sengketa dalam perkara a quo dengan tidak melibatkan para pemegang hak atas tanah yang berbatasan merupakan perbuatan yang mengabaikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku / Vide Pasal 18 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah) ; dan

7. Asas Akuntabilitas. ;-----

3. Bahwa selain itu, Tergugat selaku Pejabat Tata Usaha Negara dalam menerbitkan sertipikat a quo juga melanggar Asas Larangan Bertindak sewenang – wenang (Willekeur) ;-----

a. Bahwa di dalam Penjelasan Pasal 53 ayat (2) huruf (c) Undang - Undang No. 5 Tahun 1986 dikatakan: -----

*“Dasar pembatalan ini sering disebut larangan berbuat sewenang-wenang. Suatu peraturan dasar yang memberikan wewenang kepada Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adakalanya mengatur secara sangat terperinci dan ketat apa yang harus dilaksanakan dan mengikat Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dalam melakukan urusan pemerintahan. Pengaturan yang demikian mengikat Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara sehingga Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang bersangkutan itu tinggal melaksanakannya secara harfiah.*

b. Bahwa dalam pemerintahan yang terikat Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang bersangkutan bertugas:

- 1) mengumpulkan fakta yang relevan, dan
- 2) menerapkan ketentuan perundang-undangan yang bersangkutan secara Otomatis.

*Dalam hal sedemikian ....” ;*

c. Kemudian didalam paragraf berikutnya terhadap Penjelasan Pasal 53 ayat (2) huruf (c) Undang - Undang No. 5 Tahun 1986 dikatakan

Hal. 16 dari 51 Hal. Putusan Nomor 25/G/2015/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

Pengujian dan segi hukum yang dilakukan Pengadilan terhadap

*Keputusan Tata Usaha Negara demikian itu terbatas pada penelitian :*

*Apakah semua fakta yang relevan itu telah dikumpulkan untuk ikut dipertimbangkan dalam Keputusan Tata Usaha Negara yang bersangkutan.*

*Contoh: Dalam hal keputusan yang digugat itu di keluarkan atas dasar fakta yang kurang lengkap, maka keputusan yang demikian itu telah terjadi atas kemauan sendiri, bukan atas dasar hukum, sehingga merupakan keputusan yang bersifat sewenang-wenang”.*

4. Bahwa tindakan Tergugat selaku Pejabat Tata Usaha Negara dalam menerbitkan sertipikat a quo dengan tidak memperhatikan kepentingan yang terkait (proses pengukuran tidak melibatkan pemegang hak atas tanah yang berbatasan), serta Tergugat mengabaikan ketentuan perundang-undangan (pasal 18 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 131 ayat (3) huruf c Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 ;-----  
Dengan demikian Tergugat telah melanggar Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 yaitu asas larangan bertindak sewenang-wenang (*Willekeur*), sehingga keputusan Tergugat menerbitkan Sertipikat a quo harus dibatalkan ;-----
5. Bahwa Penggugat telah mengajukan permohonan pendaftaran hak milik kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor/ Tergugat dengan mengisi formulir lampiran 13 tertanggal 03-01 2014, dilengkapi lampiran persyaratan yang ditentukan.;-----
6. Bahwa selanjutnya telah dikeluarkan Tanda Terima Dokumen yang terdaftar dengan Nomor Berkas :5982/2014 Tanggal 23-01-2014 atas nama Temas/Penggugat, dengan melampirkan bukti alas hak :-----

Hal. 17 dari 51 Hal. Putusan Nomor 25/G/2015/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 C No.2777 a Kelurahan Bojong Koneng,Kecamatan

babakan Madang ;-----

2. Surat permohonan Pengukuran Pendaftaran Hak ;-----

3. Surat Pernyataan Penguasaan fisik Bidang Tanah ;-----

4. Foto copy KTP/Identitas pemilik hak ;-----

5. Foto copy KTP/identitas pemohon ;-----

6. Surat Kuasa Permohonan ;-----

7. Surat keterangan Riwayat Tanah ;-----

Bahwa dengan demikian Tergugat terbukti telah melalaikan kewajibannya untuk menerima Pendaftaran Hak yang telah diajukan oleh Penggugat ;-----

Bahwa berdasarkan semua yang Penggugat uraikan di atas, mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung melalui Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan Putusan yang amarnya berbunyi :-----

## DALAM POKOK SENGKETA ;

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya ;-----

2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 15 Desa/Kel Bojong Koneng, surat ukur No. 332/Bojong Koneng/1999 tanggal 09-03-1999, atas tanah seluas 400 m<sup>2</sup> (empat ratus) milik Penggugat yang termasuk didalam bahagian tanah dari luas 44.492 m<sup>2</sup> (empat puluh empat ribu empat ratus sembilan puluh dua), penerbitan Sertipikat tanggal 14 April 1999 atas nama PT. Sentul City.Tbk berkedudukan di Jakarta ;-----

3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Guna Bangunan N0. 15 Desa/Kel Bojong Koneng, surat ukur No. 332/Bojong Koneng/1999 tanggal 09-03-1999, atas tanah seluas 400 m<sup>2</sup> (empat ratus) milik Penggugat yang termasuk didalam bahagian tanah dari luas 44.492 m<sup>2</sup> (empat puluh empat ribu empat ratus sembilan puluh dua), penerbitan sertipikat tanggal 14 April 1999 atas nama PT. Sentul City.Tbk berkedudukan di Jakarta ;-----

Hal. 18 dari 51 Hal. Putusan Nomor 25/G/2015/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. Mewajibkan kepada Penggugat untuk memproses permohonan Pendaftaran

Hak Milik Atas Tanah dari Penggugat yang telah diajukan tertanggal 03-01

2014, sesuai dengan peraturan perundang undangan yang berlaku ;-----

5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul ;-----

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex Aiquo Et Bono) ;-----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat telah mengajukan Jawabannya tertanggal 25 Maret 2015, yang pada pokoknya sebagai berikut ;-----

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui dan menguntungkan Tergugat;-----

## 2. DALAMEKSEPSI

### a. Tentang Kewenangan Mengadili ( Absolute Competentie)

Bahwa tanpa mengurangi rasa keadilan / upaya untuk mencari keadilan, Penggugat telah salah dalam mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara karena yang dipermasalahkan / tuntutan pokok obyek gugatan berisi tuntutan kepemilikan atas suatu bidang tanah ( Hak Kebendaan ) / Keperdataan, hal ini nampak jelas dalam gugatan Penggugat pada angka rumawi I.E angka 2 halaman 3, yang pada intinya menyatakan bahwa Penggugat pemilik sah diatas sebagian sisa tanah tersebut (44.492 m<sup>2</sup>) sesuai dengan alat bukti berupa Girik C No. 2772 a, 2B D.II, seluas 400 m<sup>2</sup> (Em pat ratus meter persegi) atas nama Muchrip Ifandy dan Akta Jual Beli No. 97/2012 tanggal 8 Agustus 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Novidia Suwarko, SH, Mkn selaku PPAT Kabupaten Bogor dan pada angka rumawi II.A angka 3 halaman 4 menyatakan bahwa berdasarkan Surat Keterangan Riwayat Tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Bojong Koneng tanggal 31 Oktober 2013 No. 593.2/97/2008/Rwt/XII/2013 pada intinya menerangkan bahwa Letter C No. 2772 a atas nama Muchrip Ifandy diperoleh berdasarkan waris dari Muhtar bin Hasan letter C No. 850 dan

Hal. 19 dari 51 Hal. Putusan Nomor 25/G/2015/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)

Muhtar bin Hasan memperoleh berdasarkan jual beli dari Nasir bin Usman

Letter C No. 850, yang menurutnya Muchrip Irfandy dan ahli waris lainnya dari Almarhum Muhtar bin Hasan tidak pernah menandatangani surat apapun yang berkaitan dengan jual beli atau pengalihan hak kepada PT Sentul City, Tbk terhadap tanah milik Penggugat seluas 400 m<sup>2</sup>, sebagaimana tercantum pada angka rumawi II.A angka 5 halaman 4 ;-----

Sementara itu dilain pihak, Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 15/Bojong Koneng, surat ukur tanggal 09-03-1999 No. 332/Bojong Koneng/1999, Luas 44.492 m<sup>2</sup> (Sisa) terdaftar atas nama PT. Sentul City, Tbk berkedudukan di Jakarta diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 14-04-1999 asal hak dari Pemberian Hak Guna Bangunan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat tanggal 10-11-1998, No. 703/HGB/KWBPN/1998 dimana pada lampiran I Nomor urut 17 Surat Keputusan tersebut disebutkan bahwa Letter C No, 850 P.2B DU atas nama Nasir bin Usman telah dilepaskan haknya sebagaimana Surat Pelepasan Hak tanggal 9-10-1991 No. PHT/211/X/91 ;-----

Berdasarkan hal tersebut diatas, nampak jelas adanya masalah keperdataan terkait peralihan atas hak kepemilikan atas tanah, yang pengujiannya harus melalui Peradilan Umum/Perdata ;-----

Sehingga dengan demikian, lebih tepat Penggugat mengajukan gugatannya ke Pengadilan Negeri, sehingga dapat memenuhi kompetensi peradilan yang berlaku dan dapat memenuhi harapan Penggugat, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor : 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman Pasal 4 ayat ( 1 ) dan ayat ( 2 ) serta Pasal 5 dan Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1985 Pasal 4, pasal 62 ayat (1 ) huruf a Jo. Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 serta Surat Ketua Muda Mahkamah Agung Republik Indonesia Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara tanggal 14 - 10 -1993 Nomor : 224/Td.TUN/X/1993 perihal Juklak yang dirumuskan dalam Pelatihan Ketrampilan Hakim Peradilan Tata Usaha

Hal. 20 dari 51 Hal. Putusan Nomor 25/G/2015/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  
Negara Tahun 1993 yang ditujukan kepada Para Ketua Pengadilan

Tinggi Tata Usaha Negara dan Para Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara

di Seluruh Indonesia, pada angka V butir 1 menegaskan :-----

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

Oleh karena pokok permasalahan/duduk perkara yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatannya adalah mempermasalahkan mengenai kepemilikan atas tanah terperkara yang diperoleh Penggugat, selaku demikian permasalahan a quo adalah murni merupakan masalah kepemilikan / keperdataan, yang kewenangan pengujiannya sebagaimana Undang - Undang No. 14 Tahun 1970 Jo. Undang - Undang No.5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang No.9 Tahun 2004 adalah menjadi kewenangan dari Peradilan Umum/Perdata, oleh karena gugatan a quo yang diajukan melalui PTUN Bandung adalah telah menyalahi kewenangan mengadili secara absolut, sehingga gugatan a quo patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard) ;-----

## b. Tentang Gugatan Daluwarsa

Bahwa berdasarkan Ketentuan Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menegaskan bahwa "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 ( sembilan puluh ) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara";-----

Bahwa pada angka rumawi I.D angka 1 s/d 3 halaman 2 - 3, Penggugat menyatakan bahwa obyek sengketa baru diketahui oleh Penggugat setelah Tergugat mengeluarkan Surat Pemberitahuan dengan Nomor 300-6/Ket-Sekber/12/01/2015 tanggal 06 Januari 2015 dan Penggugat mengajukan surat gugatan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada

Hal. 21 dari 51 Hal. Putusan Nomor 25/G/2015/PTUN-BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id tanggal 6 Februari 2015, sehingga pengajuan gugatan masih dalam

tenggang waktu yang ditentukan Undang-Undang ;-----

Bahwa berdasarkan data yang ada pada Tergugat, sebelum Tergugat mengeluarkan Surat Nomor 300-6/Ket-Sekber/12/01/2015 tanggal 06 Januari 2015, terhadap permasalahan tanah dalam perkara a quo, telah dilakukan gelar kasus pertanahan pada tanggal 24 April 2014 dan dilanjutkan penelitian lapangan pada tanggal 3 Juni 2014 yang dihadiri oleh Pihak PT. Sentul City, Tbk dan Pihak Penggugat yang mana hasil dari pelaksanaan Gelar Kasus Pertanahan dan Penelitian Lapangan tersebut telah dikeluarkan Surat Tergugat Nomor 3327/SD-600/VI/2014 tanggal 01 Juli 2014 yang disampaikan kepada Pihak PT. Sentul City, Tbk dan tembusannya disampaikan kepada Pihak Penggugat ;-----

Bahwa dengan demikian, Penggugat telah mengetahui terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 15/Bojong Koneng atas nama PT. Sentul City, Tbk yang merupakan obyek sengketa in litis, setidaknya sejak dikeluarkannya Surat Tergugat Nomor 3327/SD-600/VI/2014 tanggal 01 Juli 2014, dan apabila dihitung sampai dengan tanggal didaftarkan surat gugatan Penggugat di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yaitu pada tanggal 6 Februari 2015, telah melewati tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari ;-----

Bahwa oleh karena pendaftaran gugatan Penggugat telah melewati tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sehingga tidak memenuhi ketentuan Pasal 55 Undang-Undang No 5 Tahun 1999 Jo. Undang - Undang Nomor : 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard) ;-----

Hal. 22 dari 51 Hal. Putusan Nomor 25/G/2015/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  
3. DALAM POKOK PERKARA

- 1) Bahwa segala apa yang diuraikan oleh Tergugat dalam bagian eksepsi mohon dianggap berlaku mutatis mutandis dan merupakan satu kesatuan dengan bagian pokok perkaranya, sehingga apa yang telah didalilkan dalam bagian eksepsi mohon dianggap telah pula didalilkan dalam bagian pokok perkaranya;-----
- 2) Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat sebagaimana posita gugatan angka rumawi II huruf B dan C halaman 5 - 10, yang pada intinya menyatakan "Obyek Sengketa Gugatan yang diterbitkan oleh Tergugat bertentangan Peraturan Perundangan yang berlaku;-----
- 3) Bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara a quo adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 15/Bojong Koeng, surat ukur tanggal 09-03-1999 No. 332/Bojong Koneng/1999, Luas 44.492 m<sup>2</sup> (Sisa) terdaftar atas nama PT. sentul city, Tbk berkedudukan di Jakarta diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 14-04-1999.;-----
- 4) Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 15/Bojong Koneng , surat ukur tanggal 09-03-1999 No. 332/Bojong Koneng/1999, Luas 44.492 m<sup>2</sup> (Sisa) terdaftar atas nama PT. Sentul City, Tbk berkedudukan di Jakarta diterbitkan oleh Tergugat dengan alas hak Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat Nomor 703/HGB/KWBPN/1998 tanggal 10-11-1998 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah seluas 99.453 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Bojong Koneng, Kecamatan Citeureup, Kabupaten DT.II Bogor atas nama PT. Bukit Sentul Tbk, Badan Hukum Indonesia, berkedudukan di Jakarta ;-----
- 5) Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 15/Bojong Koneng , surat ukur tanggal 09-03-1999 No. 332/Bojong Koneng/1999, Luas 44.492 m<sup>2</sup> (Sisa) terdaftar atas nama PT. Sentul City, Tbk berkedudukan di Jakarta diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 14-04-1999 tersebut telah sesuai

Hal. 23 dari 51 Hal. Putusan Nomor 25/G/2015/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 dengan ketentuan Pasal 23 huruf a angka 1), Pasal 29, Pasal 30 ayat (1)

- huruf a dan Pasal 31 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 73 ayat (2) huruf b, Pasal 75, Pasal 89, Pasal 91 - 93 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;-----
- 6) Bahwa terhadap pemberian hak atas tanah terperkara kepada PT. Bukit Sentul, Tbk sebagaimana Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat Nomor 703/HGB/KWBPN/1998 tanggal 10-11-1998 telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah, beserta peraturan perundangan yang terkait, dimana dalam proses pemberian hak atas tanahnya telah dilakukan pengukuran terhadap bidang tanah yang dimohon dan hasilnya tertuang dalam Peta Situasi tanggal 11-12-1997 No. 369/1997 (seb) serta telah dilakukan penelitian terhadap data yuridis dan data fisik sebagaimana tertuang dalam Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah "A" No. 227/PAN.A/VI/1998 tanggal 17-06-1998 yang mana salah satu anggota panitia a tersebut adalah Aparat Desa Bojong Koneng ;-----
- 7) Bahwa tindakan administratif Tergugat dalam menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara in litis adalah dalam rangka melaksanakan Fungsi Pelayanan Publik di Bidang Pertanahan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat ( 3 ), Jo. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Jo. Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Jo. Peraturan

Hal. 24 dari 51 Hal. Putusan Nomor 25/G/2015/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

Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Jo. Peraturan Presiden No.10 Tahun 2006

Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, serta telah memenuhi Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik / AAUPB ( algemene behoorlijk bestuur / principle of good administration ) sebagaimana yang diuraikan oleh W. Riawan Tjandra, SH dalam bukunya Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara, halaman 68 dan halaman 69 bahwa menurut Crinice Le Roy (Principle Of Good Administration) terutama asas kepastian hukum (principle of legal security), asas bertindak cermat ( principle of carefulness ) dan oleh Koentjoro Purbopranoto, pada Asas Kebijaksanaan ( principle of sapiently ) ;-----

Sehingga Tergugat tidak menggunakan wewenang yang menyimpang dari maksud dan tujuan pemberian wewenang ( detournement de pouvoir ) dan Keputusan Tata Usaha Negara tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta tanpa wewenang yang sah menurut hukum melakukan tindakan hukum yang merugikan Penggugat (willekeur ) dan tidak bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) sebagaimana diatur dalam Undang - Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Jo. Undang - Undang Nomor : 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986, Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b ;-----

Dikarenakan Tergugat sebagai lembaga / instansi yang diantara mempunyai tugas pokok dan fungsi mencatat pendaftaran tanah yang ada di Indonesia, dan tindakan administratif Tergugat dalam menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara in litis adalah dalam rangka melaksanakan Fungsi Pelayanan Publik di Bidang Pertanahan, maka sangat tidak berdasarkan hukum dan tidak ada relevansinya apabila Penggugat

Hal. 25 dari 51 Hal. Putusan Nomor 25/G/2015/PTUN-BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id menyatakan Tergugat telah melanggar Azas-Azas Umum Pemerintahan

Yang Baik (AAUPB) yaitu azas kecermatan dan kepastian ;-----

- 8) Bahwa guna membantu Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara yang mengadili, memeriksa serta memutus perkara in litis dalam menyelesaikan perkara in litis, bersama ini disampaikan kronologis atas permasalahan tersebut yaitu :-----

- a. Pada tanggal 10-11-1998, terbit Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat Nomor 703/HGB/KWBPN/1998 tanggal 10-11-1998 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah seluas 99.453 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Bojong Koneng , Kecamatan Citeureup, Kabupaten DT.II Bogor atas nama PT. Bukit Sentul Tbk, Badan Hukum Indonesia, berkedudukan di Jakarta ;---
- b. Berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat Nomor 703/HGB/KWBPN/1998 tanggal 10-11-1998 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah seluas 99.453 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Bojong Koneng , Kecamatan Citeureup, Kabupaten DT.II Bogor atas nama PT. Bukit Sentul Tbk, Badan Hukum Indonesia, berkedudukan di Jakarta, sebagian diantaranya diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 15/Bojong Koneng, surat ukur tanggal 09-03-1999 No. 332/Bojong Koneng/1999, Luas 66.897 m<sup>2</sup> terdaftar atas nama PT. Bukit Sentul, Tbk berkedudukan di Jakarta yang diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 14-04-1999 ;-----
- c. Terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 15/Bojong Koneng tersebut telah dilakukan pemecahan hak dan telah diterbitkan beberapa Sertipikat Hak Guna Bangunan, sehingga luas tanah dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 15/Bojong Koneng saat ini tersisa seluas 44.492 m<sup>2</sup>.;-----

Hal. 26 dari 51 Hal. Putusan Nomor 25/G/2015/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

Pada tanggal 08-04-2010, terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan No.15/Bojong Koneng dilakukan pencatatan ganti nama menjadi PT.Sentul City, Tbk, berdasarkan Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT. Bukit Sentul Tbk, Nomor 26 tanggal 19-07-2006 yang dibuat oleh Fathiah Helmi, SH Notaris di Jakarta ;-----

Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut diatas penerbitan sertipikat a quo telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Jo. Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Jo. Peraturan Presiden No.10 Tahun 2006 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 serta :-----

- Telah sesuai dengan azas legalitas ;-----
- Tidak berbuat sewenang-wenang ( De tornement de pouvoir);-----
- Tidak berbuat sekehendak hati (Willekeur);-----
- Sesuai dengan Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB);---

Atas dasar uraian tersebut diatas, mohon kiranya Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan memutus :-----

1. Menerima jawaban Tergugat ;-----
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);-----
3. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya ( ex aequo et bono ;-----
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;-----

Hal. 27 dari 51 Hal. Putusan Nomor 25/G/2015/PTUN-BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawabannya tertanggal 09 April 2015, yang pada pokoknya sebagai berikut ;-----

### DALAM EKSEPSI;

#### 1. Gugatan Penggugat Telah Lewat Waktu.

1) Bahwa pada tanggal 26 Juni 2014. Tergugat-II Intervensi melalui kuasanya telah mengirimkan surat Nomor 15/P/SDJN/2014 perihal pemberitahuan dan somasi kepada Penggugat. Pada intinya dalam surat tersebut kuasa Tergugat-II Intervensi memberitahukan kepada Pengugat bahwa Tergugat-II Intervensi adalah sebagai pemilik yang sah atas tanah yang terletak di Blok Parung Kidang/Bojong Gaok. Desa Bojong Koneng, dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor ; 15/Bojong Koneng ;-----

2) Bahwa kemudian Penggugat telah menjawab dan menanggapi surat Nomor : 15/P/SDJ/VI/2014 dari Kuasa Tergugat-II Intervensi tersebut diatas pada tanggal 1 Juli 2014 ;-----

3) Bahwa selanjutnya pada tanggal 16 Juli 2014, Kuasa Tergugat-II Intervensi kembali mengirimkan surat kepada Penggugat sebagaimana surat nomor ; 11/P/SDJ/VI/2014 perihal undangan dan somasi. Dalam surat tersebut disampaikan juga kepada Penggugat bahwa Tergugat-II Intervensi adalah selaku pemilik yang sah atas tanah yang terletak di Blok Parung Kidang/Bojong Gaok, Desa Bojong Koneng, dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor ; 15/Bojong Koneng;-----

4) Bahwa pada tanggal 20 Juli 2014, Penggugat kembali menjawab dan menanggapi surat nomor ; 11/P/SDJ/VI/2014, tanggal 16 Juli 2014 dari kuasa Tergugat-II Intervensi ;-----

5) Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, dengan adanya surat menyurat dan korespondensi antara Kuasa Tergugat-II Intervensi dengan Penggugat, maka telah di temukan fakta bahwa Penggugat telah mengetahui adanya

Hal. 28 dari 51 Hal. Putusan Nomor 25/G/2015/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)

bukti kepemilikan Penggugat-II Intervensi atas tanah sengketa berupa

Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor ; 15/Bojong Koneng, sejak tanggal, 26 Juni 2014, hal ini terbukti dengan dijawab / ditanggapinya setiap surat-surat pemberitahuan dari Kuasa Tergugat-II Intervensi ;-----

- 6) Berdasarkan ketentuan yang dimaksud dalam pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 jo Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyebutkan : " Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara";-----
- 7) Bahwa selain itu berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor ; 5 K/TUN/1992, tanggal 21 Januari 1993, menyatakan ; jangka waktu termaksud dalam pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 harus dihitung sejak Penggugat mengetahui adanya keputusan yang merugikan;-----
- 8) Bahwa Penggugat baru mengajukan gugatan perkara a quo pada tanggal 06 Pebruari 2015, dengan demikian gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah melebihi tenggang waktu 90 (sembilan puluh hari) sejak tanggal 26 Juni 2014 ;-----
- 9) Oleh karena itu, maka sudah sewajarnya apabila Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dan Majelis Hakim yang Terhormat menyatakan Gugatan Para Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima ;-----
2. Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Tidak Berwenang Mutlak (Absolut) Untuk Memeriksa Dan Mengadili Masalah Tersengketa
  - 1) Bahwa Tergugat-II Intervensi menolak dan membantah dalil dan keterangan Penggugat dalam gugatannya, yang menyatakan bahwa Penggugat sebagai pemilik sah atas sebidang tanah adat Girik C No. 2777 a, Persil 2B D.II seluas 400 m<sup>2</sup> yang terletak di jalan Kavling Pancar Blok 001 Desa Bojong Koneng, Kecamatan Babakan Madang, kabupaten Bogor ;-----

Hal. 29 dari 51 Hal. Putusan Nomor 25/G/2015/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

- 2) Bahwa Penggugat menyatakan telah memperoleh tanah yang dimaksud melalui proses jual beli dari Muchrif Ifandi berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 97/2012 tanggal 8 Agustus 2012 yang dibuat oleh dan di hadapan Novida Suwarko, SH, Mkn selaku PPAT Kabupaten Bogor ;-----
- 3) Bahwa justeru sebaliknya Tergugat-II Intervensi adalah merupakan pihak yang berhak atas tanah-tanah seluas 44.492 m<sup>2</sup> dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor ; 15 /Bojong Koneng ;-----
- 4) Bahwa Tergugat-II Intervensi memperoleh hak atas tanah tersengketa yang di klaim oleh Penggugat, berdasarkan ;-----
- Surat Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor ; PHT/211/X/1991, tanggal 9 Oktober 1991, dari Nasir bin Usman, C. No. 850 P. 2b D.II seluas 9.309 m<sup>2</sup>
- 5) Bahwa sebelum Penggugat mengajukan gugatan perkara a quo, pada tanggal 24 Maret 2014 Tergugat-II Intervensi telah melakukan upaya hukum secara pidana dengan melaporkan kepada Kantor Kepolisian Resor Bogor, tentang adanya Tindak Pidana yang dilakukan oleh Muchrif Ifandi yaitu memperjual belikan tanah hak sah nya Tergugat-II Intervensi kepada Penggugat, sesuai Surat Tanda Terima Laporan Nomor : LP /B/279/III/2014/JBR/RES.BGR ;-----
- 6) Bahwa dengan adanya Laporan Polisi tersebut diatas, saat ini Muchrif Ifandi telah menjadi Tersangka karena telah melakukan Tindak Pidana Penggelapan atas Benda Tak Bergerak dan Menggunakan Surat Palsu, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 385 jo 263 (2) KUH Pidana ;-----
- 7) Bahwa yang dimaksud dengan "Surat Palsu" dalam butir 7 diatas yakni surat jual beli antara Nasir bin Usman dengan Muhtar bin Hasan tanggal 22-03-1985 ;-----
- 8) Bahwa berdasarkan butir 7 dan 8 diatas, maka saat ini Pengugat tidak dapat menyatakan sebagai pemilik sah atas tanah tersengketa, karena surat jual beli tanggal 22-03-1985 antara Nasir bin Usman dengan Muhtar

Hal. 30 dari 51 Hal. Putusan Nomor 25/G/2015/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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

on alasan yang diajukan atas hak/bukti kepemilikan Muchrif Irfandi diduga palsu, sehingga jual beli antara Muchrif Irfandi kepada Penggugat menjadi cacat hukum ;-----

9) Bahwa berdasarkan alasan-alasan diatas, seharusnya Penggugat terlebih dahulu mengajukan gugatan melalui Pengadilan Umum / Pengadilan Negeri tentang sengketa atas kepemilikan tanah ;-----

10) Bahwa dengan diajukannya perkara a quo pada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, maka telah bertentangan dengan pasal 53 ayat 1 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;-----

11) Bahwa oleh karenanya maka sudah selayaknya apabila Majelis Hakim Yang Terhormat memberikan Putusan yang Menolak atau setidaknya Tidak Menerima Gugatan Penggugat dalam perkara a quo ;-----

Berdasar pada alasan-alasan yang tersebut diatas, maka bersama ini Tergugat-II Intervensi mohon dengan hormat kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dan Majelis Hakim yang Terhormat, agar berkenan menerima eksepsi dari Tergugat-II Intervensi ini, beserta seluruh alasan-alasannya, dan selanjutnya berkenan mengadili dan memberikan putusan hukum atas eksepsi ini sebagai berikut ;-----

- Menerima dan mengabulkan eksepsi dari Tergugat- II Intervensi beserta seluruh alasan-alasannya ;-----
- Menyatakan menurut hukum gugatan Penggugat telah lewat waktu (daluarsa);-
- Menyatakan menurut hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak mempunyai wewenang (mutlak) untuk memeriksa dan mengadili gugatan dari Para Penggugat ;-----
- Menyatakan menurut hukum, menolak atau setidaknya tidak menerima seluruh gugatan dari Penggugat ;-----

Hal. 31 dari 51 Hal. Putusan Nomor 25/G/2015/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
PDAAM POKOK PERKARA

3. Tergugat-II Intervensi mohon dengan hormat, bahwa segala sesuatu yang tersebut didalam eksepsi diatas, juga dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai dalil-dalil Tergugat-II Intervensi untuk jawaban didalam pokok perkara;
4. Bahwa Tergugat-II Intervensi menolak dan memungkirkan seluruh gugatan Penggugat yang tersebut didalam surat gugatannya, kecuali dalam hal-hal tertentu yang sudah diakui tegas;-----
5. Bahwa sebagaimana yang telah diuraikan eksepsi diatas, Tergugat-II Intervensi memperoleh hak atas tanah-tanah yang merupakan sebagian dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 15/Bojong Koneng, berdasarkan ;-----
  - Surat Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor ; PHT/211/X/1991, tanggal 9 Oktober 1991, dari Nasir bin Usman, C. No. 850 P. 2b D.II seluas 9.309 m<sup>2</sup>.
6. Bahwa sebaliknya perolehan Penggugat atas tanah tersengketa adalah cacat hukum karena alas hak/bukti kepemilikan yang dipergunakan oleh Muchrif Irfandi dalam melakukan jual-beli dengan Pengugat yakni surat jual beli tanggal 22-03-1985 antara Nasir bin Usman dengan Muhtar bin Hasan di duga palsu ;-----
7. Bahwa selain itu Sertipikat SHGB Nomor ; 15/Bojong Koneng telah diterbitkan pada tahun 1999 jauh sebelum Penggugat membeli dari Muchrif Irfandi, artinya antara Penggugat dengan Muchrif Irfandi telah memperjual-belikan tanah kepemilikan Tergugat-II Intervensi. Sehingga Penggugat dapat di kualifikasikan sebagai pembeli yang tidak beritikad baik ;-----
8. Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan, Nomor ; 15/ Bojong Koneng adalah sudah benar, karena tanah-tanah tersebut sudah menjadi hak sah Tergugat-II Intervensi dan penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 15/Bojong Koneng atas nama Tergugat-II Intervensi oleh Tergugat telah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;-----

Hal. 32 dari 51 Hal. Putusan Nomor 25/G/2015/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

9. Bahwa Tergugat-Intervensi menolak dalil dan keterangan Penggugat yang lain dan selebihnya, meskipun tidak disebutkan satu persatu secara terperinci dan tegas didalam jawaban ini ;-----

Berdasarkan pada alasan-alasan yang tersebut diatas, maka beserta ini Tergugat-II Intervensi mohon dengan hormat pada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dan Majelis Hakim yang Terhormat agar berkenan mengadili dan memberikan putusan hukum atas perkara ini, sebagai berikut ;-----

### DALAM EKSEPSI;

- Menerima dan mengabulkan eksepsi dari Tergugat-II Intervensi beserta seluruh alasan-alasannya ;-----
- Menyatakan menurut hukum gugatan Penggugat telah lewat waktu (daluarsa);-
- Menyatakan menurut hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak mempunyai wewenang (mutlak) untuk memeriksa dan mengadili gugatan dari Para Penggugat ;-----
- Menolak atau setidak-tidaknya tidak menerima seluruh gugatan dari Penggugat ;-----

### DALAM POKOK PERKARA

- Menolak atau setidak-tidaknya tidak menerima seluruh gugatan dari Penggugat ;-----
- Menyatakan sah dan berlaku menurut hukum Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor. 15/Bojong Koneng, tanggal 14 April 1999, surat ukur Nomor 332/Bojong Koneng/1999, tanggal 09-03-1999, seluas 44.942 m<sup>2</sup>, atas nama PT. Sentul City, Tbk. (Tergugat-II Intervensi) ;-----
- Menetapkan biaya perkara ini menurut hukum ;-----

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat tersebut, pihak Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 02 April 2015 yang pada pokoknya tetap pada dalil-dalil gugatannya dan atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan Dupliknya tertanggal 09 April 2015 ;-----

Hal. 33 dari 51 Hal. Putusan Nomor 25/G/2015/PTUN-BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat II Intervensi tersebut, Penggugat tidak mengajukan Replik dan menyatakan tetap dengan isi gugatannya, oleh karena Penggugat tidak mengajukan Replik maka Tergugat II Intervensi tidak mengajukan Dupliknya dan Tergugat II Intervensi tetap pada isi jawabannya ;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat-alat bukti berupa foto copy surat-surat yang bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya atau foto copynya dan bukti-bukti surat tersebut telah diberi tanda P-1 sampai dengan P-23, sebagai berikut :-----

1. Bukti P.1 : Fotocopy Letter C No.628 a/n Romli (fotocopy dari fotocopy);-----
2. Bukti P.2 : Fotocopy Letter C No.850 a/n Nasir bin Usman (fotocopy dari fotocopy) ;-----
3. Bukti P.3 : Fotocopy Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Milik Adat atas nama Nasir tertanggal 22 Maret 1985 (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
4. Bukti P.4 : Fotocopy Surat Keterangan Waris dari para Ahli Waris Muchtar bin Hasan Nomor : 592.2/15/Bjk/W/2000, tanggal 26 Februari 2000 (fotocopy dari fotocopy) ;-----
5. Bukti P.5 : Fotocopy Surat Kuasa Khusus Ahli Waris Muchtar bin Hasan kepada Muchrip Irfandy tanggal 21 Desember 2011 (fotocopy dari fotocopy) ;-----
6. Bukti P.6 : Fotocopy Surat Pernyataan Tidak Sengketa oleh Muchrip Irfandy tanggal 27 Desember 2011 (fotocopy dari fotocopy) ;--
7. Bukti P.7 : Fotocopy Letter C No.2777 a/n Muchrip Irfandy (fotocopy dari fotocopy) ;-----
8. Bukti P.8 : Fotocopy Akta Jual Beli No.97/2012 tanggal 8 Agustus 2012 dari Muchrip Irfandy kepada Temas (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
9. Bukti P.9 : Fotocopy Surat Setoran Pajak Daerah a/n Temas Tahun pajak 2013 (fotocopy dari fotocopy) ;-----
10. Bukti P.10 : Fotocopy Surat Tugas Nomor : 090/181-Pem yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Bojong Koneng tanggal 11 September 2013 (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
11. Bukti P.11 : Fotocopy Berita Acara pengecekan fisik bidang tanah tanggal 11 September 2013 (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----

Hal. 34 dari 51 Hal. Putusan Nomor 25/G/2015/PTUN-BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bukti P.12 : Fotocopy Surat Keterangan Kepala Desa Bojong Koneng Nomor : 140/82-Pem, tanggal 12 September 2013 (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
13. Bukti P.13 : Fotocopy Surat Keterangan Riwayat Tanah yang dikeluarkan oleh Lurah Bojong Koneng Nomor : 593.2/97/2008/Rw1/XII/2013 tanggal 31 Oktober 2013 (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
14. Bukti P.14 : Fotocopy Surat Pernyataan H.Muslihat putra dari Alm.Nasir bin Usma tanggal 21 Maret 2014 (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
15. Bukti P.15 : Fotocopy Surat Pernyataan dan Keterangan dari Para Ahli Waris Niasr bin Usman Tanggal 21 Maret 2014 (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
16. Bukti P.16 : Fotocopy Surat Permohonan Hak atas Tanah dari Temas kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tanggal 03 Januari 2015 (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
17. Bukti P.17 : Fotocopy Berita Acara Pemeriksaan Lapangan oleh Anggota Panitia Pemeriksaan Tanah A Tahun 2013 (fotocopy dari fotocopy);-----
18. Bukti P.18 : Fotocopy Surat Pernyataan Pemasangan Tanda Batas Bidang Tanah dan Perbedaan Luas dibuat oleh Temas Januari 2014 (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
19. Bukti P.19 : Fotocopy Daftar hadir Sidang Panitia A Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tanggal 28 April 2014 (fotocopy dari fotocopy) ;-----
20. Bukti P.20 : Fotocopy Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor kepada Temas Nomor : 3006/Ket.Setker/12/01/2015 tanggal 6 Januari 2015 (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
21. Bukti P.21 : Fotocopy Surat Pernyataan H.Muslihat tanggal 15 April 2015 (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
22. Bukti P.22 : Fotocopy Surat Kematian Nomor : 474.3/D-3-Pem, tanggal 20 April 2015 a/n Nasir bin Usman yang dikeluarkan Kepala Desa Bojong Koneng (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
23. Bukti P.23 : Fotocopy Surat Pernyataan dari H.Muslihat tanggal 23 April 2015 (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dali Jawabannya, Tergugat telah mengajukan alat-alat bukti surat berupa foto copy surat-surat yang

Hal. 35 dari 51 Hal. Putusan Nomor 25/G/2015/PTUN-BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

bermeterai cukup, dan telah dicocokkan dengan bukti aslinya atau foto copynya dan bukti-bukti tersebut telah diberi tanda T-1 sampai dengan T-5, adalah sebagai berikut:-----

1. Bukti T.1 : Fotocopy Buku Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No.15/Bojong Koneng, atas nama PT.Sentul City Tbk berkedudukan di Jakarta (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;--
2. Bukti T.2 : Fotocopy Hasil Sampul Warkah Sertipikat Hak Guna Bangunan No.15/Bojong Koneng atas nama PT.Sentul City Tbk yang berkedudukan di Jakarta (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;-----
3. Bukti T.3 : Fotocopy Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor : 703/HGB/WBPN/1998, tanggal 10 Nopember 1998 (fotocopy dari fotocopy) ;-----
4. Bukti T-4 : Fotocopy Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, Nomor : 3327,SD-600/VI/2014, tanggal 01 Juli 2014 yang ditujukan kepada Ariffani Abdullah,SH dan hermanto, SH kuasa dari PT.Sentul City Tbk, yang berkedudukan di Jakarta (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;-----
5. Bukti T-5 : Fotocopy Peta Ploting Area PT.Sentul City yang dikalian oleh Sdr.Temas dkk, sertipikat B.15 BJKB.17 BJK (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat-alat bukti surat berupa foto copy surat-surat yang bermeterai cukup, dan telah dicocokkan dengan bukti aslinya atau foto copynya dan bukti-bukti tersebut telah diberi tanda bukti T.II Intv-1 sampai dengan bukti T.II Int-9, adalah sebagai berikut:-----

1. Bukti T.II Intv-1 : Fotocopy Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 15/Bojong Koneng, atas nama PT.Sentul City, Tbk seluas 44.952 m<sup>2</sup> (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;-----
2. Bukti T.II Intv-2 : Fotocopy surat pernyataan pelepasan hak tanah untuk kepentingan swasta, Nomor : PHT/211/X/1991, antara Nasir bin Usman selaku Pihak yang melepaskan dengan Tergugat II Intervensi (dahulu PT.Fajar Marga Permai) selaku pihak yang menerima pelepasan, No.C.850, persil

Hal. 36 dari 51 Hal. Putusan Nomor 25/G/2015/PTUN-BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;-----

3. Bukti T.II Intv-3 : Fotocopy Notulen hasil gelar kasus Pertanahan Permasalahan tanah SHGB No.15/Desa Bojong Koneng, kecamatan Citareup, Kab.Bogor, tanggal 24 Maret 2014 (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;-----
4. Bukti T.II Intv-4 : Fotocopy Surat tanda terima laporan No.LP/B/279/III/2014/JBR/-RES BGR tanggal 26 Maret 2014 di Polres Bogor, atas nama Adhitya Nugraha Nasution,SH selaku kuasa hukum PT.Sentul City,Tbk (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;-----
5. Bukti T.II Intv-5 : Fotocopy Surat Pemberitahuan dan somasi, Nomor : 15/P/SDJ/VI/2014, tanggal 26 Juni 2014 dari Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi kepada Penggugat (fotocopy dari fotocopy) ;-----
6. Bukti T.II Intv-6 : Fotocopy Surat tanggal 1 Juli 2014, dari Penggugat kepada Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi, perihal jawaban atas surat pemberitahuan dan somasi Nomor : 15/P/SDJ/VI/2014, tanggal 26 Juni 2014 dari Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi kepada Penggugat (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;-----
7. Bukti T.II Intv-7 : Fotocopy surat undangan dan somasi Nomor : 11/P/SDJ/VI/2014, tanggal 16 Juli 2014 dari Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi kepada Penggugat (fotocopy dari fotocopy) ;-----
8. Bukti T.II Intv-8 : Surat tanggal 20 Juli 2014, dari Kuasa Penggugat kepada Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi, perihal jawaban atas surat undangan dan somasi Nomor : 11/P/SDJ/VI/2014, tanggal 16 Juli 2014 dari Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi kepada Penggugat (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;-----
9. Bukti T.II Intv-9 : Fotocopy surat Nomor : 3327/SD-600/VI/2014, tanggal 1 Juli 2014, dari Tergugat kepada Tergugat II Intervensi, perihal permasalahan penanganan kasus pemilikan dan penguasaan tanah berdasarkan Peta Ploting tanah Sdr.Temas dkk (21 orang) berada di dalam SHGB No.15/Bojong Koneng an. PT.Sentul City, Tbk. Tembusan kepada Penggugat (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;-----

Hal. 37 dari 51 Hal. Putusan Nomor 25/G/2015/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

Menimbang, bahwa di persidangan selain mengajukan bukti surat, Kuasa Hukum Penggugat juga mengajukan 4 (empat) orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah menurut agama yang dianutnya menerangkan yang pada pokok sebagai berikut :-----

Saksi 1 Penggugat

AHYAR BIN H.MUSLIHAT

- Saksi tidak kenal dengan Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi ;-----
- Saksi mengatakan bahwa saksi adalah cucu dari H.Nasir ;-----
- Saksi mengatakan bahwa tempat tinggal saksi berdekatan dengan obyek sengketa dan sekarang tanah tersebut milik PT.Sentul City Tbk ;-----
- Saksi mengetahui bahwa tanah itu dimiliki oleh PT.Fajar dari umum/masyarakat, karena saksi pada saat itu sedang berada di pesantren dan akhirnya orang tua saksi yang menceritakan bahwa tanah itu milik PT.Fajar ;-----
- Saksi mengatakan bahwa kakek saksi pada Tahun 1991 usia kakek saksi sekitar 73 tahun ;-----
- Saksi mengetahui bahwa kakek saksi buta huruf, karena kalau melaksanakan segala sesuatunya pakai cap jempol dan di KP juga pakai cap jempol ;-----

Saksi 2 Penggugat

SUMA SANJAYA

- Saksi mengatakan bahwa tanah obyek sengketa ada adalah tanah dari C 850 atas nama H.Nasir bin Usman yang selanjutnya tanah tersebut dijual kepada Muchtar Bin Hasan sesuai surat perjanjian jual beli tanggal 22 Maret 1985 seluas 1.150 m<sup>2</sup>;-----
- Saksi mengatakan bahwa saksi pernah menjadi perangkat desa dari Tahun 2003 sebagai bendaharawan desa, lalu Tahun 2008 Plt Sekretaris Desa, Tahun 2013 di bidang Pertanahan ;-----

Hal. 38 dari 51 Hal. Putusan Nomor 25/G/2015/PTUN-BDG





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Saksi mengetahui tentang obyek sengketa waktu ada SPH (Surat Permohonan

Hak) dari PT.Sentul City Tbk Tahun 1990, dan dicatat di desa Tahun 2012 lalu

dicatat berdasarkan rekap ;-----

- Saksi mengatakan bahwa saksi belum pernah mendengar kalau tanah obyek sengketa pernah diklaim oleh PT.Sentul City Tbk karena tidak ada catatan di Desa ;-----
- Saksi mengatakan mencatat tanah obyek sengketa di buku desa pada Tahun 2012, sebetulnya saksi keberatan karena SPH tidak ada yang asli, dan dilaksanakan atas perintah Kepala Desa, selanjutnya dicatat di buku desa, tetapi pencatatan tidak dijamin kebenarannya ;-----
- Saksi mengatakan bahwa saksi kenal dengan Muchrip Irfandy sebagai keponakan saksi ;-----
- Saksi mengatakan pernah dilaksanakan mediasi antara Temas dengan BPN setempat, namun saksi lupa tanggal dan bulannya, yang jelas di Tahun 2014 ;-
- Saksi mengatakan bahwa tanah obyek sengketa tidak ada yang berdekatan dengan PT.Sentul City Tbk kecuali tanah punya Temas ;-----

Saksi 3 Penggugat

H.M.SOLEH

- Saksi mengatakan bahwa saksi menjadi Ketua RW sejak Tahun 1995 s/d sekarang ;-----
- Saksi mengetahui bahwa tanah H.Nasir bin Usman pernah dijual ke PT.Sentul City Tbk ;-----
- Saksi mengatakan belum pernah mendengar H.Nasir telah melepaskan haknya ke pihak lain ;-----
- Saksi mengatakan mengetahui posisi tanah obyek sengketa di Bojong Koneng karena saksi pernah ke lokasi tanah obyek sengketa ;-----
- Saksi mengatakan di atas tanah obyek sengketa ada Mushala dan Pondasi ;--

Hal. 39 dari 51 Hal. Putusan Nomor 25/G/2015/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

- Saksi mengatakan disekeliling tanah tersebut ada tulisan "Tanah milik PT.Sentul City Tbk ";-----
- Saksi mengatakan sebelum saksi menjadi Ketua RW, Pak Muchtar pernah melakukan pelepasan hak ;-----
  - Saksi mengatakan pernah diminta untuk mediasi antara Temas/Penggugat dengan Pihak BPN dan Pihak PT.Sentul City Tbk namun saksi tidak hadir ;----

Saksi 4 Penggugat

### MUSLIHAT

- Saksi mengatakan bahwa saksi benar sebagai ahli waris dari H.Nasir ;-----
- Saksi mengatakan bahwa benar tanah H.Nasir telah dijual kepada Muchtar, lalu dari Muchtar dijual kepada Muchrip Irfandy, dan dari Muchrip Irfandy dijual lagi kepada Temas ;-----
- Saksi mengatakan bahwa H.Nasir tidak bisa baca tulis, apalagi tanda tangan, hanya bisa cap jempol saja, karena H.Nasir buta huruf ;-----
- Saksi mengatakan bahwa H.Nasir sudah meninggal pada hari Jumat tanggal 20 Maret 1998 dan benar ada surat keterangan kematian dari Kelurahan setempat di Kampung Bojong Koneng ;-----
- Saksi mengatakan bahwa H.Nasir setahu saksi semasa hidupnya tidak pernah menjual tanahnya ke PT.Fajar Maya atau PT.Sentul City Tbk, hanya menjual tanahnya kepada Muchtar ;-----
- Saksi mengatakan bahwa tanah milik Temas tanahnya dekat dengan tanah milik saksi ;-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah memberikan kesempatan kepada Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk mengajukan saksi, namun Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak menggunakan haknya untuk mengajukan saksi ;-----

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi telah menyerahkan kesimpulannya masing-masing tertanggal 8 Juni 2015 sebagaimana yang disampaikan pada persidangan tanggal 8 Juni 2015 ; -----

Hal. 40 dari 51 Hal. Putusan Nomor 25/G/2015/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

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi menyatakan tidak mengajukan apa-apa lagi yang pada akhirnya mohon Putusan;-----

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

### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;-----

Menimbang, bahwa obyek sengketa dalam sengketa ini yang dimohonkan oleh Penggugat di dalam dalil gugatannya untuk dinyatakan batal atau tidak sah serta dicabut adalah berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 15 Desa/Kel Bojong Koneng, surat ukur No. 332/Bojong Koneng/1999 tanggal 09-03-1999, atas tanah seluas 400 (empat ratus) m<sup>2</sup> milik Penggugat yang termasuk didalam bahagian tanah dari luas 44.492 (empat puluh empat ribu empat ratus sembilan puluh dua) m<sup>2</sup>, penerbitan sertipikat tanggal 14 April 1999 atas nama PT. Sentul City, Tbk berkedudukan di Jakarta (vide bukti T. II Int-1);-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat melalui kuasa hukumnya telah mengajukan jawabannya tertanggal 25 Maret 2015, sedangkan Tergugat II Intervensi melalui kuasa hukumnya telah mengajukan jawabannya tertanggal 9 April 2015, yang masing-masing berisi dalil-dalil bantahan tentang eksepsi dan pokok perkara; -----

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan perihal pokok sengketanya, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil-dalil eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi ;-----

Hal. 41 dari 51 Hal. Putusan Nomor 25/G/2015/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Menimbang, bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi di dalam jawabannya masing-masing tertanggal 25 Maret 2015 dan 9 April 2015 menguraikan dalil eksepsi yang sama sebagaimana telah diuraikan secara lengkap di dalam tentang duduk sengketa, yang pada pokoknya berisi sebagaimana berikut :-----

## 1. Tentang kewenangan mengadili;

Bahwa Penggugat mendalilkan dalam gugatannya adalah pemilik sah diatas sebahagian sisa tanah tersebut sesuai dengan alat bukti berupa Girik C No. 2772 a, 2B D.II, seluas 400 m<sup>2</sup> atas nama Muchrip Irfandy dan Akta Jual Beli No. 97/2012 tanggal 8 Agustus 2012, selanjutnya berdasarkan Surat Keterangan Riwayat Tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Bojong Koneng No. 593.2/97/2008/Rwt/XII/2013 tanggal 31 Oktober 2013 pada intinya menerangkan bahwa Letter C No. 2772 a atas nama Muchrip Irfandy diperoleh berdasarkan waris dari Muhtar bin Hasan Letter C No. 850 dan Muhtar bin Hasan memperoleh berdasarkan jual beli dari Nasir bin Usman, Letter C No. 850 yang menurut Muchrip Irfandy dan ahli waris lainnya dari almarhum Muhtar bin Hasan tidak pernah menandatangani surat apapun yang berkaitan dengan jual beli atau pengalihan hak kepada PT. Sentul City, Tbk terhadap tanah milik Penggugat seluas 400 m<sup>2</sup> sedangkan obyek sengketa diterbitkan oleh Tergugat berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat No. 703/HGB/KWBPN/1998 tanggal 10-11-1998 dimana pada lampiran I Nomor urut 17 disebutkan bahwa Letter C No. 850 P.2b DII atas nama Nasir bin Usman telah dilepaskan haknya sebagaimana Surat pelepasan Hak No. PHT/211/X/1991 tanggal 9-10-1991 ;-----

Selanjutnya saat ini Muchrif Irfandi telah menjadi tersangka berdasarkan laporan Tergugat II Intervensi mengenai adanya tindak pidana yang dilakukan Muchrip Irfandi yaitu memperjual belikan tanah Tergugat II

Hal. 42 dari 51 Hal. Putusan Nomor 25/G/2015/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  
Intervensi sebagaimana Pasal 385 jo 263 (2) KUHP, sesuai Surat Tanda

Terima Laporan Nomor : LP/B/279/III/2014/JBR/RES.BGR ;-----

Berdasarkan hal tersebut maka nampak jelas adanya masalah keperdataan terkait peralihan atas hak kepemilikan atas tanah, maka menjadi kewenangan Peradilan Umum untuk memeriksa dan mengadilinya, atas dasar hal tersebut mohon gugatan Penggugat tidak dapat diterima;-----

## 2. Tentang gugatan Penggugat telah daluarsa/lewat waktu ;

Bahwa berdasarkan terhadap permasalahan tanah dalam perkara a quo, telah dilakukan gelar kasus pertanahan pada tanggal 24 April 2014 dan dilanjutkan penelitian lapangan pada tanggal 3 Juni 2014 yang dihadiri oleh pihak PT. Sentul City, Tbk dan Penggugat yang hasilnya dituangkan dalam Surat Tergugat Nomor 3327/SD-600/VII/2014 tanggal 1 Juli 2014 yang disampaikan kepada PT. Sentul City, Tbk dan tembusannya disampaikan kepada Penggugat ;-----

Selanjutnya Tergugat II Intervensi telah mengirimkan surat somasi kepada Penggugat tanggal 26 Juni 2014 dan 16 Juli 2014 yang menyebutkan sertifikat obyek sengketa dan atas surat tersebut telah dijawab oleh Penggugat masing-masing tertanggal 1 Juli 2014 dan 20 Juli 2014 ;-----

Berdasarkan hal tersebut diatas maka pendaftaran gugatan Penggugat terhadap obyek sengketa a quo telah melewati tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari, atas dasar hal tersebut mohon gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;-----

Menimbang, bahwa dalil eksepsi Tergugat tersebut telah ditanggapi oleh Penggugat di dalam Repliknya tertanggal 2 April 2015, yang pada pokoknya Penggugat menolak seluruh dalil eksepsi Tergugat dan Penggugat bertetap pada dalil gugatannya;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap Replik Penggugat tersebut telah ditanggapi oleh Tergugat di dalam Dupliknya tertanggal 9 April 2015 yang pada pokoknya bertetap pada dalil eksepsi dalam Jawabannya;-----

Hal. 43 dari 51 Hal. Putusan Nomor 25/G/2015/PTUN-BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat yang ditandai bukti P-1 sampai dengan bukti P-23 serta telah menghadirkan 4 (empat) orang saksi masing-masing bernama Ahyar Bin H.Muslihat, Suma Sanjaya, , HM. Soleh dan Muslihat ;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya baik yang bersifat eksepsi maupun pokok sengketa, Tergugat telah mengajukan alat bukti surat yang ditandai bukti T-1 sampai dengan bukti T-5 dan tidak menggunakan haknya untuk mengajukan saksi meskipun telah diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim ;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya baik yang bersifat eksepsi maupun pokok sengketa, Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat bukti surat yang ditandai bukti T II Intv-1 sampai dengan bukti T II Intv-9 dan tidak menggunakan haknya untuk mengajukan saksi meskipun telah diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim ;-----

Menimbang, bahwa para pihak yang bersengketa dalam perkara a quo juga telah mengajukan kesimpulannya masing-masing tertanggal 8 Juni 2015 yang pada pokoknya bertetap pada masing-masing dalilnya;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam mempertimbangkan dalil eksepsi tersebut tidak berdasarkan secara berurutan sebagaimana diuraikan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi dalam masing-masing jawabannya, melainkan Majelis Hakim dalam mempertimbangkannya berdasarkan relevansi syarat formil gugatan terhadap obyek sengketa a quo oleh karenanya terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil eksepsi mengenai gugatan Penggugat telah daluarsa/lewat waktu;-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap uraian dalil-dalil eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai gugatan Penggugat telah daluarsa/lewat waktu adalah termasuk eksepsi lain-lain, sehingga oleh karenanya eksepsi tersebut hanya dapat diputus bersama-sama

Hal. 44 dari 51 Hal. Putusan Nomor 25/G/2015/PTUN-BDG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan-mahkamahagung.go.id  
pokok sengketa sebagaimana diatur di dalam Pasal 77 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil eksepsi mengenai gugatan Penggugat telah daluarsa/lewat waktu ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan bahwa gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-1 berupa Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 15 Desa/Kel Bojong Koneng dapat diperoleh fakta hukum bahwa Penggugat bukan pihak yang dituju langsung dalam Keputusan Tata Usaha Negara tersebut maka Penggugat dikategorikan sebagai pihak ke-III atas terbitnya sertipikat obyek sengketa;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dikategorikan sebagai pihak ke-III yang tidak dituju langsung oleh sertipikat obyek sengketa maka Majelis Hakim berpendapat bahwa penghitungan tenggang waktu bagi pihak ke-III tersebut cukup dirasa memenuhi keadilan secara kasuistis sejak yang bersangkutan secara nyata mengetahui adanya Keputusan Tata Usaha Negara yang merugikan kepentingannya (vide yurisprudensi MARI No. 5 K/TUN/1991 tanggal 21 Januari 1993);-----

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil Penggugat didalam gugatannya pada pokoknya mendalilkan bahwa Penggugat baru mengetahui telah di terbitkannya obyek sengketa yaitu setelah Tergugat mengeluarkan Surat Pemberitahuan dengan Nomor : 300-6/KET-Sekber/12/01/2015 tanggal 6 Januari 2015 yang intinya menyebutkan bahwa diatas tanah bidang milik Penggugat telah terbit Sertipikat Hak Bangunan No. 15/Bojong Koneng berdasarkan Nota Dinas dari Kepala Seksi Survey Pengukuran dan Pemetaan, bahwa setelah dilakukan

Hal. 45 dari 51 Hal. Putusan Nomor 25/G/2015/PTUN-BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengukuran dan penelitian data pada peta dasar pendaftaran lembaran : 48.2-36.082-09-5 Kotak : D-E/1-2, sehingga berkas-berkas milik Penggugat dalam mengajukan permohonan pendaftaran tanah pertama kali (pengakuan hak) dan terdaftar dengan nomor berkas 5982/2014 tanggal 23 Januari 2014 tidak dapat diproses dan berkas tersebut dikembalikan Tergugat ke Penggugat sehingga gugatan a quo yang didaftarkan pada tanggal 5 Februari 2015 masih dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh Undang-Undang ;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatan Penggugat masih dalam tenggang waktu, Penggugat mengajukan bukti P-16 berupa Surat Permohonan Pengakuan Hak tertanggal 3 Januari 2014 yang diajukan oleh Penggugat kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor dan bukti P-20 berupa Surat Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, perihal pemberitahuan dengan Nomor : 300-6/KET-Sekber/12/01/2015 tanggal 6 Januari 2015 yang mana disebutkan dalam surat tersebut pada pokoknya bahwa terhadap permohonan tersebut setelah dilakukan pengukuran dan penelitian data pada peta dasar pendaftaran lembaran : 48.2-36.082-09-5 Kotak : D-E/1-2 diatas bidang tanah tersebut telah terbit Sertipikat Hak Bangunan No. 15/Bojong Koneng (incasu obyek sengketa a quo) ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.II Intv-3 berupa Notulen Hasil Rapat Gelar Kasus Pertanahan Permasalahan Tanah tertanggal 24 Maret 2014, Majelis Hakim mendapatkan beberapa fakta hukum yang pada pokoknya disebutkan yaitu :-----

- Bahwa disebutkan dalam huruf B. Pelaksanaan Rapat Gelar Kasus Pertanahan pada hari Kamis, jam 10.00 Wib, bertempat di ruang rapat seksi sengketa konflik dan perkara Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor ;-----
- Bahwa disebutkan dalam huruf C. Pelaksanaan rapat gelar kasus pertanahan dihadiri oleh pihak-pihak, salah satunya adalah Sdr. Kolonel Temas (incasu Penggugat perkara a quo) ;-----

Hal. 46 dari 51 Hal. Putusan Nomor 25/G/2015/PTUN-BDG

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa disebutkan dalam huruf D. Hasil Gelar Kasus Pertanahan, diantaranya :-----

1. Berdasarkan data administrasi yang tercatat di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor bahwa Sertipikat HGB No. 15/Desa Bojong Koneng Kecamatan Citeureup Kabupaten Bogor tercatat atas nama PT. Sentul City, Tbk berkedudukan di Jakarta ;-----
2. Bahwa Sertipikat HGB No. 15/Desa Bojong Koneng Kecamatan Citeureup Kabupaten Bogor sah dan telah diproses berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti T-4 = T.II Intv-9 berupa Surat Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tertanggal 1 Juli 2014 perihal Permasalahan penanganan kasus pemilikan dan penguasaan tanah berdasarkan peta plotting tanah Sdr. Temas dkk (21 orang) berada di dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 15/Bojong Koneng atas nama PT. Sentul city, Tbk berkedudukan di Jakarta, yang terletak di Desa Bojong Koneng Kecamatan Babakan Madang (dahulu Kecamatan Citeureup) Kabupaten Bogor, Majelis Hakim mendapatkan beberapa fakta hukum yang pada pokoknya yaitu:-----

- Bahwa dalam Huruf C. Fisik Lapangan angka 3 disebutkan bahwa penelitian lapangan yang dilaksanakan pada hari Selasa tanggal 3 Juni 2014 berdasarkan Peta Ploting Tanah Saudara Temas dkk (21 orang) berada di dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 15/Bojong Koneng atas nama PT. Sentul City, Tbk berkedudukan di Jakarta, yang terletak di Desa Bojong Koneng Kecamatan Babakan Madang (dahulu kecamatan Citeureup) Kabupaten Bogor ;-----
- Bahwa dalam Huruf E. Penanganan Masalah angka 2 disebutkan bahwa pada tanggal 3 Juni 2014 telah dilaksanakan penelitian lapangan yang dihadiri oleh pihak-pihak, salah satunya adalah Sdr. Kolonel Temas (incasu Penggugat perkara a quo) ;-----

Hal. 47 dari 51 Hal. Putusan Nomor 25/G/2015/PTUN-BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum diatas Majelis Hakim berkesimpulan menurut hukum bahwa Penggugat telah mengetahui Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi obyek sengketa dalam perkara a quo pada tanggal 24 Maret 2014 dan pada tanggal 3 Juni 2014 telah pula dilakukan penelitian lapangan atas obyek sengketa a quo (Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 15/Bojong Koneng) yang dihadiri oleh Penggugat sebagaimana dikuatkan pula berdasarkan fakta hukum yang terdapat di dalam bukti T.II Intv-6 berupa Surat Penggugat tertanggal 1 Juli 2014 yang disebutkan pada pokoknya di angka 3 bahwa pada tanggal 3 Juni 2014 pengecekan administrasi surat-surat tanah di desa Bojong Koneng oleh BPN dilanjutkan pengecekan fisik tanah yang dihadiri oleh kedua belah pihak, Notaris dan para saksi ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena obyek sengketa telah diketahui oleh Penggugat pada tanggal 24 Maret 2014 dan dipertegas pula pada tanggal 3 Juni 2014 telah dilakukan penelitian lapangan atas obyek sengketa maka gugatan a quo yang didaftarkan pada tanggal 6 Februari 2015 dan telah diperbaiki pada tanggal 12 Maret 2015 telah melebihi tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana diatur didalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga telah beralasan dan berdasar hukum untuk mengabulkan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai gugatan Penggugat telah daluarsa/lewat waktu ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai gugatan Penggugat telah daluarsa/lewat waktu dikabulkan maka terhadap eksepsi lainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;-----

### **DALAM POKOK SENGKETA :**

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai gugatan Penggugat telah melewati tenggang waktu dinyatakan dikabulkan, maka terhadap pokok sengketanya tidak perlu dipertimbangkan lagi dan merujuk kepada Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 07 Tahun 2012 tanggal 12 September 2012 tentang Rumusan Hukum

Hal. 48 dari 51 Hal. Putusan Nomor 25/G/2015/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

Putusan Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan

Tugas Bagi Pengadilan, pada huruf A angka 9, dalam hal tenggang waktu pengajuan gugatan telah lewat waktu maka terhadap gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak;-----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan ditolak, maka berdasarkan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara kepada Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini ;-----

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam pemeriksaan persidangan tanpa tergantung pada fakta dan hal-hal yang diajukan oleh para pihak, maka sesuai ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim bebas menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian. Atas dasar itu terhadap alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak menjadi bahan pertimbangan, namun untuk mengadili dan memutus sengketanya hanya dipakai alat-alat bukti yang relevan dan terhadap alat bukti selebihnya tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkaranya ;-----

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi dipersidangan tercantum dalam Berita Acara Persidangan dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ;-----

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

Hal. 49 dari 51 Hal. Putusan Nomor 25/G/2015/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 **M E N G A D I L I**-----

## DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai gugatan  
Penggugat telah daluarsa/lewat waktu ;-----

## DALAM POKOK SENGKETA:

- Menolak gugatan Penggugat ;-----
- Membebaskan kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar  
Rp. 225.000,- (dua ratus dua puluh lima ribu rupiah);-----

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim  
Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada hari Rabu, tanggal 17 Juni 2015,  
oleh kami **BUDI HARTONO, S.H.**, sebagai Ketua Majelis, **NELVY CHRISTIN,  
S.H., M.H.**, dan **HARI HARTOMO SETYO NUGROHO, S.H., M.H.**, masing-masing  
sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang  
dinyatakan terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 18 Juni 2015, oleh kami  
Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh **SUBEJO, S.H.**, sebagai Panitera  
pada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dihadiri oleh Kuasa Hukum  
Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi ;-----

HAKIM KETUA MAJELIS,

HAKIM ANGGOTA

**NELVY CHRISTIN, S.H., M.H.,**

**BUDI HARTONO, S.H.**

**HARI HARTOMO SETYO NUGROHO, S.H., M.H.**

PANITERA,

**SUBEJO, S.H.**

Hal. 50 dari 51 Hal. Putusan Nomor 25/G/2015/PTUN-BDG





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

### Perincian Biaya Perkara :

- Pendaftaran	: Rp. 30.000,-
- ATK	: Rp. 125.000,-
- Panggilan-Panggilan	: Rp. 50.000,-
- Redaksi	: Rp. 5.000,-
- Leges	: Rp. 3.000,-
- Materai Penetapan	: Rp. 6.000,-
- Materai	: Rp. 6.000,-
Jumlah	Rp. 225.000,-

( dua ratus dua puluh lima ribu rupiah)