



P U T U S A N

Nomor : 116/G/2016/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, dilangsungkan di gedung yang di tentukan untuk itu di Jalan Diponegoro Nomor : 34 Bandung, telah memberikan putusan sebagai berikut dibawah ini dalam sengketa antara :-

1. **Endang Suryadi**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan wiraswasta, tempat tinggal di Dusun Karang Sari, RT. 001, RW. 002, Kelurahan Pananjung, Kecamatan Pangandaran, Kabupaten Pangandaran; -----
Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I**; -----
2. **Salimun Rachmat**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan petani/mantan Perangkat Desa, tempat tinggal di Dusun Karang Sari, RT. 001, RW. 002, Kelurahan Pananjung, Kecamatan Pangandaran, Kabupaten Pangandaran; -----
Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat II**; -----
3. **Supriadi**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan buruh harian lepas, tempat tinggal di Dusun Karang Sari, RT. 003, RW. 002, Kelurahan Pananjung, Kecamatan Pangandaran, Kabupaten Pangandaran; -----
Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat III**; -----
4. **Wasri**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan buruh nelayan/perikanan, tempat

Halaman 1 dari 72 halaman Putusan Nomor : 116/G/2016/PTUN-BDG



tinggal di Jalan Jangilus, RT 002, RW 005, Kelurahan Pangandaran, Kecamatan Pangandaran, Kabupaten Pangandaran ; -----

Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat IV** ;-----

5. **Kodir**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan pedagang/tani, tempat tinggal di Dusun Karang Sari, RT 004, RW 002, Kelurahan Pananjung, Kecamatan Pangandaran, Kabupaten Pangandaran ; -----

Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat VI** ;-----

Selanjutnya Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV dan Penggugat VI disebut sebagai **Para Penggugat** ;-----

----- **M E L A W A N** -----

1. **Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ciamis**, Tempat Kedudukan di Jalan Drs. Soejoed No. 14 Kabupaten Ciamis ; -----

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya bernama : -----

1. Suwondo, A. Ptnh. Jabatan : Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan Kabupaten Ciamis ;-----

2. Yanuar Pribadi, S.H. Jabatan : Kepala Sub. Seksi Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Ciamis;-----

3. Eman Sulaeman, S. A.P. Jabatan : Kepala Sub. Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan pada Kantor



Pertanahan Kabupaten Ciamis;-----

4. Ardi Karyadi, S.H. Jabatan : Kepala Sub. Seksi
Pengendalian Pertanahan pada Kantor Pertanahan
Kabupaten Ciamis ;-----

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan
Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kabupaten
Ciamis, beralamat kantor di Jalan Drs. Soejoed No. 14
Kabupaten Ciamis, berdasarkan Surat Kuasa Khusus
Nomor : 493/SK-32.07/XII/2016, tertanggal 6 Desember
2016;-----

Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;-----

2. PT. Pancajaya Makmur Bersama, berkedudukan di Jalan Bulak Laut, No. 12 A,
Pangandaran, Kabupaten Pangandaran, Jawa Barat ;-----

Dalam hal ini diwakili oleh Alif Joko Surajiyanto,
kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Direktur Utama
PT. Pancajaya Makmur Bersama, bertempat tinggal di
Kembangan, RT. 004, RW. 006, Kelurahan Kembangan,
Kecamatan Bukateja, Kabupaten Purbalingga, Jawa
Tengah, berdasarkan Akta Pendirian PT. Pancajaya
Makmur Bersama, tanggal 29 Oktober 2013, Nomor : 12,
yang dibuat di hadapan Notaris H. Yanti Susanti Tan, S.H.,
M.H. di Magelang dan berdasarkan Surat Keputusan
Menteri Hukum dan HAM RI Nomor : AHU-

Halaman 3 dari 72 halaman Putusan Nomor : 116/G/2016/PTUN-BDG



60710.A.H.01.01 Tahun 2013 tentang Pengesahan Badan
Hukum Perseroan, tertanggal 22 Nopember 2013 ;-----

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

1. H. M. Hasan Suryoyudho, S.H., M.H. ;-----
2. Aryo Garudo, S.H., M.H. ;-----
3. Imam Sofwan Adib, S.H. ;-----

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan
Advokat pada Kantor Hukum Suryoyudho & Partners,
beralamat kantor di Kompleks Joglo Pancuran Pitoe,
Ngembik Lor, Kelurahan Kramat Selatan, Kecamatan
Magelang Utara, Kota Magelang, berdasarkan Surat
Kuasa Khusus tertanggal 11 Januari 2017 ;-----

Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II Intervensi** ;-----

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tersebut ;-----

Telah membaca ;-----

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor:
116/PEN.DIS/2016/PTUN-BDG, tanggal 15 November 2016 tentang Lolos Dismisal ; ---
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor:
116/PEN.MH/2016/PTUN-BDG, tanggal 15 November 2016 tentang Penunjukan
Majelis Hakim ; -----
3. Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor:
116/PEN.Pan.P/2016/PTUN-BDG, tanggal 15 November 2016 tentang Penunjukan
Panitera Pengganti ; -----

Halaman 4 dari 72 halaman Putusan Nomor : 116/G/2016/PTUN-BDG



4. Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 116/PEN.JSP/2016/PTUN-BDG, tanggal 15 November 2016 tentang Penunjukan Juru Sita Pengganti ; -----
5. Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 116/PEN-PP/2016/PTUN-BDG, tanggal 15 November 2016 tentang Pemeriksaan Persiapan ; -----
6. Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 116/PEN-HS/2016/PTUN-BDG, tanggal 22 Desember 2016 tentang Hari Sidang ; -----
7. Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 116/G/2016/PTUN-BDG, tanggal 05 Januari 2017 tentang Pencabutan Gugatan oleh Penggugat V atas nama Eman;-----
8. Putusan Sela Nomor : 116/G/2016/PTUN-BDG, tertanggal 19 Januari 2017 tentang masuknya pihak ketiga yaitu PT. Pancajaya Makmur Bersama sebagai Tergugat II Intervensi ; -----
9. Telah mempelajari berkas perkara tersebut dan alat-alat bukti surat, serta mendengar keterangan Para Pihak dan saksi-saksi di Persidangan ;-----

TENTANG DUDUK SENGKETA

Bahwa, Pihak Para Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 07 November 2016 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 15 November 2016 dengan register perkara Nomor : 116/G/2016/PTUN-BDG, dan telah diperbaiki secara formal pada Pemeriksaan Persiapan tanggal 21 Desember 2016, telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:--



I. Objek Sengketa :-----

Adapun yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah sebagai berikut :-----

1. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 15/Desa Pananjung, terbit tanggal 04 April 2016, Surat Ukur Nomor : 128/Pananjung/2016, tanggal 23-03-2016, seluas 72.100 m² (tujuh puluh dua ribu seratus meter persegi) atas nama PT. Pancajaya Makmur Bersama ;-----

2. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 17/Desa Pananjung, terbit tanggal 18 Desember 2006, Surat Ukur Nomor : 620/Pananjung/2006, tanggal 12-12-2006, seluas 12.530 m² (dua belas ribu lima ratus tiga puluh meter persegi), semula atas nama PT. Bank NISP, Tbk., beralih kepada PT. Pancajaya Makmur Bersama ;-----

3. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 21/Desa Pananjung, terbit tanggal 18 Desember 2006, Surat Ukur Nomor : 624/Pananjung/2006, tanggal 12-12-2006, seluas 93.100 m² (sembilan puluh tiga ribu seratus meter persegi), semula atas nama PT. Bank NISP, Tbk. beralih kepada PT. Pancajaya Makmur Bersama ;-----

4. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 03/Desa Pananjung, terbit tanggal 8 Pebruari 1997, Surat Ukur Nomor : 329/Pananjung/1997, tanggal 5 Pebruari 1997, seluas 536.750 m² (lima ratus tiga puluh enam ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi), semula atas nama PT. Startrust ;-----

II. Dasar dan alasan gugatan Para Penggugat ;-----

Bahwa yang menjadi alasan hukum Para Penggugat melakukan Gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung ini adalah sebagai berikut :-----

1. Bahwa, keempat objek gugatan ini adalah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat konkret, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata, sehingga memenuhi ketentuan Pasal 1



angka 9 UU No. 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas UU No. 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang perubahan Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi :-----

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

- Bersifat Konkret, karena surat keputusan yang dikeluarkan Tergugat adalah nyata-nyata dibuat dan diterbitkan oleh Tergugat, tidak abstrak, tetapi berwujud tertulis tertentu;-----
- Individual, karena surat keputusan tersebut ditujukan dan berlaku khusus bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata; -----
- Final, karena surat keputusan tersebut telah definitif dan menimbulkan akibat hukum dimana ditentukan kepemilikan tanah tersebut bukan lagi menjadi milik Para Penggugat yang mana tanah tersebut adalah tanah garapan milik Para Penggugat dan telah diputuskan Tergugat menjadi milik orang lain atau pihak ketiga ; -----

TENGGANG WAKTU MENGAJUKAN GUGATAN ; -----

2. Bahwa Para Penggugat mengetahui tanahnya sudah diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 15, 17, 21 dan 03 Desa Pananjung oleh Tergugat pada tanggal 10 Oktober 2016 yaitu pada saat adanya penggusuran yang dilakukan oleh Satpol PP Kabupaten Pangandaran dengan memperlihatkan Sertipikat Hak Guna Bangunan dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan gugatan Para



Penggugat didaftarkan pada tanggal 15 Nopember 2016 di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung ; -----

Dengan demikian Gugatan ini telah memenuhi ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 tentang Perubahannya jo. Undang-Undang Nomor : 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi : -----

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

Maka dengan demikian pengajuan gugatan Para Penggugat masih dalam tenggang waktu yang ditentukan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;----

KEPENTINGAN PARA PENGGUGAT ; -----

3. Bahwa, dengan diterbitkannya keempat objek sengketa oleh Tergugat tersebut sangat merugikan kepentingan Para Penggugat, karena beberapa hal sebagai berikut :-----

- Bahwa, Para Penggugat adalah Para Penggarap yang sah yang telah mendapatkan Izin Untuk Menggarap dari PT. Startrust, adapun batas-batas tanah garapan milik Para Penggugat adalah sebagai berikut :-----
- Tanah milik Penggarap : Endang Suryadi (Penggugat I) batas-batasnya adalah : Sebelah Utara : tanah milik Supriyanto, Sebelah Selatan : Jalan Kebon, Sebelah Barat : tanah milik Pendi dan Sebelah Timur : tanah milik Wagimun ; -----



- Tanah milik Penggarap : Salimun Rachmat (Penggugat II) batas-batasnya adalah : Sebelah Utara : Jalan Siliwangi, sebelah Selatan : tanah Satiem, sebelah barat : tanah Ratna S dan sebelah Timur : tanah Tuti A.; -----
- Tanah milik Penggarap : Supriadi (Penggugat III) batas-batasnya adalah : Sebelah Utara : tanah Usmini, sebelah Selatan : Jalan Raya Baru Bulak Laut, sebelah barat : tanah Yati Supriyati dan sebelah Timur : tanah Sumiati.
- Tanah milik Penggarap : Wasri (Penggugat IV) batas-batasnya adalah : Sebelah Utara : tanah Jumirah, sebelah selatan : tanah Rohaeni, sebelah barat : tanah Kusman dan sebelah Timur : tanah Tumasih; -----
- Tanah milik Penggarap : Eman (Penggugat V) batas-batasnya adalah : Sebelah Utara : tanah Rohmini, sebelah Selatan : tanah Muksin, sebelah barat : tanah Rohmini dan sebelah Timur : tanah Piyati ; -----
- Tanah milik Penggarap : Kodir (Penggugat VI) batas-batasnya adalah : Sebelah Utara : Jalan Kebun, sebelah Selatan : tanah Sharudin, sebelah barat : tanah Usup Supandi dan sebelah Timur : tanah Andi ; -----
- Bahwa, Para Penggugat sampai dengan saat ini juga tidak pernah mengalihkan tanah garapan milik Para Penggugat tersebut dalam bentuk apapun baik dijual belikan, dihibahkan, disewakan kepada pihak manapun termasuk kepada PT. Pancajaya Makmur Bersama yang tercantum dalam keempat objek sengketa dalam perkara ini ; -----
- Bahwa, Para Penggugat juga sebagai warga negara yang baik selalu taat serta tidak pernah lalai untuk memenuhi kewajibannya dalam hal membayar pajak bumi dan bangunan atas tanah milik Para Penggugat ; -----



- Bahwa, dengan diterbitkannya keempat objek sengketa dalam perkara ini, Para Penggugat selaku Penggarap tanah yang sudah mendapatkan Izin Menggarap dari PT. Startrust dan secara hukum sah, mempunyai kepentingan sehingga telah menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat dalam hal ini Para Penggugat sama sekali tidak dapat memanfaatkan dan tidak dapat mengambil keuntungan dari tanah garapan dan bangunan milik Para Penggugat ; -----

- Bahwa, Para Penggugat selaku Para Penggarap tanah yang sah secara hukum atas tanah yang menjadi objek sengketa nyata-nyata telah mengalami penderitaan dan memikirkan tanah dan bangunan milik Para Penggugat dimana kerugian tersebut tidak dapat dinilai dengan uang ; -----

Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana tersebut diatas dan akibat dengan dikerluarkannya surat keputusan Tergugat tersebut jelas dan nyata telah merugikan kepentingan Para Penggugat, maka berdasarkan ketentuan pasal 53 ayat (1) Undang-Undang No.9 Tahun 2004 tentang perubahan atas UU No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang peradilan Tata Usaha Negara, maka Keputusan Tergugat dapat dituntut pembatalan atau dituntut agar dinyatakan tidak sah sebagaimana bunyi Pasal tersebut di atas yakni : -----

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



4. Bahwa, dalam menerbitkan keempat objek sengketa dalam perkara ini, Tergugat telah bertentangan dan melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku, antara lain yaitu telah melanggar :-----

- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu antara lain :-----

- Pasal 18 ayat (1) : “ Oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan dst”;-----

- Pasal 23 : Untuk keperluan pendaftaran hak :-----

a. hak atas tanah baru dibuktikan dengan :-----

1. Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan ;-----

2. asli akta dan seterusnya”;-----

- Pasal 24 ayat (2) : “..... tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut turut oleh pemohon dst”;-----

- Pasal 31 ayat (1) “Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data



yuridis yang telah terdaftar dalam buku tanah
sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) ;-----

Bahwa, selain daripada itu, Tergugat juga telah melanggar ketentuan Pasal 3 ayat 2
Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang
menyebutkan : Sebelum sebidang tanah diukur terlebih dahulu diadakan :-----

- a. Penyelidikan Riwayat Bidang tanah ;-----
- b. Dan penetapan batas-batasnya;-----

Dan juga melanggar Pasal 2 Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang
Nomor : 51 Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah tanpa izin yang berhak
atau kuasanya yang menyebutkan : "Dilarang memakai tanah tanpa izin yang
berhak atau kuasanya yang sah" dengan kata lain, sertifikat tanpa adanya
persetujuan dari Penggarap adalah tidak sah";-----

Adapun pelanggaran yang dilakukan oleh Tergugat adalah sebagai berikut :-----

- Adanya jual beli tanah negara yang mengarah kepada yang semula hak pakai
menjadi hak milik -----
- Adanya Penggabungan Sertipikat Hak Guna Bangunan dari Kepala Kantor
Pertanahan Provinsi Jawa Barat yang digabungkan dengan Kepala Kantor
Pertanahan Kabupaten Pangandaran ; -----
- Adanya luas tanah SHGB yang tidak logis yaitu pemberian luas tanah kepada
Badan Hukum yang lebih dari 150.000 m² atau sama dengan 15 Ha ; -----
- Ternyata pada SHGB yang digabungkan tanggal surat ukur dan SHGBnya
secara bersamaan ; -----



- Adanya SHGB ganda sehingga jumlah luas tanahnya bertambah, yang seharusnya hanya 7 Sertipikat ternyata menjadi 9 sertipikat gabungan dari 23 sertipikat ; -----

Bahwa, dengan demikian perbuatan Tergugat telah bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, hal ini sesuai dengan Pasal 53 ayat (2) huruf a Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan :

“Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku” ; -----

6. Bahwa, selain melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana yang telah Para Penggugat uraikan di atas, tindakan Tergugat dalam menerbitkan keempat Sertipikat Hak Guna Bangunan yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini juga telah bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik yaitu :

- Asas Kepastian Hukum ; -----

Bahwa tindakan Tergugat yang telah menerbitkan keempat Sertipikat Hak Guna Bangunan yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah merupakan tindakan yang tidak mencerminkan Asas Kepastian hukum, karena tidak ada kepastian hukum mengenai siapa yang berhak atas tanah yang kenyataannya tanah tersebut adalah milik Para Penggugat selaku Para Penggarap yang telah lama menggarap di lokasi tanah tersebut dan telah mendapat surat izin untuk menggarap ; -----

- Asas Kecermatan dan Asas Ketelitian ; -----

Bahwa tindakan Tergugat yang telah menerbitkan keempat Sertipikat Hak Guna Bangunan yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah tidak cermat dan



tidak teliti serta tidak melaksanakan prosedural formal dan material penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini, sebagaimana diatur dalam ketentuan perundang-undangan yang berlaku ; -----

Bahwa oleh karena itu, gugatan ini telah cukup beralasan dan telah memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka keempat Sertipikat Hak Guna Bangunan yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini haruslah dinyatakan batal atau tidak sah;

Berdasarkan semua yang diuraikan di atas, dengan segala kerendahan hati Para Penggugat mohon kiranya Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung cq Yang Mulia Majelis Hakim yang menangani atau yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk selanjutnya menjatuhkan putusan Hukum, sebagai berikut :-----

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;-----
2. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan

Tergugat berupa :-----

- 2.1. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 15/Desa Pananjung, terbit tanggal 04 April 2016, Surat Ukur Nomor : 128/Pananjung/2016, tanggal 23-03-2016, seluas 72.100 M2 (tujuh puluh dua ribu seratus meter persegi) atas nama PT. Pancajaya Makmur Bersama ;-----
- 2.2. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 17/Desa Pananjung, terbit tanggal 18 Desember 2006, Surat Ukur Nomor : 620/Pananjung/2006, tanggal 12-12-2006, seluas 12.530 M2 (dua belas ribu lima ratus tiga puluh meter persegi), semula atas nama PT. Bank NISP, Tbk, beralih kepada PT. Pancajaya Makmur Bersama;-----



- 2.3. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 21/Desa Pananjung, terbit tanggal 18 Desember 2006, Surat Ukur Nomor : 624/Pananjung/2006, tanggal 12-12-2006, seluas 93.100 M2 (Sembilan puluh tiga ribu seratus meter persegi), semula atas nama PT. Bank NISP, Tbk, beralih kepada PT. Pancajaya Makmur Bersama ;-----
- 2.4. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 03/Desa Pananjung, terbit tanggal 8 Pebruari 1997, Surat Ukur Nomor : 329/Pananjung/1997, tanggal 5 Pebruari 1997, seluas 536.750 M2 (lima ratus tiga puluh enam ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi), semula atas nama PT. Startrust ;-----
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan Tergugat berupa :-----
- 3.1. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 15/Desa Pananjung, terbit tanggal 04 April 2016, Surat Ukur Nomor : 128/Pananjung/2016, tanggal 23-03-2016, seluas 72.100 M2 (tujuh puluh dua ribu seratus meter persegi) atas nama PT. Pancajaya Makmur Bersama ;-----
- 3.2. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 17/Desa Pananjung, terbit tanggal 18 Desember 2006, Surat Ukur Nomor : 620/Pananjung/2006, tanggal 12-12-2006, seluas 12.530 M2 (dua belas ribu lima ratus tiga puluh meter persegi), semula atas nama PT. Bank NISP, Tbk, beralih kepada PT. Pancajaya Makmur Bersama;-----
- 3.3. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 21/Desa Pananjung, terbit tanggal 18 Desember 2006, Surat Ukur Nomor : 624/Pananjung/2006, tanggal 12-12-2006, seluas 93.100 M2 (Sembilan puluh tiga ribu seratus meter persegi), semula atas nama PT. Bank NISP, Tbk, beralih kepada PT. Pancajaya Makmur Bersama ;



3.4. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 03/Desa Pananjung, terbit tanggal 8 Pebruari 1997, Surat Ukur Nomor : 329/Pananjung/1997, tanggal 5 Pebruari 1997, seluas 536.750 M2 (lima ratus tiga puluh enam ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi), semula atas nama PT. Startrust ;-----

4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;-----

Bahwa, pada persidangan tanggal 29 Desember 2016 Majelis Hakim telah menerima surat permohonan Pencabutan Gugatan Perkara Nomor : 116/G/2016/PTUN-BDG tertanggal 23 Desember 2016 dari Pihak Penggugat V atas nama Eman yang disampaikan melalui Penggugat I ;-----

Bahwa terhadap permohonan pencabutan gugatan dari Pihak Penggugat V atas nama Eman tersebut, Majelis Hakim telah mengeluarkan Penetapan Nomor : 116/G/2016/PTUN-BDG tertanggal 05 Januari 2017 tentang Pencabutan Gugatan oleh Penggugat V atas nama Eman ;-----

Bahwa, atas gugatan Para Penggugat, dalam persidangan Tergugat telah mengajukan Jawaban tertanggal 05 Januari 2017 yang memuat jawaban dalam eksepsi maupun jawaban dalam pokok sengketa sebagai berikut ;-----

Dalam Eksepsi :-----

I. Kewenangan Mengadili ;-----

Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang mengadili dikarenakan perkara ini masuk ke dalam ranah sengketa perdata bukan sengketa Tata Usaha Negara atau bukan merupakan ranah kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara melainkan kewenangan Pengadilan Negeri ;-----

Hal ini disebabkan perkara yang diajukan para Penggugat yang objek sengketanya berupa keputusan Tata Usaha Negara berupa:-----



1. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.15/Pananjung, Surat Ukur No.128/Pananjung/2016, luas 72.100 m² tercatat atas nama PT. Pancajaya Makmur Bersama ;-----
2. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.17/Pananjung, Surat Ukur No.620/Pananjung/2016 luas 12.530 m² tercatat atas nama PT. Pancajaya Makmur Bersama ;-----
3. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.21/Pananjung, Surat Ukur No.21/Pananjung/2016 luas 93.100 m² tercatat atas nama PT. Pancajaya Makmur Bersama ;-----
4. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.3/Pananjung, Gambar Situasi No.329/1997 yang sudah tidak berlaku lagi karena telah habis dipecah-pecah ;-----

Bahwa adalah merupakan sengketa perdata mengenai garapan atas objek sengketa antara para Penggugat dengan PT. Startrust dan dalam ini tidak ada hubungannya dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ciamis;-----

II. Kepentingan Para Penggugat ;-----

Bahwa para Penggugat tidak mempunyai kepentingan hukum dalam objek sengketa yang disebutkan para Penggugat dalam gugatan yang diajukan Para Penggugat tersebut. Sebab Para Penggugat adalah para Penggarap yang mendapat ijin menggarap dari PT. Startrust dan bukan sebagai pemilik sah atas tanah yang menjadi objek sengketa, adalah sepantasnya apabila para Penggugat mengajukan tuntutan perdata ganti rugi terhadap PT. Startrust melalui Pengadilan Negeri. Bahwa didalam Undang-undang No. 5 Tahun 1986 jo. Undang-undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-undang No. 5 Tahun 1986 Pasal 2 huruf a menyatakan :-----



"Tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut undang-undang ini : -----

a. Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata";-----

Hal ini berarti bahwa sangat tidak beralasan apabila para Penggugat menggugat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ciamis atas dasar gugatan perjanjian garapan maupun sewa menyewa garapan yang jelas tidak ada relevansi hukum dengan Keputusan Tata Usaha Negara (*beschikking*) yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ciamis ;-----

Dalam Pokok Perkara ;-----

I. Bahwa benar Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ciamis telah menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara berupa:-----

1. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 15/Pananjung yang diterbitkan pada tanggal 18 Desember 2006 asal Pemecahan dari Hak Guna Bangunan No. 2/Pananjung Surat Ukur No. 618/Pananjung/2006 tanggal 12-12-2006 luas 72.100 m² tercatat atas nama PT. Bank NISP Tbk. berkedudukan di Jakarta yang kemudian terjadi peralihan hak berdasarkan Akta Jual Beli No. 1187/2013 tanggal 18-12-2013 dibuat oleh dan dihadapan Nevie Alifah Assegaf, S.H., M.H. Notaris/PPAT di Kabupaten Ciamis kepada PT. Pancajaya Makmur Bersama, berkedudukan di Ciamis berdasarkan Keputusan Bupati Pangandaran No. 592/Kpts.35-Huk.Org/2015 tanggal 13 Pebruari 2015 tentang Pemberian Izin Lokasi Pengadaan Tanah seluas 196 Ha untuk Pembangunan Pangandaran Square kepada PT. Pancajaya Makmur Bersama yang terletak di Desa Pananjung dan Desa Wonoharjo, Kecamatan Pangandaran, Kabupaten Pangandaran. Serta merujuk surat Pertimbangan Teknis Pertanahan Dalam Rangka Penerbitan Izin

Halaman 18 dari 72 halaman Putusan Nomor : 116/G/2016/PTUN-BDG



Lokasi No. 01 tanggal 20 Pebruari 2015 dan surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat No.360/16-32/III/2015 tanggal 3 Maret 2015 tentang Laporan Hasil Rapat Koordinasi Panitia C atas tanah Hak Guna Bangunan No. 4 sampai dengan 20/Wonoharjo, No.15/Pananjung dan No. 17/Pananjung sampai dengan No. 21/Pananjung atas nama PT. Starstrust, terletak di Desa Wonoharjo dan Desa Pananjung, Kecamatan Pangandaran, Kabupaten Pangandaran (dh. Ciamis) Propinsi Jawa Barat. Bahwa kemudian terhadap Buku Tanah Hak Guna Bangunan tersebut telah dikeluarkan blangko sertipikat baru sebagai pengganti Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.15/Pananjung selanjutnya menjadi Hak Guna Bangunan No.15/Pananjung, Surat Ukur No.128/Pananjung/2016 tanggal 23-03-2016 luas 72.100 m² ;-----

2. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.17/Pananjung yang diterbitkan pada tanggal 18 Desember 2006, Surat Ukur No.620/Pananjung/2016 tanggal 12-12-2006 luas 12.530 m² asal Pemecahan dari Hak Guna Bangunan No.2/Pananjung tercatat atas nama PT. Bank NISP Tbk, berkedudukan di Jakarta yang kemudian terjadi peralihan hak berdasarkan Akta Jual Beli No. 1184/2013 tanggal 18-12-2013 dibuat oleh dan dihadapan Nevie Alifah Assegaf, S.H., M.H. Notaris/PPAT di Kabupaten Ciamis kepada PT. Pancajaya Makmur Bersama ;-----
3. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 21/Pananjung terbit tanggal 18 Desember 2006, Surat Ukur No.624/Pananjung/2006 luas 93.100 m² tercatat atas nama PT. BANK NISP berkedudukan di Jakarta asal Pemecahan Hak Guna Bangunan No. 2/Pananjung yang kemudian terjadi peralihan hak berdasarkan Akta Jual Beli No. 1186/2013 tanggal 18-12-2013 dibuat oleh dan dihadapan Nevie Alifah Assegaf , S.H., M.H. Notaris/PPAT di Kabupaten Ciamis kepada PT. Pancajaya Makmur Bersama. Bahwa untuk selanjutnya terhadap Buku Tanah Hak Guna Bangunan

Halaman 19 dari 72 halaman Putusan Nomor : 116/G/2016/PTUN-BDG



tersebut telah dikeluarkan blanko sertipikat baru sebagai pengganti Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 21/Pananjung selanjutnya menjadi Hak Guna Bangunan No. 21/Pananjung Surat Ukur No.127/Pananjung/2016 tanggal 23-03-2016 luas 93.100 m²;-----

4. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3/Pananjung terbit tanggal 08 Pebruari 1997, Gambar Situasi No. 329/1997 asal Pemberian Hak atas nama PT. Startrust, berkedudukan di Bandung luas 536.750 m² yang kemudian dipecah-pecah sehingga tersisa luas 29.822 m² yang kemudian atas sisa tanah tersebut dikeluarkan berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah tanggal 2 Juni 2006 dihadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ciamis ;-----

- II. Bahwa : para Penggugat sudah sekian lama mengetahui atas diterbitkannya Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama PT. Startrust yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Ciamis terbukti dengan telah diadakannya perjanjian berupa Izin Untuk Menggarap dari PT. Startrust. Sehingga pernyataan para Penggugat dalam gugatan yang diajukan para Penggugat yang baru mengetahui tanah *a quo* sudah diterbitkan sertipikat Hak Guna Bangunan No.15, 17, 21 dan 03 Desa Pananjung oleh Tergugat pada tanggal 10 Oktober 2016 adalah tidak benar ;-----

Bahwa: dalam menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan maupun pendaftaran pencatatan peralihan Hak atas keempat objek sengketa dalam perkara ini tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan serta berdasarkan prosedur hukum yang berlaku sebab terhadap dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara berupa keempat sertipikat tersebut telah sesuai dengan :-----



1. Undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
Pasal 37 ;-----
2. Undang-undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-undang No. 5
Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara seperti yang ditentukan dalam
Pasal 53 ayat (2) hurup a ;-----
3. Berdasarkan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik khususnya Asas
Kepastian Hukum, Asas Kecermatan dan Asas Ketelitian sehingga sesuai dengan
ketentuan Pasal 53 ayat (2) hurup b Undang-undang No. 9 Tahun 2004 tentang
Perubahan atas Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha
Negara ;-----
4. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 ayat
(1), bahwa : -----
"Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian
yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang
data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur
dan buku tanah hak yang bersangkutan" ;-----
5. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun
1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997;----
Berdasarkan hal tersebut di atas, maka Tergugat memohon kepada Majelis Hakim
Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung untuk dapat memutuskan sebagai berikut : -----
 1. Mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya dalam eksepsi dan dalam pokok
perkara ;-----
 2. Menyatakan menolak gugatan para Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidak
menyatakan gugatan para Penggugat tersebut tidak dapat diterima ;-----

Halaman 21 dari 72 halaman Putusan Nomor : 116/G/2016/PTUN-BDG



3. Menyatakan sah Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa: -----

- Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 15/Pananjung, Surat Ukur No.128/Pananjung/2016 luas 72.100 m² tercatat atas nama PT. Pancajaya Makmur Bersama ;-----
- Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 17/Pananjung, Surat Ukur No.620/Pananjung/2016 luas 12.530 m² tercatat atas nama PT. Pancajaya Makmur Bersama ;-----
- Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 21/Pananjung, Surat Ukur No.21/Pananjung/2016 luas 93.100 m² tercatat atas nama PT. Pancajaya Makmur Bersama ;-----
- Sertipikat Hak Guna Bangunan No.3/Pananjung, Gambar Situasi No.329/1997.

4. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ;-----

Bahwa, terhadap jawaban Tergugat tersebut, Para Penggugat telah mengajukan Repliknya tertanggal 12 Januari 2017 di persidangan, yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari Putusan ini ;-----

Bahwa, terhadap Replik Para Penggugat, Tergugat telah mengajukan Dupliknya tertanggal 19 Januari 2017 di persidangan, yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari Putusan ini ;-----

Bahwa, terhadap gugatan Para Penggugat dalam persidangan terbuka untuk umum tanggal 12 Januari 2017, Kuasa Hukum pihak ketiga PT. Pancajaya Makmur Bersama, telah menyatakan secara lisan akan ikut bergabung sebagai Pihak dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perkara *a quo* dan pada tanggal 17 Januari 2017 Majelis Hakim telah menerima permohonan yang disampaikan secara tertulis melalui Sekretariat Bagian Umum dan Keuangan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dengan surat tertanggal 13 Januari 2017 yang maksud dan tujuannya ingin masuk sebagai pihak ketiga (intervensi) dalam perkara Nomor : 116/G/2016/PTUN-BDG;-----

Bahwa, terhadap permohonan tersebut, Majelis Hakim telah mengeluarkan Putusan Sela Nomor : 116/G/2016/PTUN-BDG pada tanggal 19 Januari 2017 yang mengabulkan permohonan Pemohon tersebut, dan mendudukkan Pemohon Intervensi sebagai pihak dalam perkara ini dengan sebutan Tergugat II Intervensi ; -----

Bahwa, terhadap gugatan dan Replik Para Penggugat, di persidangan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Tanggapan tertanggal 2 Pebruari 2017, yang pada pokoknya jawaban tersebut memuat hal-hal sebagai berikut :-----

- Bahwa Tergugat II Intervensi dengan tegas berpihak (berafiliasi) kepada Tergugat, oleh karena itu tanggapan/jawaban Tergugat II Intervensi sifatnya adalah memperkuat, menambah, mempertegas dari jawaban Tergugat yang telah disampaikan melalui surat jawaban Tergugat tanggal 5 Januari 2017 dan duplik Tergugat tanggal 19 Januari 2017;-----

Dalam Eksepsi :-----

1. Gugatan Para Penggugat melanggar Kompetensi Absolut :-----
 - Bahwa, Tergugat II Intervensi sependapat dan setuju dengan dalil eksepsi Tergugat yang tertuang dalam surat jawaban Tergugat tanggal 5 Januari 2017 point 1 dimana Tergugat mendalilkan bahwa gugatan Para Penggugat termasuk dalam ranah sengketa perdata bukan sengketa tata usaha negara, maka seharusnya gugatan ini diajukan di Peradilan Umum, dengan dalil ini Tergugat II Intervensi berpendapat

Halaman 23 dari 72 halaman Putusan Nomor : 116/G/2016/PTUN-BDG



eksepsi Tergugat adalah menyangkut tentang Kompetensi Absolut, apakah perkara ini kewenangan mengadilinya ada pada peradilan umum atau pada PTUN ?, oleh karena itu Tergugat II Intervensi mohon agar atas eksepsi Tergugat ini diputuskan terlebih dahulu dengan Putusan Sela sebelum dilanjutkan dengan acara sidang selanjutnya yaitu acara pembuktian;-----

- Bahwa, Tergugat II Intervensi juga berpendapat Pengadilan Tata Usaha Negara ini tidak mempunyai wewenang untuk menyidangkan perkara ini, karena perkara ini bukan hanya persoalan kepentingan antara Para Penggugat dengan Pejabat Tata Usaha Negara saja tetapi juga telah melibatkan pihak- pihak lain yang berkepentingan yakni ; Tergugat II Intervensi, Bank NISP, dan juga PT. Startrust yang masing-masing telah melewati kepemilikan lewat jual beli yang sah. Maka harus melewati peradilan umum untuk menentukan keabsahan kepemilikan pihak pihak yang terkait dengan perkara ini, oleh karena itu Tergugat II Intervensi menyatakan dengan tegas bahwa Peradilan Umum lah yang berwenang menangani perkara ini. Dengan dasar dan alasan di atas Tergugat II Intervensi memohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara ini memberikan putusan sela sebagai berikut :-----

1. Menerima Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi;-----
 2. Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak berwenang untuk mengadili perkara ini;-----
 3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;-----
2. Gugatan Para Penggugat *Obscuur Libel* (gugatan tidak jelas/kabur) mengenai objek sengketa :-----



- Bahwa, Para Penggugat tidak menyebutkan secara lengkap, jelas dan tegas mengenai batas-batas ke – 4 (empat) Objek sengketa yang dipermasalahkan, hal ini terlihat Para Penggugat tidak menyebutkan batas dan lokasi yang mana di dalam 4 (empat) objek sengketa yang diakui sebagai tanah garapan Para penggugat ? yang mana diterangkan di dalam gugatan Para Penggugat hanya mengaku mempunyai kepentingan sebagai Para Penggarap yang sah dengan batas tanah garapan saja, sehingga dengan tidak jelasnya penyebutan batas-batas dan lokasi objek sengketa sebagaimana mestinya menjadikan gugatan Para Penggugat kabur sehingga sudah sepantasnya apabila gugatan Para Penggugat dinyatakan ditolak (*ontzegd*) atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk verklaard*);-----

3. Eksepsi mengenai Subjek Litis Gugatan yang tidak lengkap :-----

- Bahwa mengenai obyek gugatan khususnya obyek gugatan Nomor romawi I pada point 1, 2 dan 3, hal ini mengingat obyek sengketa point 1, 2, dan 3 tidak bisa dilepaskan dari sertifikat asal karena obyek sengketa merupakan pecahan dari sertifikat lama yang berasal dari Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas nama PT. Startrust yang kemudian beralih kepada PT. Bank NISP dan saat ini menjadi atas nama Tergugat II Intervensi berdasarkan jual beli yang sah, jelas dan terang dihadapan PPAT, maka dengan tidak disebutnya pihak-pihak yang pernah terlibat dengan obyek sengketa sehingga sudah sepantasnya apabila gugatan Para Penggugat dinyatakan ditolak (*ontzegd*) atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk verklaard*);-----

4. Eksepsi mengenai kepentingan Para Penggugat-----

- Bahwa, Eksepsi Tergugat pada point ke-2 jawaban mengenai tidak adanya kepentingan Para Penggugat atas obyek sengketa dan gugatan Para Penggugat



dalam Nomor romawi II tentang kepentingan Para Penggugat, dalam hal ini, Tergugat II Intervensi sependapat dan mendukung sepenuhnya eksepsi Tergugat tersebut, hal ini karena Para Penggugat adalah para penghuni liar yang telah menduduki tanah milik Tergugat II Intervensi tanpa seijin dan tanpa sepengetahuan Tergugat II Intervensi atau pun pemilik sebelumnya yaitu PT. Bank NISP atau pun PT. Startrust, memang Para Penggugat pernah menduduki tanah milik Tergugat II Intervensi dengan telah mendirikan gubuk-gubuk liar tetapi kemudian dirobohkan oleh aparat Pemkab Pangandaran karena menempati tanah tanpa ijin dan tidak sesuai dengan peruntukannya. Dan dengan fakta ini, sangatlah jelas bahwa Para Penggugat adalah bukan pihak yang mempunyai kepentingan langsung atas obyek sengketa, sehingga sudah sepantasnya apabila gugatan Para Penggugat dinyatakan ditolak (*ontzegd*) atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk verklaard*);-----

Dalam pokok perkara :-----

1. Bahwa, Tergugat II Intervensi mohon agar jawaban dalam eksepsi secara mutandis mutandis berlaku dalam pokok perkara;-----
2. Bahwa, Tergugat II Intervensi sependapat dengan Tergugat atas dalil-dalil yang telah disampaikan dalam surat jawabannya dan dupliknya dan menolak dengan tegas dalil gugatan maupun replik dari Para Penggugat;-----
3. Bahwa, Tergugat II Intervensi memperkuat dan sependapat dengan Tergugat bahwa Tergugat telah memberikan hak atas tanah berupa Hak Guna Bangunan yang menjadi obyek sengketa dengan tepat, sah dan benar sesuai tata cara yang ditentukan oleh undang-undang serta peraturan yang berlaku dan tidak ada aturan



pun yang disimpangi dengan kata lain proses penerbitan sertifikat obyek gugatan telah sesuai dengan :-----

- I. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 37;-----
 - II. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 Jo Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara seperti yang ditentukan dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a;-
 - III. Berdasarkan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik khususnya Asas Kepastian Hukum, Asas Kecermatan dan Asas Ketelitian sehingga sesuai dengan ketentuan Pasal 54 ayat (2) huruf b Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 Jo Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;-----
 - IV. Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah Pasal 32 ayat 1 bahwa :-----
"sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan";-----
 - V. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997;-----
4. Bahwa, dari apa yang kami terangkan di atas obyek sengketa adalah obyek yang tidak ada kesalahan dalam bentuk apapun baik dari proses penerbitan haknya maupun peralihan kepada subyek penerima hak atas tanah dari negara dengan kata



lain pemberian hak atas tanah oleh pejabat tata usaha negara (Tergugat) kepada PT. Startrust yang kemudian dialihkan kepada PT. Bank NISP dan sekarang telah dibeli oleh Tergugat II Intervensi yang semuanya telah dilaksanakan secara sah dan prosedural, oleh karena itu Tergugat II Intervensi harus mendapatkan perlindungan hukum sebagai pembeli yang beritikad baik;-----

5. Bahwa, Tergugat II Intervensi perlu menyampaikan tanggapan atas dalil gugatan Para penggugat sebagai berikut :-----

5.1. Dalil gugatan Para Penggugat Nomor romawi II point 1 yang menerangkan dasar dan alasan Para Penggugat mempunyai hak untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung adalah tidak benar dan keliru, karena Para Penggugat tidak memiliki *Legal Standing* yang dapat dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara, hal ini dikarenakan Para Penggugat hanya beberapa orang yang pernah menduduki tanah milik Tergugat II Intervensi secara liar sehingga Para Penggugat tidak mempunyai kepentingan langsung dan tidak mempunyai dasar dan cukup alasan mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung ini;-----

5.2. Dalil gugatan Para Penggugat nomor romawi II point 2 yang menerangkan tenggang waktu mengajukan gugatan telah sah dan sesuai waktu yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku adalah dalil yang tidak benar dan tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya yang bertentangan dengan aturan yang berlaku, karena seharusnya gugatan itu dilaksanakan pada saat pemberian hak oleh Pejabat Tata Usaha Negara (Tergugat) kepada PT. Startrust bukan saat ini setelah adanya beberapa peralihan hak yaitu dari PT. Startrust kepada Bank NISP kemudian dari Bank NISP beralih kepada Tergugat II Intervensi, dengan demikian gugatan Para

Halaman 28 dari 72 halaman Putusan Nomor : 116/G/2016/PTUN-BDG



Penggugat daluarsa atau telah melampaui waktu yang telah ditentukan undang-undang (*Verjaring*) ;-----

5.3. Dalil gugatan Para Penggugat nomor romawi II point 3 dan setrip 1 yang mendalilkan dengan diterbitkannya keempat objek sengketa yang telah diterbitkan oleh Tergugat sangat merugikan kepentingan Para Penggugat adalah kami tolak dengan tegas karena Para Penggugat bukanlah sebagai pemilik atau pihak yang terkait langsung atas objek sengketa dan perlu kami jelaskan bahwa PT. Startrust tidak pernah memberikan ijin-menggarap kepada siapapun termasuk kepada Para Penggugat, walaupun ada ijin sifatnya hanya peminjaman lahan sementara maksimal 6 (enam) bulan yang apabila setiap saat diperlukan oleh PT. Startrust dan atau Tergugat II Intervensi wajib untuk diserahkan secara serta merta tanpa ada kompensasi dalam bentuk apapun, dan pada saat ini PT. Startrust telah dilikuidasi sejak tahun 2006 setelah pengalihan hak atas tanah melalui jual beli dari PT. Startrust kepada Bank NISP, dengan fakta ini Tergugat II Intervensi sangat yakin bahkan Hakkul yakin Para Penggugat tidak mempunyai bukti tertulis ijin penggarapan tanah dari PT. Startrust yang masih berlaku;-----

5.4. Bahwa, dalil gugatan Para Penggugat nomor romawi II point 3 setrip 2 yang menerangkan sampai saat ini tidak pernah mengalihkan tanah garapannya tersebut dalam bentuk apapun baik dijual belikan, dihibahkan, disewakan kepada pihak manapun termasuk kepada Tergugat II Intervensi perlu kami tanggapi bahwa Para Penggugat memang bukan sebagai pemilik tanah ataupun sebagai pihak yang berkaitan langsung dengan tanah objek sengketa oleh karena itu, tidak mungkin Para Penggugat bisa mengalihkan kepada siapapun tanah objek sengketa tersebut, dan apabila Para Penggugat

Halaman 29 dari 72 halaman Putusan Nomor : 116/G/2016/PTUN-BDG



mengalihkan kepada pihak lain justru telah nyata Para Penggugat melakukan tindak pidana, dengan demikian dalil gugatan mengenai hal ini wajib dikesampingkan ;-----

- 5.5. Bahwa, dalil gugatan Para Penggugat nomor romawi II point 3 setrip 3 yang menerangkan sebagai warga negara yang baik dan selalu taat membayar pajak bumi dan bangunan atas tanah objek sengketa milik Para Penggugat adalah tidak benar dan mengada-ada, karena selama ini Tergugat II Intervensilah yang sah sebagai pemilik dan selalu membayar pajak atas objek sengketa hal mana dalam SPPT PBB atas nama Tergugat II Intervensi;-----
- 5.6. Bahwa, dalil gugatan Para Penggugat nomor romawi II point 3 setrip 4 dan 5 yang menerangkan mempunyai kepentingan atas objek sengketa sehingga menimbulkan kerugian yang tidak bisa dinilai dengan uang bagi Para Penggugat dan mengalami penderitaan adalah dalil-dalil yang mengada-ada dan dicari-cari karena justru Tergugat II Intervensilah yang dirugikan akan ulah Para Penggugat yang selalu mengganggu Tergugat II Intervensi, akan hal ini Tergugat II Intervensi tidak menutup kemungkinan akan mengajukan langkah-langkah hukum secara perdata maupun pidana kepada Para Penggugat; -----
- 5.7. Bahwa, dalil Para Penggugat posita point 5 setrip 1 dan 2 secara keseluruhan kami tolak dengan tegas karena tidak pernah ada pelanggaran yang dilakukan oleh Tergugat karena semua langkah-langkah Tergugat dalam memberikan hak ataupun melakukan peralihan hak karena jual beli telah dilakukan sesuai dengan prosedur dan tata cara yang benar ;-----
- 5.8. Bahwa, kemudian dalil gugatan Para Penggugat masih di dalam posita point 5 yang menyatakan adanya jual beli tanah negara yang mengarah kepada yang



semula hak pakai menjadi hak milik adalah kebohongan (*Hoax*) dari Para Penggugat, karena yang diperjual belikan adalah bukan tanah negara tetapi tanah yang sudah diberikan hak oleh negara berupa hak guna bangunan (HGB) dan dalam jual beli tersebut adalah legal dan sah, pada saatnya akan kami buktikan dengan akta jual beli yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang;

5.9. Bahwa, kemudian dalil gugatan Para Penggugat yang menerangkan point-point pelanggaran Tergugat yaitu adanya penggabungan Sertipikat Hak Guna bangunan, adanya luas tanah SHGB yang tidak logis, SHGB yang digabungkan tanggal Surat Ukur dan SHGB secara bersamaan dan adanya SHGB ganda adalah dalil yang sangat ngawur dan mengada-ada karena proses penggabungan, pemecahan telah sesuai dengan tata cara dan mekanisme yang benar dari Tergugat;-----

5.10. Bahwa, dalil gugatan Para Penggugat posita 6 setrip 1 dan 2 yang mendalilkan Tergugat melanggar peraturan yang berlaku dan bertentangan dengan asas umum pemerintahan yang baik yaitu asas kepastian hukum, asas kecermatan dan asas ketelitian adalah salah dan tidak benar, hal mana telah berulang kali Tergugat II Intervensi uraikan di atas tidak pernah ada satupun bentuk pelanggaran peraturan dan asas yang diabaikan/ tidak dilaksanakan oleh Tergugat dalam hal proses penggabungan, pemecahan dan peralihan hak sehingga objek sengketa secara sah beralih kepada Tergugat II Intervensi, jelas Para Penggugat hanya mengaku dan mengada-ada tanpa dasar hukum yang seolah objek sengketa tersebut milik Para Penggugat, oleh karenanya seluruh dalil gugatan Para Penggugat tersebut sudah sepantasnya dinyatakan ditolak (*ontzegd*) atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk verklaard*);-----



Bahwa, sebelum menutup jawaban dan tanggapan kami, perlu kami tegaskan:

- a. Bahwa, tanah objek sengketa adalah tanah yang telah dimiliki secara sah oleh Tergugat II Intervensi, oleh karena itu bukanlah tanah negara yang dapat diminta oleh siapapun kecuali ada pelepasan dari pemilik yang sah yaitu Tergugat II Intervensi;-----
- b. Bahwa, tanah objek sengketa bukanlah tanah pertanian lagi tetapi merupakan tanah untuk mendukung pengembangan pariwisata Kab. Pangandaran, hal ini sesuai rencana tata ruang wilayah Kab. Pangandaran maupun sebelumnya Kab. Ciamis;-----
- c. Bahwa, untuk kemajuan Kab. Pangandaran sebagian tanah yang dipermasalahkan oleh Para Penggugat telah kami serahkan kepada Pemkab. Pangandaran untuk kepentingan ruang terbuka hijau, Mako Polres Pangandaran yang akan segera dibentuk dan untuk area resapan air;-----
- d. Bahwa, Para Penggugat adalah korban provokasi dari orang-orang yang tidak bertanggung jawab yang telah menciptakan suasana Kab. Pangandaran agar tidak kondusif dan telah mengganggu program Pemerintah Kab. Pangandaran dalam pengembangan pariwisata sebagai program andalan Kab. Pangandaran dan telah pula mengganggu Tergugat II Intervensi dalam berinvestasi di Kab. Pangandaran yang bertujuan mensejahterakan masyarakat Kab. Pangandaran;-----
- e. Bahwa, dengan demikian, Tergugat II Intervensi berpendapat semua proses pemberian hak ataupun proses-proses lainnya yang dilakukan oleh Tergugat atas objek sengketa sudah benar dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan khususnya bagi kepentingan Tergugat II Intervensi telah sejalan dengan Kesepakatan Rapat Pleno Kamar Perdata yang tertuang dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7/2012 di dalam butir ke IX dirumuskan bahwa:-----



- "Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah);-----

Dan Kesepakatan Rapat Pleno Kamar Perdata yang tertuang dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 5/2014 disebutkan dua kriteria berikut:-----

1. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara / prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, yaitu:-----

- Pembelian tanah melalui pelelangan umum, atau;-----
- Pembelian tanah dihadapan PPAT (sesuai ketentuan PP Nomor : 27 Tahun 1997), atau;-----
- Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan / diketahui Kepala Desa setempat);-----

2. Melakukan kehatian-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan, antara lain:-----

- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;-----
- Tanah / objek yang diperjual belikan tersebut tidak dalam status disita, atau;-----
- Tanah / objek yang diperjual belikan tidak dalam status jaminan / Hak Tanggungan, atau;-----
- Terhadap tanah yang bersertipikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat;-



Oleh karena alasan dan jawaban tersebut di atas, maka Tergugat II Intervensi memohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Nomor : 116/G/2016/PTUN-BDG berkenan memberikan putusan sebagai berikut ;-----

Eksepsi dalam Putusan Sela ;-----

1. Menerima Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi;-----
2. Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Bandung tidak berwenang untuk mengadili perkara ini;-----
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;-----

Apabila Majelis Hakim tidak sependapat dengan kami dalam Putusan Sela, mohon agar Majelis Hakim memberikan putusan sebagai berikut :-----

Dalam Eksepsi ;-----

1. Menerima eksepsi Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat untuk ditolak (*ontzegd*) atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk verklaard*);-----
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul secara keseluruhan;-----

Dalam Pokok Perkara ;-----

PRIMAIR ;-----

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;-----
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul secara keseluruhan;-----



SUBSIDAIR ;-----

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain kami mohon agar Majelis Hakim memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;-----

Bahwa, untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan alat bukti surat yang bermeterai cukup dan dilegalisir serta telah disesuaikan dengan aslinya atau fotocopynya di persidangan, dengan diberi tanda Bukti **P.I - 1 sampai dengan P.I - 17, P.II - 1 sampai dengan P.II - 9, P.III - 1 sampai dengan P.III - 3, P.IV - 1 sampai dengan P.IV - 5, dan P.VI - 1 sampai dengan P.VI - 11**, yang rinciannya sebagai berikut ;-----

1. Bukti Penggugat I ;-----

Bukti P.I - 1 : Foto copy Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 15/Desa Pananjung, terbit tanggal 04 April 2016, Surat Ukur Nomor : 128/Pananjung/2016, tanggal 23-03-2016, seluas 72.100 m² (tujuh puluh dua ribu seratus meter persegi) atas nama PT. Pancajaya Makmur Bersama. (foto copy sesuai dengan foto copy) ;-----

Bukti P.I - 2 : Foto copy Surat Ijin Sementara Peminjaman Lahan Darat di Wilayah PT. Starstrust Pangandara atas nama Endang Supriyadi (abang) ; (foto copy sesuai dengan foto copy) ;-----

Bukti P.I - 3 : Foto copy Surat Nomor : 181/8-Huk/1996. No. 081/STS/PGD/XI/96 antara Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Ciamis dengan PT. Starstrust, perihal Pengembangan Kawasan Wisata pada areal Eks PTP. VIII Nusantara Afdeling Pangandaran ; (foto copy sesuai dengan foto copy) ;-----



- Bukti P.I – 4 : Foto copy Surat Keputusan Bupati Pangandaran Nomor : 592/Kpts.36-
Huk.Org/2015 tentang Pemberian Izin Peruntukan Penggunaan Tanah
(IPPT) untuk Pembangunan Pangandaran Square kepada PT.
Pancajaya Makmur Bersama yang terletak di Desa Pananjung dan
Desa Wonoharjo, Kecamatan Pangandaran, Kabupaten Pangandaran,
tanggal 13 Pebruari 2015 ; (foto copy sesuai dengan foto copy) ;-----
- Bukti P.I – 5 : Foto copy Surat Izin Nomor : 503/IMB/450/ BPPTPM/2015. Perihal :
Pemberian Izin Mendirikan Bangunan kepada PT. Pancajaya Makmur
Bersama, tanggal 8 Desember 2015 ; (foto copy sesuai dengan foto
copy) ;-----
- Bukti P.I – 6 : Foto copy Surat Izin Nomor : 503/IMB/489/ BPPTPM/2015. Perihal :
Pemberian Izin Mendirikan Bangunan kepada PT. Pancajaya Makmur
Bersama, tanggal 8 Desember 2015 ; (foto copy sesuai dengan foto
copy) ;-----
- Bukti P.I – 7 : Foto copy Surat Camat Pangandaran No. 300/567/Kec. Perihal :
Tindak lanjut Pembersihan lahan PT. Pancajaya Makmur Bersama,
tanggal 27 Juli 2016 ; (foto copy sesuai dengan foto copy) ;-----
- Bukti P.I – 8 : Foto copy surat PT. Pancajaya makmur bersama No : 853/PL-
PMB/VIII/2016, Perihal : Pengosongan Lahan SP. II, tanggal 10
Agustus 2016 ; (foto copy sesuai dengan foto copy) ;-----
- Bukti P.I – 9 : Foto copy surat Bupati Pangandaran No. 593/947/Pem. Perihal :
Peringatan I, tanggal 15 Agustus 2016 ; (foto copy sesuai dengan foto
copy) ;-----



Bukti P.I – 10 : Foto copy surat Bupati Pangandaran No. 593/865/Pem. Perihal :
Peringatan II, tanggal 18 Agustus 2016 ; (foto copy sesuai dengan
foto copy) ;-----

Bukti P.I – 11 : Foto copy surat Bupati Pangandaran No. 593/870/Pem. Perihal :
Peringatan III, tanggal 22 Agustus 2016 ; (foto copy sesuai dengan
foto copy) ;-----

Bukti P.I – 12 : Foto copy Surat dari Bank NISP Nomor : 113/LS.CL&CAD/Dir/
PL.02/MN/V/08, tanggal 27 Mei 2008 yang ditujukan kepada Direktur
PT. Pangandaran Realty ; (foto copy sesuai dengan foto copy) ;-----

Bukti P.I – 13 : Foto copy foto foto pada saat eksekusi penggusuran pada tanggal 08
September 2016 jam 11.05 WIB ; (foto copy sesuai dengan cetakan
foto) ;-----

Bukti P.I – 14 : Softcopy video pada saat eksekusi penggusuran pada tanggal 08
September 2016 jam 11.05 WIB ; ;-----

Bukti P.I – 15a : Foto copy Surat Ukur Nomor : 128/Pananjung/2016 ; (foto copy
sesuai dengan foto copy) ;-----

Bukti P.I – 15b : Foto copy Sertipikat Hak Guna Bangunan yang dimiliki oleh PT. Bank
NISP, Tbk ; (foto copy sesuai dengan foto copy) ;-----

Bukti P.I – 16 : Foto copy Sertipikat Hak Guna Bangunan yang dimiliki oleh PT.
Pancajaya Makmur Bersama dan Sertipikat Hak Guna Bangunan
Nomor 3 milik PT. Startrust ; (foto copy sesuai dengan foto copy) ;-----

Bukti P.I – 17 : Foto copy Pendapat Hukum terhadap kepemilikan Eigendom
Vervonding Nomor : 1220 yang terletak di Desa Pananjung, Districk
Tjiamis, sekarang Pangandaran, Kementerian Hukum dan HAM RI,

Halaman 37 dari 72 halaman Putusan Nomor : 116/G/2016/PTUN-BDG



Badan Pembinaan Hukum Nasional Perpustakaan Hukum ; (foto copy sesuai dengan foto copy) ;-----

2. Bukti Penggugat II :-----

Bukti P.II – 1 : Foto copy Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 21/Desa Pananjung, terbit tanggal 18 Desember 2006, Surat Ukur Nomor : 624/Pananjung/2006, tanggal 12-12-2006, seluas 93.100 m² (Sembilan puluh tiga ribu seratus meter persegi), semula atas nama PT. Bank NISP, Tbk., beralih kepada PT. Pancajaya Makmur Bersama (foto copy sesuai dengan foto copy) ;-----

Bukti P.II – 2 : Foto copy Surat Nomor : 181/8-Huk/1996. No. 081/STS/PGD/XI/96 antara Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Ciamis dengan PT. Starstrust, perihal Pengembangan Kawasan Wisata pada areal Eks PTP. VIII Nusantara Afdeling Pangandaran ; (foto copy sesuai dengan foto copy) ;-----

Bukti P.II – 3 : Foto copy Surat Keputusan Bupati Pangandaran Nomor : 592/Kpts.36-Huk.Org/2015 Tentang Pemberian Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT) untuk Pembangunan Pangandaran Square kepada PT. Pancajaya Makmur Bersama yang terletak di Desa Pananjung dan Desa Wonoharjo, Kecamatan Pangandaran, Kabupaten Pangandaran, tanggal 15 Pebruari 2015 ; (foto copy sesuai dengan foto copy) ;-----

Bukti P.II – 4 : Foto copy surat PT. Pancajaya makmur bersama No : 853/PL-PMB/VIII/2016, Perihal : Pengosongan Lahan SP. II, tanggal 10 Agustus 2016 ; (foto copy sesuai dengan foto copy) ;-----



Bukti P.II – 5 : Foto copy surat Bupati Pangandaran No. 593/947/Pem. Perihal :
Peringatan I, tanggal 15 Agustus 2016 ; (foto copy sesuai dengan foto
copy) ;-----

Bukti P.II – 6 : Foto copy surat Bupati Pangandaran No. 593/865/Pem. Perihal :
Peringatan II, tanggal 18 Agustus 2016 ; (foto copy sesuai dengan foto
copy) ;-----

Bukti P.II – 7 : Foto copy surat Bupati Pangandaran No. 593/870/Pem. Perihal :
Peringatan III, tanggal 22 Agustus 2016 ; (foto copy sesuai dengan
foto copy) ;-----

Bukti P.II – 8 : Foto copy Surat dari Bank NISP Nomor : 113/LS.CL&CAD/Dir/
PL.02/MN/V/08, tanggal 27 Mei 2008 yang ditujukan kepada Direktur
PT. Pangandaran Realty ; (foto copy sesuai dengan foto copy) ;-----

Bukti P.II – 9 : Foto copy Surat Izin Sementara Peminjaman Lahan Darat Di Wilayah
PT. Starstrust atas nama Salimun Rahmat ; (foto copy sesuai dengan
foto copy) ;-----

3. Bukti Penggugat III : -----

Bukti P.III – 1 : Foto copy Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 03 sisa/Desa
Pananjung, terbit tanggal 8 Pebruari 1997, Surat Ukur Nomor :
329/Pananjung/1997, tanggal 5 Pebruari 1997, seluas 536.750 m²
(lima ratus tiga puluh enam ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi),
semula atas nama PT. Startrust ; (foto copy sesuai dengan foto
copy) ;-----

Bukti P.III – 2 : Foto copy Surat Nomor : 181/8-Huk/1996. No. 081/STS/PGD/XI/96
antara Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Ciamis dengan PT.



Startrust, perihal Pengembangan Kawasan Wisata pada areal Eks
PTP. VIII Nusantara Afdeling Pangandaran ; (foto copy sesuai dengan
foto copy);-----

Bukti P.III – 3 : Foto copy Surat Izin Sementara Peminjaman Lahan Darat Di Wilayah
PT. Startrust atas nama Supriyadi ; (foto copy sesuai dengan foto
copy) ;-----

4. Bukti Penggugat IV :-----

Bukti P.IV – 1 : Foto copy Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 03/Desa
Pananjung, terbit tanggal 8 Pebruari 1997, Surat Ukur Nomor :
329/Pananjung/1997, tanggal 5 Pebruari 1997, seluas 536.750 m²
(lima ratus tiga puluh enam ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi),
semula atas nama PT. Startrust (foto copy sesuai dengan foto copy) ;--

Bukti P.IV– 2 : Foto copy Surat Ijin Sementara Peminjaman Lahan Darat di Wilayah
PT. Startrust Pangandara atas nama Wasryadi (foto copy sesuai
dengan foto copy) ;-----

Bukti P.IV – 3 : Foto copy Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan
Bangunan (SSB), atas nama Parwati Suryaudana (foto copy sesuai
dengan foto copy) ;-----

Bukti P.IV – 4 : Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Parwati
Suryaudana (foto copy sesuai dengan foto copy) ;-----

Bukti P.IV – 5 : Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan
Bangunan atas nama PT. Startrust Tahun 2006 (foto copy sesuai
dengan foto copy) ;-----



5. Bukti Penggugat VI :-----

Bukti P.VI – 1 : Foto copy Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 17/Desa Pananjung, terbit tanggal 18 Desember 2006, Surat Ukur Nomor : 620/Pananjung/2006, tanggal 12-12-2006, seluas 12.530 m² (dua belas ribu lima ratus tiga puluh meter persegi), semula atas nama PT. Bank NISP, Tbk. beralih kepada PT. Pancajaya Makmur Bersama ; (foto copy sesuai dengan foto copy) ;-----

Bukti P.VI – 2 : Foto copy Surat Ijin Sementara Peminjaman Lahan Darat di Wilayah PT. Starstrust Pangandara atas nama Kodir ; (foto copy sesuai dengan foto copy) ;-----

Bukti P.VI – 3 : Foto copy Surat Nomor : 181/8-Huk/1996. No. 081/STS/PGD/XI/96 antara Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Ciamis dengan PT. Starstrust, perihal Pengembangan Kawasan Wisata pada areal Eks PTP. VIII Nusantara Afdeling Pangandaran ; (foto copy sesuai dengan foto copy) ;-----

Bukti P.VI – 4 : Foto copy Surat Keputusan Bupati Pangandaran Nomor : 593/Kpts.36-Huk.Org/2015 Tentang Pemberian Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT) untuk Pembangunan Pangandaran Square kepada PT. Pancajaya Makmur Bersama yang terletak di Desa Pananjung dan Desa Wonoharjo, Kecamatan Pangandaran, Kabupaten Pangandaran, tanggal 13 Pebruari 2015 ; (foto copy sesuai dengan foto copy) ;-----

Bukti P.VI – 5a : Foto copy Surat Izin Nomor : 503/IMB/450/ BPPTPM/2015. Perihal : Pemberian Izin Mendirikan Bangunan kepada PT. Pancajaya



Makmur Bersama, tanggal 8 Desember 2015 ; (foto copy sesuai dengan foto copy) ;-----

Bukti P.VI – 5b : Foto copy Surat Izin Nomor : 503/IMB/489/ BPPTPM/2015. Perihal : Pemberian Izin Mendirikan Bangunan kepada PT. Pancajaya Makmur Bersama, tanggal 8 Desember 2015 ; (foto copy sesuai dengan foto copy) ;-----

Bukti P.VI – 6 : Foto copy Surat Camat Pangandaran No. 300/567/Kec. Perihal : Tindak lanjut Pembersihan lahan PT. Pancajaya Makmur Bersama, tanggal 27 Juli 2016 ; (foto copy sesuai dengan foto copy) ;-----

Bukti P.VI – 7 : Foto copy surat PT. Pancajaya makmur bersama No : 853/PL-PMB/VIII/2016, Perihal : Pengosongan Lahan SP. II, tanggal 10 Agustus 2016 ; (foto copy sesuai dengan foto copy) ;-----

Bukti P.VI – 8 : Foto copy surat Bupati Pangandaran No. 593/947/Pem. Perihal : Peringatan I, tanggal 15 Agustus 2016 ; (foto copy sesuai dengan foto copy) ;-----

Bukti P.VI – 9a : Foto copy surat Bupati Pangandaran No. 593/865/Pem. Perihal : Peringatan II, tanggal 18 Agustus 2016 ; (foto copy sesuai dengan foto copy) ;-----

Bukti P.VI – 9b : Foto copy Surat Ukur Nomor : 620/Pananjung/2016 ; (foto copy sesuai dengan foto copy) ;-----

Bukti P.VI – 10 : Foto copy surat Bupati Pangandaran No. 593/870/Pem. Perihal : Peringatan III, tanggal 22 Agustus 2016 ; (foto copy sesuai dengan foto copy) ;-----



Bukti P.VI – 11 : Foto copy Surat dari Bank NISP Nomor : 113/LS.CL&CAD/Dir/
PL.02/MN/V/08, tanggal 27 Mei 2008 yang ditujukan kepada Direktur
PT. Pangandaran Realty ; (foto copy sesuai dengan foto copy) ;-----

Bahwa, untuk menguatkan dalil Jawabannya, Pihak Tergugat telah mengajukan
alat bukti surat yang bermeterai cukup dan dilegalisir serta telah disesuaikan dengan
aslinya atau fotocopynya di persidangan, dengan diberi tanda Bukti **T - 1** sampai dengan
Bukti **T - 29**, yang rinciannya sebagai berikut ;-----

Bukti T – 1 : Foto copy Buku Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No.15/Pananjung
atas PT. Pancajaya Makmur Bersama ; (foto copy sesuai dengan
aslinya) ;-----

Bukti T – 2 : Foto copy Warkah permohonan pendaftaran Peralihan Hak atas nama
Alif Joko Surajiyanto selaku kuasa dari PT. Pancajaya Makmur Bersama
dari PT. Bank NISP, Tbk. yang beralih kepada PT. Pancajaya Makmur
Bersama atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No.15/Pananjung (foto
copy sesuai dengan aslinya) ;-----

Bukti T – 3 : Foto copy Akta Jual Beli No.1187/2013 tanggal 18 Desember 2013 yang
dibuat oleh Nevie Alifah Assegaf, S.H., M.H. Pejabat Pembuat Akta
Tanah (PPAT) di Kabupaten Ciamis. antara PT. Bank OCBC NISP, Tbk.
sebagai Penjual dan PT. Pancajaya Makmur Bersama sebagai Pembeli
atas objek Sertipikat Hak Guna Bangunan No.15/Pananjung (foto copy
sesuai dengan aslinya) ;-----

Bukti T – 4 : Foto copy Buku Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No.17/Pananjung
atas nama PT. Pancajaya Makmur Bersama (foto copy sesuai dengan
aslinya) ;-----



Bukti T – 5 : Foto copy Warkah permohonan pendaftaran Peralihan Hak atas nama Alif Joko Surajiyanto selaku kuasa dari PT. Pancajaya Makmur Bersama dari PT. Bank NISP, Tbk yang beralih kepada PT. Pancajaya Makmur Bersama atas sertipikat Hak Guna Bangunan No.17/Pananjung. (foto copy sesuai dengan aslinya) ;-----

Bukti T – 6 : Foto copy Akta Jual Beli No.1184/2013 tanggal 12 Desember 2013 yang dibuat oleh Nevie Alifah Assegaf, S.H, M.H Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Ciamis antara PT. Bank OCBC NISP Tbk sebagai Penjual kepada PT. Pancajaya Makmur Bersama sebagai Pembeli atas objek Sertipikat Hak Guna Bangunan No.17/Pananjung oto copy ; (foto copy sesuai dengan aslinya) ;-----

Bukti T – 7 : Foto copy Buku Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No.21/Pananjung atas nama PT. Pancajaya Makmur Bersama ; (foto copy sesuai dengan aslinya) ;-----

Bukti T – 8 : Foto copy Warkah permohonan pendaftaran Peralihan Hak atas nama Alif Joko Surajiyanto selaku kuasa dari PT. Pancajaya Makmur Bersama dari PT. Bank NISP Tbk yang beralih kepada PT. Pancajaya Makmur Bersama atas sertipikat Hak Guna Bangunan No.21/Pananjung (foto copy sesuai dengan aslinya) ;-----

Bukti T – 9 : Foto copy Akta Jual Beli No.1186/2013 tanggal 18 Desember 2013 yang dibuat oleh Nevie Alifah Assegaf, S.H, M.H Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Ciamis antara PT. Bank OCBC NISP Tbk sebagai Penjual kepada PT. Pancajaya Makmur Bersama sebagai



Pembeli atas objek Sertipikat Hak Guna Bangunan No.21/Pananjung
(foto copy sesuai dengan aslinya) ;-----

Bukti T – 10 : Foto copy Keputusan Bupati Pangandaran Nomor : 592/Kpts.35-
Huk.Org/2015 tanggal 13 Pebruari 2015 tentang Pemberian Izin Lokasi
Pengadaan Tanah Seluas 196 Ha. Untuk Pembangunan Pangandaran
Square kepada PT. Pancajaya Makmur Bersama, yang terletak di Desa
Pananjung dan Desa Wonoharjo, Kecamatan Pangandaran, Kabupaten
Pangandaran ; (foto copy sesuai dengan foto copy) ;-----

Bukti T – 11 : Foto copy Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional
Provinsi Jawa Barat tanggal 3 Maret 2015 No.360/16-32/III/2015 perihal:
Laporan Hasil Rapat Koordinasi Panitia C Atas Tanah Hak Guna
Bangunan Nomor : 4 s/d 20/Wonoharjo, Nomor : 15/Pananjung dan
Nomor : 17/Pananjung s/d Nomor : 21/Pananjung atas nama PT.
Startrust Terletak di Desa Wonoharjo dan Pananjung, Kecamatan
Pangandaran, Kabupaten Pangandaran (dh. Ciamis) Provinsi Jawa
Barat ; (foto copy sesuai dengan foto copy) ;-----

Bukti T – 12 : Foto copy Buku Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3/Pananjung
atas nama PT. Startrust ; (foto copy sesuai dengan aslinya) ;-----

Bukti T – 13 : Foto copy Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3 Desa Pananjung
atas nama PT. Startrust yang telah habis karena dipecah-pecah dan
dilepaskan Haknya ; (foto copy sesuai dengan aslinya) ;-----

Bukti T – 14 : Foto copy Buku Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No.7/Pananjung
atas nama Lelarati Lukman ; (foto copy sesuai dengan aslinya) ;-----



Bukti T – 15 : Foto copy Warkah permohonan Pemecahan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3 Desa Pananjung atas nama Lelarati Lukman, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 04/2006 tanggal 31-5-2006 dibuat oleh dan dihadapan RA Kusumaningtyas, S.H., Notaris/PPAT Wilayah Kab.Ciamis ; (foto copy sesuai dengan aslinya) ;-----

Bukti T – 16 : Foto copy Buku Tanah Sertipikat Guna Bangunan No.8/Pananjung atas nama Dokter Gigi Rukita Surjaudaja ; (foto copy sesuai dengan aslinya);-----

Bukti T – 17 : Foto copy Warkah permohonan Pemecahan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3 Desa Pananjung atas nama Dokter Gigi Rukita Surjaudaja berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 05/2006 tanggal 31-5-2006 dibuat oleh dan dihadapan RA Kusumaningtyas , S.H., Notaris/PPAT Wilayah Kab.Ciamis ; (foto copy sesuai dengan aslinya) ;-

Bukti T – 18 : Foto copy Buku Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 9/Pananjung atas nama Pramukti Surjaudaja ; (foto copy sesuai dengan aslinya) ;----

Bukti T – 19 : Foto copy Warkah permohonan Pemecahan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3 Desa Pananjung atas nama Pramukti Surjaudaja berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 06/2006 tanggal 31-5-2006 dibuat oleh dan dihadapan RA Kusumaningtyas, S.H., Notaris/PPAT Wilayah Kab.Ciamis ; (foto copy sesuai dengan aslinya) ;-----

Bukti T – 20 : Foto copy Buku Tanah Sertipikat Guna Bangunan No.10/Pananjung atas nama Dokter Januar Sudarmono ; (foto copy sesuai dengan aslinya) ;-----



- Bukti T – 21 : Foto copy Warkah permohonan Pemecahan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3 Desa Pananjung atas nama Doktor Januar Sudarmono berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 07/2006 tanggal 31-5-2006 dibuat oleh dan dihadapan RA Kusumaningtyas, S.H., Notaris/PPAT Wilayah Kab.Ciamis ; (foto copy sesuai dengan aslinya) ;-
- Bukti T – 22 : Foto copy Buku Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No.11/Pananjung atas nama Anna Tjandrawati ; (foto copy sesuai dengan aslinya) ;-----
- Bukti T – 23 : Foto copy Warkah permohonan Pemecahan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3 Desa Pananjung atas nama Anna Tjandrawati berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 08/2006 tanggal 31-5-2006 dibuat oleh dan dihadapan RA Kusumaningtyas, S.H., Notaris/PPAT Wilayah Kab.Ciamis ; (foto copy sesuai dengan aslinya) ;-----
- Bukti T – 24 : Foto copy Buku Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No.12/Pananjung atas nama Parwati Suryaudaya ; (foto copy sesuai dengan aslinya) ;----
- Bukti T – 25 : Foto copy Warkah permohonan Pemecahan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor :3 Desa Pananjung atas nama Parwati Suryaudaya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 09/2006 tanggal 31-5-2006 dibuat oleh dan dihadapan RA Kusumaningtyas, S.H., Notaris/PPAT Wilayah Kab.Ciamis ; (foto copy sesuai dengan aslinya) ;-----
- Bukti T – 26 : Foto copy Buku Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No.13/Pananjung atas nama Pramukti Surjaudaya ; (foto copy sesuai dengan aslinya) ;----
- Bukti T – 27 : Foto copy Warkah permohonan Pemecahan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3 Desa Pananjung atas nama Pramukti Surjaudaya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 10/2006 tanggal 31-5-2006 dibuat



oleh dan dihadapan RA Kusumaningtyas, S.H., Notaris/PPAT Wilayah
Kab.Ciamis (foto copy sesuai dengan aslinya);-----

Bukti T – 28 : Foto copy Buku Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No.14/Pananjung
atas nama Parwati Suryaudaya ; (foto copy sesuai dengan aslinya) ;-----

Bukti T – 29 : Foto copy Warkah permohonan Pemecahan Sertipikat Hak Guna
Bangunan Nomor :3 Desa Pananjung atas nama Parwati Suryaudaya
berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 11/2006 tanggal 31-5-2006 dibuat
oleh dan dihadapan RA Kusumaningtyas, S.H., Notaris/PPAT Wilayah
Kab.Ciamis ; (foto copy sesuai dengan aslinya) ;-----

Bahwa, untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat II Intervensi telah
mengajukan alat bukti surat yang bermeterai cukup dan dilegalisir serta telah disesuaikan
dengan aslinya atau foto copynya di persidangan, dengan diberi tanda **Bukti T.II. I - 1**
sampai dengan **Bukti T.II. I – 10**, dan Bukti ad informandum, yang rinciannya sebagai
berikut ;-----

Bukti T.II.I – 1 : Foto copy Akta Notaris No 12 tanggal 29 Oktober 2013 yang dibuat
di hadapan Hiasinta Yanti Susanti Tan, S.H., M.H. Notaris di Kota
Magelang ; (foto copy sesuai dengan aslinya) ;-----

Bukti T.II.I – 2 : Foto copy Surat Keputusan Kemenkumham Nomor : AHU-
60710.AH.01.01.Tahun 2013 tentang Pengesahan Badan Hukum
Perseroan tertanggal 22 November 2013 (foto copy sesuai dengan
aslinya) ;-----

Bukti T.II.I – 3 : Foto copy Akta Jual Beli Nomor : 1184 / 2013 yang dibuat pada hari
Rabu, tanggal 18 Desember 2013, dibuat dihadapan Nevie Alifah



Assegaf, S.H., M.H. selaku PPAT di Kabupaten Ciamis ; (foto copy sesuai dengan salinan resmi) ;-----

Bukti T.II.I – 4 : Foto copy Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor. 17/Desa Pananjung, dengan Surat Ukur Tgl. 12-12-2006, No. 620/Pananjung/2006, Luas 12530 m², (dua belas ribu lima ratus tiga puluh meter persegi) atas nama PT. Pancajaya Makmur Bersama (Tergugat II Intervensi) yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli tanggal. 18-12-2013, No. 1184/2013, dibuat oleh Nevie Alifah Assegaf, S.H., M.H. Selaku Notaris/PPAT di Kab. Ciamis, dan telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Ciamis tanggal 10 Maret 2015; (foto copy sesuai dengan aslinya) ;-----

Bukti T.II.I – 5 : Foto copy Akta Jual Beli Nomor : 1187 / 2013 yang dibuat pada hari Rabu, tanggal 18 Desember 2013, dibuat dihadapan Nevie Alifah Assegaf, S.H., M.H. selaku PPAT di Kabupaten Ciamis; (foto copy sesuai dengan salinan resmi) ;-----

Bukti T.II.I – 6 : Foto copy Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor. 15/Desa Pananjung, dengan Surat Ukur Tgl. 12-12-2006, no. 618/Pananjung/2006, Luas 62.210 m² (enam puluh dua ribu dua ratus sepuluh meter Persegi) atas nama PT. Pancajaya Makmur Bersama (Tergugat II Intervensi) yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli tgl. 18-12-2013, No. 1187/2013, dibuat oleh Nevie Alifah Assegaf, SH,MH. Selaku Notaris/PPAT di Kabupaten Ciamis, dan telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Ciamis tanggal 10 Maret 2015; (foto copy sesuai dengan foto copy) ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti T.II.1 – 7 : Foto copy Akta Jual Beli Nomor : 1186 / 2013 yang dibuat pada hari Rabu, tanggal 18 Desember 2013, dibuat dihadapan Nevie Alifah Assegaf, S.H., M.H. selaku PPAT di Kabupaten Ciamis (foto copy sesuai dengan salinan resmi) ;-----
- Bukti T.II.1 – 8 : Foto copy Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor. 21/Desa Pananjung, dengan Surat Ukur tanggal. 12-12-2006, No. 624/Pananjung/2006, Luas 92.830 m², atas nama PT. Pancajaya Makmur Bersama (Tergugat II Intervensi) yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli tanggal. 18-12-2013, No. 1186 / 2013, dibuat oleh Nevie Alifah Assegaf, S.H., M.H. Selaku Notaris/PPAT di Kabupaten Ciamis, dan telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Ciamis tanggal 10 Maret 2015 (foto copy sesuai dengan foto copy) ;-----
- Bukti T.II.1 – 9 : Foto copy Akta Pelepasan Hak Nomor : 81, tanggal 30-12-2016 Notaris Sulyanati, S.H., M.H., Notaris di Ciamis antara PT. Pancajaya Makmur Bersama yang diwakili oleh Alif Joko Surajiyanto sebagai Pihak I dan Haji Jeje Wiradinata selaku Bupati Pangandaran ; (foto copy sesuai dengan foto copy) ;-----
- Bukti T.II.1 – 10 : Foto copy Surat Rekomendasi dari Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah Kabupaten Pangandaran Nomor : 050/30/BKPRD/2016, tertanggal 24 Agustus 2016 yang ditandatangani oleh Bapak Mahmud, S.H., M.H. selaku Sekda Kabupaten Pangandaran selaku Ketua BKPRD Kabupaten Pangandaran ; (foto copy sesuai dengan aslinya) ;-----

Halaman 50 dari 72 halaman Putusan Nomor : 116/G/2016/PTUN-BDG



Bukti Ad. Informandum : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 30 Desa Pananjung,
tanggal berakhir 24-09-2026, Surat Ukur tanggal 24-03-2016,
Nomor : 129/Pananjung/2016, seluas 249.390 m², atas nama PT.
Pancajaya Makmur Bersama ; -----

Bahwa, pada hari Jum'at, tanggal 10 Pebruari 2017, Majelis Hakim telah
melakukan Sidang Pemeriksaan Setempat di Jalan Bulak Laut, Desa Pananjung,
Kecamatan Pananjung, Kabupaten Pangandaran, yakni fisik objek sengketa *a quo* guna
melihat fakta yuridis perihal letak serta posisi bidang tanah dimaksud ; dalam sidang
setempat tersebut diperoleh keterangan dan fakta-fakta yang isi lengkapnya terlampir
dalam berita acara persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari putusan ini ;

Bahwa, untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, selain bukti surat, Para
Penggugat juga telah mengajukan **2 (dua) orang** saksi dalam sengketa ini, masing-
masing bernama : **1. Wahidin, dan 2. Drs. Karmin**, dimana saksi-saksi tersebut telah
memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut ;----

1. Saksi Wahidin, menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

- Bahwa, saksi mengetahui Para Penggugat adalah Para Penggarap yang ada di lokasi objek sengketa *a quo* karena saksi adalah warga masyarakat Desa Pananjung ; -----
- Bahwa, saksi mengetahui dasar dari Para Penggarap adalah adanya Surat Izin Menggarap dari PT. Startrust yang diberikan setiap 6 (enam) bulan sekali dan dapat diperpanjang dan pernah melihat Surat Izin Menggarapnya tetapi tidak tahu siapa orang yang memberikan izinnya ;-----



- Bahwa, saksi menyatakan tidak ada izin untuk menggarap dari PT. Pancajaya Makmur Bersama ;-----
- Bahwa, saksi menyatakan Para Penggugat menggarap sejak tahun 2004 dan 2006 sejak adanya perkebunan coklat untuk atas nama Supri dan Wasri mulai menggarap pada tahun 2006 ;-----
- Bahwa, saksi mengetahui PT. Pancajaya Makmur Bersama mempunyai Sertipikat Hak Guna Bangunan pada saat ada pembongkaran di lokasi objek sengketa *a quo* dari pihak PT. Pancajaya Makmur Bersama dan melihat foto copynya ; -----
- Bahwa, saksi menyatakan tidak pernah ada pengukuran yang dilakukan oleh BPN di lokasi objek sengketa *a quo* ;-----
- Bahwa, saksi menyatakan yang melakukan pengusuran di lokasi objek sengketa *a quo* adalah Satpol PP; -----

2. **Saksi Drs. Karmin**, menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

- Bahwa, saksi menyatakan kenal dengan Penggugat I atas nama Endang Suryadi pada tahun 2016 dalam rangka sebagai Mediator karena ada masalah dengan PT. Pancajaya Makmur Bersama ;-----
- Bahwa, saksi menyatakan Mediasi dilakukan pada tahun 2016 dan yang hadir pada saat itu adalah Camat, Dan Ramil, Kapolres yang dibahas pada saat itu menanyakan legalitas Sertipikat Hak Guna Bangunan yang dimiliki oleh PT. Pancajaya Makmur Bersama ;-----
- Bahwa, saksi menyatakan pada saat mediasi tidak ada tuntutan hanya menanyakan mengenai legalitasnya saja ;-----



- Bahwa, saksi mengetahui dasar Para Penggugat sebagai Para Penggarap adalah adanya Surat Izin Menggarap dari PT. Startrust ;-----
- Bahwa, saksi menyatakan bahwa di lokasi objek sengketa *a quo* adalah untuk pengembangan kepariwisataan ; -----

Selengkapnya mengenai keterangan saksi-saksi Para Penggugat tersebut merujuk kepada Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini ;-----

Bahwa, Pihak Tergugat menyatakan tidak menggunakan haknya untuk mengajukan Saksi, walaupun dalam persidangan Majelis Hakim telah memberikan kesempatan yang cukup untuk hal tersebut; -----

Bahwa, untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, selain bukti surat, Tergugat II Intervensi juga telah mengajukan **3 (tiga) orang** saksi dalam sengketa ini, masing-masing bernama : **1. Mahmud, 2. Siswoyo Margowaluyo dan 3. Ngadiman**, dimana saksi-saksi tersebut telah memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut ;-----

1. Saksi Mahmud, menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

- Bahwa, saksi sebagai Sekretaris Daerah di Pemerintah Daerah Kabupaten Pangandaran sejak tanggal 21 Pebruari 2014 sampai dengan sekarang dan sebelumnya menjabat sebagai Asisten Daerah (Asda II) sejak tanggal 26 Juli 2013 ;
- Bahwa, saksi mengetahui masalah perkara *a quo* dari staf saksi yang ada di Pemda Kabupaten Pangandaran, BPN Kabupaten Pangandaran dan dari PT. Pancajaya Makmur Bersama yang memperlmasalahkan mengenai Sertipikat Hak Guna Bangunan milik PT. Pancajaya Makmur Bersama ; -----



- Bahwa, saksi menyatakan PT. Pancajaya Makmur Bersama memiliki tanah seluas ± 196 Ha yang sebelumnya milik PT. Startrust yang dahulunya dimiliki oleh PT. Perkebunan VIII yang digunakan untuk perkebunan kelapa dan coklat ;-----
- Bahwa, saksi menyatakan di lokasi objek sengketa *a quo* sudah ada rencana penggunaannya sesuai dengan tata ruang di Kabupaten Pangandaran untuk pengembangan kepariwisataan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor : 26 Tahun 2008 tentang Tata Ruang Nasional dan Peraturan Daerah Nomor : 22 Tahun 2010 serta sesuai dengan pembahasan yang ada di DPRD bahwa di lokasi objek sengketa akan digunakan untuk pengembangan kepariwisataan ; -----
- Bahwa, saksi menyatakan PT. Pancajaya Makmur Bersama ikut serta dalam pengembangan kepariwisataan di lokasi objek sengketa *a quo* dengan memberi bantuan berupa tanah seluas 11, 5 Ha untuk kepentingan umum / Fasilitas Umum ;
- Bahwa, saksi menyatakan PT. Pancajaya Makmur Bersama sudah mempunyai Izin dari Pemerintah Daerah Kabupaten Pangandaran untuk pengembangan kepariwisataan di lokasi objek sengketa *a quo* ; -----
- Bahwa, saksi menyatakan pada tahun 2013 pernah mendengar adanya keberatan dari masyarakat di lokasi objek sengketa *a quo* ; -----
- Bahwa, saksi menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama PT. Startrust masa berlaku sejak tahun 1996 sampai dengan 2026 yang luasnya 334 Ha dan beralih kepada PT. Pancajaya Makmur Bersama pada tahun 2006 yang seluas 196 Ha saja yang berlokasi di Desa Pananjung dan Desa Wonoharjo ;-----

2. **Saksi Siswoyo Margowaluyo**, menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut : ---



- Bahwa saksi adalah mantan Satgas PT. Startrust sejak tahun 1996 sampai dengan tahun 2013 dan bertempat tinggal kurang lebih 8 Km dari lokasi objek sengketa a quo ;-----
 - Bahwa, saksi bertugas mengkoordinir masyarakat tumpang sari ;-----
 - Bahwa, saksi menyatakan mengetahui adanya pemberitan izin untuk menggarap di lokasi objek sengketa yang pada mulanya berawal pada tahun 1996 yang pada saat itu terjadi krisis moneter dan ada hambatan bagi PT. Startrust untuk memulai membangun, maka Pihak PT. Startrust memberikan ijin menggarap yang berlaku setiap 6 (enam) bulan sekali dan dapat diperpanjang kepada masyarakat yang bertujuan untuk membantu perekonomian masyarakat di lokasi objek sengketa a quo ;-----
 - Bahwa, saksi menyatakan PT. Pancajaya Makmur Bersama menguasai lokasi objek sengketa a quo pada awal tahun 2014 ;-----
 - Bahwa, saksi menyatakan tanah yang dimiliki oleh PT. Startrust meliputi 4 (empat) Desa yaitu Desa Pananjung, Wonoharjo, Suka asih dan Cikembulan ;-----
 - Bahwa, saksi menyatakan PT. Pancajaya Makmur Bersama mulai membangun pada tahun 2015 diawali dengan membangun Jalan dan Ruko Ruko ;-----
 - Bahwa, saksi menyatakan tidak ada pihak lain yang menguasai di lokasi objek sengketa a quo selain PT. Pancajaya Makmur Bersama ;-----
 - Bahwa, saksi menyatakan bahwa PT. Pancajaya Makmur Bersama menguasai tanah di lokasi objek sengketa a quo untuk pengembangan kepariwisataan ;-----
3. **Saksi Ngadiman**, menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut : -----



- Bahwa, saksi menyatakan mengetahui masalah sengketa ini adalah masalah penggarapan / izin menggarap ; -----
- Bahwa, saksi menyatakan tanah yang digarap oleh Para Penggugat adalah tanah milik PT. Pancajaya Makmur Bersama yang izinnnya diberikan oleh PT. Startrust ; ---
- Bahwa, saksi menyatakan di lokasi objek sengketa pada mulanya milik PT. Perkebunan VIII yang digunakan untuk perkebunan yang kemudian beralih kepada PT. Startrust yang kemudian beralih lagi kepada PT. Pancajaya Makmur Bersama yang digunakan untuk pengembangan kepariwisataan ;-----
- Bahwa, saksi menyatakan sekarang di lokasi objek sengketa *a quo* ada kegiatan proyek dan pembangunan jalan yang dilakukan oleh PT. Pancajaya Makmur Bersama ; -----
- Bahwa, saksi menyatakan mulai ada gangguan di lokasi objek sengketa *a quo* pada tahun 2016 dari pihak petani yang mempunyai surat izin menggarap dari PT. Startrust ; -----
- Bahwa, saksi menyatakan PT. Startrust pernah memberikan izin untuk menggarap di lokasi objek sengketa *a quo* untuk membantu perekonomian masyarakat yang kurang mampu dengan catatan apabila akan digunakan bersedia untuk pindah ; ----

Selengkapnya mengenai keterangan saksi-saksi Tergugat II Intervensi tersebut merujuk kepada Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini ;-----

Bahwa, Para Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi, telah mengajukan Kesimpulan masing - masing tertanggal 16 Maret 2017 di persidangan, yang isi selengkapnya tertuang dalam Berita Acara Sidang yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan perkara ini ; -----



Bahwa, selanjutnya Para Pihak menyatakan tidak mengajukan sesuatu lagi, yang pada akhirnya mohon Putusan ; -----

Bahwa, segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Sidang dan untuk mempersingkat uraian Putusan ini turut dipertimbangkan serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini; ----

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

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan dalam duduknya sengketa di atas;-----

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dan dimohonkan Penggugat untuk dinyatakan batal atau tidak sah serta dicabut oleh Tergugat adalah : -----

1. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 15/Desa Pananjung, terbit tanggal 04 April 2016, Surat Ukur Nomor : 128/Pananjung/2016, tanggal 23-03-2016, seluas 72.100 m² atas nama PT. Pancajaya Makmur Bersama (*vide* bukti P I-1 = bukti T II I-6 dan bukti T-1);-----
2. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 17/Desa Pananjung, terbit tanggal 18 Desember 2006, Surat Ukur Nomor : 620/Pananjung/2006, tanggal 12-12-2006, seluas 12.530 m² , semula atas nama PT. Bank NISP, Tbk. beralih kepada PT. Pancajaya Makmur Bersama (*vide* bukti P VI-1 = bukti T II I-4 dan bukti T-4);-----
3. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 21/Desa Pananjung, terbit tanggal 18 Desember 2006, Surat Ukur Nomor : 624/Pananjung/2006, tanggal 12-12-2006, seluas 93.100 m² , semula atas nama PT. Bank NISP, Tbk. beralih kepada PT. Pancajaya Makmur Bersama (*vide* bukti P II-1 = bukti T II I-18 dan bukti T-7);-----
4. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 03/Desa Pananjung, terbit tanggal 8 Pebruari 1997, Surat Ukur Nomor : 329/Pananjung/1997, tanggal 5 Pebruari 1997, seluas

Halaman 57 dari 72 halaman Putusan Nomor : 116/G/2016/PTUN-BDG



536.750 m² semula atas nama PT. Startrust (vide bukti P III-1 = bukti P IV-1 = bukti T-13) ;-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat, Tergugat telah menyampaikan jawaban tertanggal 5 Januari 2017 yang di dalamnya memuat adanya Eksepsi-eksepsi, demikian juga dengan Tergugat II Intervensi telah menyampaikan jawabannya tertanggal 2 Februari 2017 yang di dalamnya juga memuat adanya Eksepsi-eksepsi, sehingga sebelum mempertimbangkan hal-hal mengenai pokok sengketa, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan mengenai Eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat maupun Tergugat II Intervensi tersebut ;-----

I. DALAM EKSEPSI ;-----

Menimbang, bahwa Eksepsi-eksepsi dari Tergugat pada pokoknya memuat hal-hal sebagai berikut : -----

- 1. Eksepsi mengenai kewenangan mengadili ;-----
- 2. Eksepsi mengenai kepentingan Para Penggugat;-----

Menimbang, bahwa selain Eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat tersebut, pihak Tergugat II Intervensi juga telah menyampaikan Eksepsi-eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

- 1. Eksepsi mengenai gugatan Para Penggugat melanggar Kompetensi Absolut ;-----
- 2. Eksepsi mengenai gugatan Para Penggugat *Obscur Libel* (gugatan tidak jelas/kabur) mengenai Objek sengketa :-----
- 3. Eksepsi mengenai subjek litis gugatan yang tidak lengkap ;-----
- 4. Eksepsi mengenai kepentingan Para Penggugat ;-----



Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi-eksepsi Tergugat, pihak Para Penggugat telah membantah di dalam Repliknya tertanggal 12 Januari 2017, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Para Penggugat menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Tergugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan menguntungkan Para Penggugat, selanjutnya atas Replik Penggugat, Tergugat menyanggah di dalam Dupliknya tertanggal 19 Januari 2017 yang pada pokoknya Tergugat menyatakan tetap pada pendiriannya seperti yang dikemukakan dalam jawaban, serta menyangkal pendapat, dalil, tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan oleh Para Penggugat baik dalam surat gugatan maupun dalam replik, kecuali apa yang secara tegas diakui oleh Tergugat ;-----

Menimbang, bahwa setelah mencermati eksepsi-eksepsi dari Tergugat maupun Tergugat II Intervensi dapat ditentukan bahwa eksepsi-eksepsi tersebut terdiri dari eksepsi mengenai kewenangan absolut Pengadilan dan eksepsi lain-lain sebagaimana diatur dalam Pasal 77 ayat (1) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;-----

Menimbang, bahwa dalam Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ditentukan : *“Eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan, dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan apabila Hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan “*, dan selanjutnya di dalam ayat (3) disebutkan : *“Eksepsi lain-lain yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa “* ;-----

Menimbang, bahwa berkaitan dengan pembuktian dalam Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara, Penjelasan Pasal 107 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986

Halaman 59 dari 72 halaman Putusan Nomor : 116/G/2016/PTUN-BDG



tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan *“berbeda dengan sistem hukum pembuktian dalam hukum acara perdata, maka dengan memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam pemeriksaan tanpa bergantung pada fakta dan hal yang diajukan oleh para pihak, Hakim Peradilan Tata Usaha Negara dapat menentukan sendiri apa yang harus dibuktikan, siapa yang dibebani pembuktian, hal apa yang harus dibuktikan oleh pihak berperkara dan apa saja yang harus dibuktikan oleh Hakim sendiri, alat bukti mana saja yang diutamakan untuk dipergunakan dalam pembuktian serta kekuatan pembuktian alat bukti yang telah di ajukan;-----*

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Pasal 77 dan Penjelasan Pasal 107 sebagaimana diuraikan di atas, setelah Majelis Hakim mempelajari Eksepsi-eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi, oleh karena eksepsi mengenai kewenangan absolut Pengadilan dan eksepsi lain-lain dapat diputus bersama-sama dengan pokok sengketa maka menurut Majelis Hakim eksepsi yang harus dipertimbangkan terlebih dahulu adalah Eksepsi yang berhubungan dengan syarat terpenuhinya suatu gugatan yaitu Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai kepentingan Para Penggugat;-----

Menimbang, bahwa dalam Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara, adanya kepentingan hukum (*legal standing*) atau kualitas untuk mengajukan gugatan terkait dengan adanya kepentingan yang dirugikan merupakan persyaratan formal yang secara mutlak harus ada agar orang atau badan hukum perdata dapat mengajukan suatu gugatan sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor: 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menentukan bahwa *“Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar*



Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi”, sehingga berdasarkan ketentuan tersebut berlaku adagium “point d’ interest point d’ action” yang berarti bila ada kepentingan, maka disitu baru boleh berproses/mengajukan gugatan”;-----

Menimbang, bahwa sejalan dengan hal tersebut berdasarkan teori hukum yang dikemukakan Indroharto dalam bukunya Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Buku II Beracara di Pengadilan Tata Usaha Edisi Baru halaman 38 disebutkan “Suatu kepentingan atau nilai yang harus dilindungi oleh hukum tersebut dapat kita lihat adanya hubungan antara orang yang bersangkutan di satu pihak dengan Keputusan Tata Usaha Negara yang bersangkutan dilain pihak”;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Para Penggugat mendalilkan memiliki kepentingan untuk mengajukan gugatan dengan alasan bahwa Para Penggugat merupakan para penggarap yang sah yang telah mendapatkan Izin Untuk Menggarap dari PT. Startrust sebagaimana bukti P I-2, P II-9, P III-3, P IV-2 dan bukti P VI-2 ;

Menimbang, bahwa dari hasil pemeriksaan di persidangan dihubungkan dengan bukti-bukti Para Pihak dan keterangan saksi-saksi, Majelis Hakim memperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut : -----

- bahwa pada saat Para Penggugat mulai menggarap, tanah-tanah *a quo* telah dilekati dengan sesuatu hak berupa Hak Guna Bangunan atas nama PT. Startrust ;
- bahwa PT. Startrust memberikan hak garap kepada Para Penggugat dengan Surat Ijin Sementara Peminjaman Lahan Darat yang jangka waktu berlakunya 6 (enam) bulan dengan diberikan kesempatan perpanjangan ijin setiap 6 (enam) bulan berjalan (*vide* bukti P I-2, P II-9, P III-3, P IV-2 dan P VI-2 serta keterangan saksi Siswoyo Margowaluyo) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa Surat Ijin Menggarap PT. Startrust diberikan sejak tahun 1996 sampai dengan tahun 2013 (*vide* bukti P VI-2 dan keterangan saksi Siswoyo Margowaluyo) ;-----
- bahwa berdasarkan Laporan Hasil Rapat Koordinasi Panitia C Atas Tanah Hak Guna Bangunan Nomor : 4 s.d 20/Wonoharjo, Nomor : 15/Pananjung dan Nomor : 17 s.d 21/Pananjung Atas Nama PT. Startrust terletak di Desa Wonoharjo dan Pananjung, Kecamatan Pangandaran, Kabupaten Pangandaran (dahulu Ciamis) Provinsi Jawa Barat , PT. Startrust telah mengalihkan tanah Hak Guna Bangunan Nomor : 2/Pananjung yang kemudian dipecah menjadi Hak Guna Bangunan Nomor : 15/Pananjung, 17 s.d 21/Pananjung kepada PT. Bank OCBC NISP berdasar Akta Jual Beli Nomor : 428/2006 tanggal 17 Oktober 2006 yang dibuat oleh dan di hadapan Risha Dwi Novianti, S.H. PPAT di Kabupaten Ciamis (*vide* bukti T-11) ;-----
- bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 15/Pananjung telah beralih dari PT. Bank OCBC NISP Tbk. kepada PT Panca Jaya Makmur Bersama berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 1187/2013 tanggal 18 Desember 2013 yang dibuat oleh dan di hadapan Nevie Alifah Assegaf, S.H., M.H. PPAT di Kabupaten Ciamis (*vide* bukti T-3 = bukti T II I-5) ;-----
- bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 17/Pananjung telah beralih dari PT. Bank OCBC NISP Tbk. kepada PT Panca Jaya Makmur Bersama berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 1184/2013 tanggal 18 Desember 2013 yang dibuat oleh dan di hadapan Nevie Alifah Assegaf, S.H., M.H. PPAT di Kabupaten Ciamis (*vide* bukti T-6 = bukti T II I-3);-----
- bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 21/Pananjung telah beralih dari PT. Bank OCBC NISP Tbk.kepada PT Panca Jaya Makmur Bersama berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 1186/2013 tanggal 18 Desember 2013 yang dibuat oleh dan di

Halaman 62 dari 72 halaman Putusan Nomor : 116/G/2016/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)



hadapan Nevie Alifah Assegaf, S.H., M.H. PPAT di Kabupaten Ciamis (*vide* bukti T-9 =
bukti T II I - 7);-----

- bahwa pada tanggal 18 November 1999 Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor :
3/Pananjung atas nama PT. Startrust telah dikeluarkan seluas 72.000 m² kepada
Negara berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor :
12/Reg/1999 (*vide* bukti T-12 dan T-13);-----
- bahwa pada tanggal 29 Oktober 2004 Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor:
3/Pananjung telah beralih sebagian seluas 2.011 m² dari PT. Startrust kepada Jhoni
Muhamad Yunus berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 3/2004 tanggal 30 Januari 2004
yang dibuat oleh dan di hadapan Raden Ajeng Kusumaningtyas, S.H., PPAT di
Kabupaten Ciamis sehingga terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor :
6/Pananjung atas nama Jhoni Muhamad Yunus (*vide* bukti T-12 dan T-13);-----
- bahwa pada tanggal 31 Mei 2006 Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3
sisa/Pananjung telah beralih dari PT. Startrust kepada Lelarati Lukman, Dokter Gigi
Rukita Surjaudaja, Pramukti Surjaudaya, Doktor Januar Sudarmono, Anna Tjandrawati,
Parwati suryaudaya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 04/2006, 05/2006, 06/2006,
07/2006, 08/2006, 09/2006, 10/2006, 11/2006 yang kesemuanya dibuat oleh dan di
hadapan Raden Ajeng Kusumaningtyas, S.H., PPAT di Kabupaten Ciamis sehingga
terbit SHGB Nomor : 7/Pananjung atas nama Lelarati Lukman, SHGB Nomor :
8/Pananjung atas nama Dokter Gigi Rukita Surjaudaja, SHGB Nomor : 9 dan
13/Pananjung atas nama Pramukti Surjaudaya, SHGB Nomor : 10/Pananjung atas
nama Doktor Januar Sudarmono, SHGB Nomor : 11/Pananjung atas nama Anna
Tjandrawati, SHGB Nomor : 12 dan 14/Pananjung atas nama Parwati suryaudaya (*vide*
bukti T-14, T-15, T-16, T-17, T-18, T-19, T-20, T-21, T-22, T-23, T-24, T-25, T-26, T-27,
T-28 dan T-29);-----

Halaman 63 dari 72 halaman Putusan Nomor : 116/G/2016/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menjawab permasalahan terkait adanya kepentingan hukum/*legal standing* dari Para Penggugat harus ditentukan kedudukan Para Penggugat apakah dengan surat ijin menggarap yang dimilikinya dapat secara mutlak menjadi dasar bagi kepemilikan atas tanah-tanah yang secara fisik dikuasainya;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan Penjelasan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 2 Tahun 2003 tentang Norma dan Standar Mekanisme Ketatalaksanaan Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan Yang Dilaksanakan Oleh Pemerintah Kabupaten/Kota, yang dimaksud dengan tanah garapan adalah sebidang tanah yang sudah atau belum dilekati dengan sesuatu hak yang dikerjakan dan dimanfaatkan oleh pihak lain baik dengan persetujuan atau tanpa persetujuan yang berhak dengan atau jangka waktu tertentu :-----

Menimbang, bahwa dalam hal tanah garapan adalah tanah yang belum dilekati sesuatu hak dan merupakan tanah negara, maka berdasarkan surat garapan yang diberikan oleh pihak yang berhak (Negara) pihak penggarap dengan persyaratan tertentu dapat memohonkan sesuatu hak atas tanah tersebut, akan tetapi apabila tanah garapan adalah tanah yang telah dilekati dengan sesuatu hak, maka meskipun secara fisik tanah tersebut dikerjakan atau dimanfaatkan oleh pihak lain tetapi secara hukum akan tetap menjadi milik pemegang haknya karena menurut sistem hukum tanah di Indonesia sertipikat merupakan bukti otentik dan mutlak tentang kepemilikan tanah;-----

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta hukum yang telah diuraikan di atas menunjukkan tanah-tanah yang didalilkan dikuasai sejak lama oleh Para Penggugat, telah dilekati dengan sesuatu hak yaitu untuk tanah dengan SHGB Nomor : 15/Pananjung, SHGB Nomor : 17/Pananjung dan SHGB Nomor : 21/ Pananjung yang terakhir atas nama PT. Panca Jaya Makmur Bersama awalnya merupakan SHGB Nomor : 2/Pananjung atas

Halaman 64 dari 72 halaman Putusan Nomor : 116/G/2016/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama PT. Startrust dan tanah dengan SHGB Nomor : 3/Pananjung yang awalnya atas nama PT. Startrust sehingga terbukti bukanlah tanah negara ;-----

Menimbang, bahwa adanya fakta telah terjadi beberapa kali peralihan atas keempat sertipikat yang menjadi objek sengketa membuktikan bahwa tanah-tanah yang didalilkan telah dikuasai oleh Para Penggugat yang berstatus sebagai tanah negara adalah sebagian dari tanah SHGB Nomor : 3/Pananjung seluas 72.000 m² yang oleh PT. Startrust dilepaskan kepada Negara berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor : 12/Reg/1999, sedangkan untuk tanah selain dan selebihnya statusnya tidak pernah ditetapkan sebagai tanah negara sehingga meskipun secara fisik tanah tersebut dikerjakan atau dimanfaatkan oleh Para Penggugat tetapi secara hukum tetap menjadi milik pemegang haknya. Dari situ dapat ditelusuri bahwa tanah SHGB Nomor : 2/Pananjung atas nama PT. Startrust yang kemudian dipecah menjadi tanah SHGB Nomor : 15/Pananjung, SHGB Nomor : 17/Pananjung dan SHGB Nomor : 21/ Pananjung sejak terbitnya sampai dengan terjadi peralihan kepada PT. Bank OCBC NISP Tbk. pada tahun 2006 secara hukum menjadi hak PT. Startrust, selanjutnya dari tahun 2006 sampai dengan terjadinya peralihan melalui jual-beli antara PT. Bank OCBC NISP Tbk. kepada PT. Panca Jaya Makmur Bersama tahun 2013, tanah SHGB Nomor : 15/Pananjung, SHGB Nomor : 17/Pananjung dan SHGB Nomor : 21/ Pananjung secara hukum menjadi hak dari PT. Bank OCBC NISP Tbk. dan terakhir sejak tahun 2013 sampai saat ini tanah-tanah dalam ketiga sertipikat objek sengketa tersebut secara hukum menjadi hak dari PT. Panca Jaya Makmur Bersama ;-----

Menimbang, bahwa demikian halnya dengan tanah SHGB Nomor : 3/Pananjung atas nama PT. Startrust, sejak terbitnya sampai dengan terjadinya peralihan-peralihan pada tahun 2004 dan 2006 secara hukum menjadi hak dari PT. Startrust dan selanjutnya dari tahun 2004 dan tahun 2006 tanah tersebut secara hukum menjadi hak dari masing-

Halaman 65 dari 72 halaman Putusan Nomor : 116/G/2016/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)



masing pemegang hak sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14/Pananjung seperti yang telah diuraikan dalam fakta hukum di atas ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut, oleh karena Surat Ijin Menggarap Para Penggugat diperoleh dari PT. Startrust maka secara hukum ijin tersebut berlaku pada saat tanah-tanah *a quo* menjadi hak dari PT. Startrust karena pada saat tersebut PT. Startrust yang secara hukum dan secara fisik memiliki hak menguasai atas tanah-tanah *a quo* ;-----

Menimbang, bahwa setelah tanah-tanah *a quo* dialihkan oleh PT. Startrust kepada pihak-pihak lain berdasarkan jual beli maka secara hukum dan secara fisik tanah tersebut bukan lagi menjadi hak dari PT. Startrust dan hubungan hukum antara tanah-tanah *a quo* dengan PT. Startrust telah berakhir sehingga peristiwa ini membawa akibat hukum PT. Startrust sudah tidak lagi memiliki hak untuk mengeluarkan Surat Ijin Menggarap karena tanah-tanah sudah menjadi hak dari pihak lain atau dengan kata lain ijin menggarap Para Penggugat hanya berlaku sepanjang PT. Startrust secara hukum menjadi pihak yang berhak ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena tanah-tanah PT. Startrust telah dialihkan (dijual) kepada pihak lain maka Surat Ijin Menggarap dari PT. Startrust yang dimiliki Para Penggugat secara hukum tidak berlaku lagi sebagaimana klausul dalam Surat Ijin Menggarap Pasal 3 mengenai Hak dan Kewajiban angka 1 yang menyatakan Pihak ke I berhak secara sepihak menggunakan lahan tersebut sewaktu-waktu apabila diperlukan tanpa mengganti kerugian tanaman garapan kepada pihak ke II, berdasarkan hal tersebut Para Penggugat seharusnya dapat mencermati ketentuan yang telah dibuat oleh pihak I (PT. Startrust) sebagai pemberi ijin ;-----



Menimbang, bahwa dalam Yurisprudensi tetap yaitu Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 213/K/1979 yang memuat kaidah hukum bahwa sebagai penyewa tidak mempunyai kedudukan untuk dapat menggugat tentang beralihnya kepemilikan, serta Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 010 K/SIP/1983 yang memberikan kaidah hukum bahwa penguasaan saja terhadap tanah sengketa tanpa ada bukti adanya alas hak (*rechstitel*) dari pada penguasaan itu belumlah membuktikan bahwa yang bersangkutan adalah pemilik tanah tersebut, maka merujuk pada kedua Yurisprudensi tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam sengketa *a quo* Para Penggugat yang kedudukannya sebagai penggarap tidak memiliki hak untuk menggugat atau mempermasalahkan beralihnya kepemilikan tanah yang dilakukan oleh PT. Startrust maupun PT. Bank OCBC NISP Tbk. dan Surat Ijin Menggarap Sementara dari PT. Startrust yang diberikan kepada Para Penggugat tidak dapat menjadi alas hak bagi Para Penggugat untuk menyatakan sebagai pemilik tanah-tanah *a quo* karena PT. Startrust telah mengalihkan tanah-tanah *a quo* kepada pihak lain bukan kepada Para Penggugat dan sejak peralihan-peralihan tersebut PT. Startrust sudah tidak memiliki hubungan hukum dengan tanah-tanah *a quo* ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan hukum sebagaimana diuraikan di atas, telah jelas dan tegas kedudukan Para Penggugat atas tanah-tanah *a quo* adalah sebagai penggarap sebatas ijin yang diperoleh dari PT. Startrust sehingga Majelis Hakim berpendapat oleh karena PT. Startrust sudah tidak memiliki hubungan hukum dengan tanah-tanah *a quo* maka meskipun Para Penggugat menguasai secara fisik tanah-tanah *a quo*, tetapi secara hukum Para Penggugat sudah tidak lagi mempunyai hubungan hukum dengan tanah yang dimaksud dalam keempat objek sengketa *a quo* ;----

Menimbang, bahwa lebih dari pada itu berdasarkan keterangan petugas ukur Kantor Pertanahan Kabupaten Ciamis (*vide* Berita Acara Pemeriksaan Setempat dan bukti



ad informandum dari Tergugat II Intervensi berupa SHGB Nomor : 30/Pananjung) Majelis Hakim memperoleh fakta bahwa tanah yang didalilkan telah digarap oleh Penggugat I dan Penggugat II yang menjadi bagian dari tanah SHGB Nomor : 15 dan 17/Pananjung atas nama PT. Panca Jaya Makmur Bersama senyatanya merupakan bagian dari tanah SHGB Nomor : 30/Pananjung sehingga berdasarkan fakta tersebut semakin menegaskan bahwa Penggugat I dan Penggugat II secara hukum tidak memiliki kepentingan dengan objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 yang didalilkan serta dimohonkan untuk dinyatakan batal atau tidak sah;-----

Menimbang, bahwa demikian halnya dengan dalil Penggugat III dan Penggugat IV yang menyatakan menggarap tanah yang menjadi bagian dari SHGB Nomor : 3/Pananjung, berdasarkan hasil sidang Pemeriksaan Setempat diperoleh fakta bahwa saat ini tanah yang didalilkan digarap oleh Penggugat III berada di atas SHGB Nomor : 7/Pananjung atas nama Lelarati Lukman sedangkan tanah yang didalilkan digarap Penggugat IV berada di atas SHGB Nomor : 11/Pananjung atas nama Anna Tjandrawati, sedangkan SHGB Nomor : 3/Pananjung atas nama PT. Startrust yang dimohonkan untuk dinyatakan batal atau tidak sah sudah habis dipecah sehingga secara hukum sudah tidak berlaku lagi dengan demikian tuntutan Penggugat III dan Penggugat IV secara hukum telah terpenuhi, dan oleh karena SHGB Nomor : 3/Pananjung atas nama PT. Startrust sudah habis dipecah kepada pihak lain dan sudah tidak berlaku lagi maka Penggugat III dan Penggugat IV tidak lagi memiliki kepentingan dengan objek sengketa ke-4 berupa SHGB Nomor : 3/Pananjung atas nama PT. Startrust ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan hukum di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa karena telah terbukti Para Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan tanah-tanah yang dimaksud dalam keempat objek sengketa a quo, maka Para Penggugat secara hukum juga tidak memiliki kepentingan dengan



keempat objek sengketa *a quo* sebagaimana dimaksud dan disyaratkan oleh ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan secara mutatis mutandis hukum Para Penggugat tidak memiliki kepentingan untuk mengajukan gugatan terhadap keempat objek sengketa, oleh karenanya eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai kepentingan Para Penggugat cukup beralasan hukum untuk dinyatakan diterima;-----

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai kepentingan Para Penggugat dinyatakan diterima, maka terhadap eksepsi-eksepsi selain dan selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;-----

II. DALAM POKOK SENGKETA;-----

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai kepentingan Para Penggugat dinyatakan diterima dan eksepsi-eksepsi selain dan selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi, maka terhadap pokok sengketanya menurut Majelis Hakim juga tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut-----

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat terbukti tidak memiliki kepentingan secara hukum dengan sertipikat-sertipikat objek sengketa, dengan berpedoman pada isi Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan halaman 12 Huruf E. Rumusan Hukum Kamar Tata Usaha Negara, angka 5. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara yang menguraikan bahwa "Sehubungan dengan gugatan yang diajukan oleh pihak yang kemudian terbukti tidak memiliki "kepentingan" diputus dengan amar



putusan “menolak gugatan” maka dalam sengketa *a quo* Majelis Hakim menyatakan menolak gugatan Para Penggugat ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dinyatakan ditolak maka berdasarkan ketentuan Pasal 110 jo. Pasal 112 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, kepada Para Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditetapkan dalam amar Putusan ini ;-----

Menimbang, bahwa dengan merujuk pada ketentuan Pasal 80 Jo. Pasal 107 Undang-undang Nomor: 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, segala dalil-dalil dan surat-surat bukti serta keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Para Pihak di persidangan telah diperiksa secara teliti oleh Majelis Hakim dan digunakan sebagai bahan pertimbangan hukum sepanjang ada relevansinya dengan sengketa *a quo*, sedangkan untuk dalil-dalil dan surat-surat bukti serta keterangan saksi-saksi yang tidak relevan tetap terlampir dan menjadi satu kesatuan dengan putusan ini ;-----

Mengingat, Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 dan terakhir dengan Undang-Undang Nomor : 51 Tahun 2009 tentang Perubahan ke dua atas Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986, serta peraturan lain yang berkaitan dengan sengketa ini;-----

MENGADILI ;-----

I. DALAM EKSEPSI ;-----

- Menerima eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai kepentingan Para Penggugat ;-----

II. DALAM POKOK PERKARA ;-----

1. Menolak gugatan Para Penggugat;-----



2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.11.486.000,00 (sebelas juta empat ratus delapan puluh enam ribu rupiah);-----

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 23 Maret 2017 oleh **RETNO NAWANGSIH, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **H. HUSBAN, S.H., M.H.** dan **SUTIYONO, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum, pada hari Kamis tanggal 30 Maret 2017, oleh Majelis Hakim di atas dengan dibantu oleh **NANANG EDI SUSANTO, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, dengan dihadiri oleh Para Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi ;-----

Hakim Anggota:

Hakim Ketua Majelis

1. H. HUSBAN, S.H., M.H.

RETNO NAWANGSIH, S.H., M.H.

2. SUTIYONO, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

NANANG EDI SUSANTO, S.H.



PERINCIAN BIAYA PERKARA NOMOR : 116/G/2016/PTUN-BDG :

- Pendaftaran gugatan	:	Rp.	30.000,-
- ATK	:	Rp..	125.000,-
- Panggilan-panggilan	:	Rp.	305.000,-
- Pemeriksaan Setempat	:	Rp.	11.000.000,-
- Redaksi	:	Rp.	5.000,-
- Leges	:	Rp.	3.000,-
- Meterai Penetapan	:	Rp.	12.000,-
- Meterai Putusan	:	Rp.	6.000,-

=====

J U M L A H : Rp. 11.486.000,-

(sebelas juta empat ratus delapan puluh enam ribu rupiah)