



**P U T U S A N**  
Nomor : 51/G/2013/PTUN-BDG.

“ **DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA** “

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara dalam Tingkat Pertama dengan acara biasa, yang dilaksanakan di Gedung Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Jalan Diponegoro Nomor 34 Bandung, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam sengketa antara :-----

1. **ASYARI DJAYADI BIN DJAYADI.**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal Kaliabang Pisang Batu RT.005 RW.001, Kelurahan Pejuang, Kecamatan Medan Satria Bekasi - Jawa Barat, pekerjaan Wiraswasta;-----
2. **SABENI BIN DJAYADI.**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal Pondok Ungu RT.001 RW.007, Kelurahan Medan Satria, Kecamatan Medan Satria Bekasi - Jawa Barat, pekerjaan Wiraswasta;-----
3. **H. NURDIN DJAHRUDDIN BIN DJAYADI**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal Kaliabang Pisang Batu RT.005 RW.001, Kelurahan Pejuang, Kecamatan Medan Satria Bekasi - Jawa Barat, pekerjaan Wiraswasta;-----
4. **DJAMILAH BINTI DJAYADI.** kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal Kaliabang Pisang Batu RT.006 RW.001, Kelurahan Pejuang, Kecamatan Medan Satria Bekasi - Jawa Barat., pekerjaan Ibu Rumah Tangga;-----
5. **TAUFIK HIDAYAT BIN DJAYADI.** kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal Kaliabang Pisang Batu RT.006 RW.001,

Halaman 1 dari 69 halaman Putusan No.51/Int/2013/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Pejuang, Kecamatan Medan Satria Bekasi -  
Jawa Barat, pekerjaan Buruh;-----

Dalam hal ini memberi kuasa kepada :-----

1. R.E. BARIMBING, SH.MH.;-----
2. EDYTH C. BARIMBING, SH . LL.M.;-----
3. ERIC BRANADO SIHOMBING, SH.;-----

Ketiganya Warga Negara Indonesia, pekerjaan  
Advokat/Pengacara di Kantor Advokat dan Konsultan  
Hukum "BARIMBING, SH.MH & REKAN" beralamat di  
Jl. Kodam Raya No. 4 Sumur Batu Jakarta Pusat –  
10640 Telp. (021) 4247114, 4247183 Fax (021)  
4247186;-----

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 1 Mei  
2013. Selanjutnya disebut sebagai **PARA**  
**PENGGUGAT**.;-----

-----M e l a w a n :-----

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BEKASI.** Berkedudukan di Jalan  
Chairil Anwar No. 25 Kota Bekasi ;-----

Dalam hal ini memberi kuasa kepada :-----

1. BUDI SETIAWAN, SH. Kepala Seksi Sengketa,  
Konflik dan Perkara Pertanahan;-----
2. SUHUDI, A.Ptnh.MH. Kepala Sub Seksi Perkara  
Pertanahan;-----
3. PURNOMO SUDARYANTO, SH., Kepala Sub Seksi  
Sengketa, Konflik Pertanahan;-----
4. LABI RANGGINA, SH. Staf Seksi Sengketa, Konflik  
dan Perkara Pertanahan;-----
5. YUNITA, SH, Staf Seksi Sengketa, Konflik dan  
Perkara Pertanahan;-----
6. BAMBANG KUSNOTO, SP, Staf Seksi Sengketa,

Halaman 2 dari 69 halaman Putusan No.51/Int/2013/PTUN-BDG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konflik dan Perkara Pertanahan;-----

7. AZHAR, SH. Staf Seksi Sengketa, Konflik dan  
Perkara Pertanahan;-----

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor  
112.32.75/600/VI/2013, tertanggal 07 Juni 2013;-----

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;-----

**PT. BUMI ALAM SEGAR** yang diwakili oleh **EDWIN KATUARI** selaku Direktur

PT. Bumi Alam Segar, kewarganegaraan Indonesia,  
tempat tinggal di Jalan Letnan Jenderal Suprpto, RT.  
010, RW. 005, Kelurahan Cempaka Putih, Kecamatan  
Cempaka Putih, Jakarta Pusat, pekerjaan Swasta;-----

Dalam hal ini memberi kuasa Kepada :-----

1. DR. ADNAN HAMID, SH.,MH.,MM.;-----
2. RINTO ARI NANDO, SH., MH.;-----
3. RAUL GINDO CAHAYO, SH.;-----

Ketiganya Warga Negara Indonesia, perkerjaan Advokat  
dan Penasehat Hukum, berkantor di ADNAN, PUJO,  
NANDO & PARTNER LAW FIRM, beralamat di Letnan  
Jenderal TB. Simatupang No. 10 B, Jakarta Selatan  
12610. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.  
08/DIR/BAS/VII/2013 tertanggal 03 Juli 2013;-----

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**

**INTERVENSI**;

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung;-----

Halaman 3 dari 69 halaman Putusan No.51/Int/2013/PTUN-BDG



Telah membaca:-----

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung No. 51/Pen.Dis/2013/PTUN-BDG, tanggal 22 Mei 2013, tentang Penetapan Dismisal;-----
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung No. 51/Pen.MH/2013/PTUN-BDG, tanggal 22 Mei 2013, tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara tersebut;-----
3. Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung No. 51/Pen.PP/2013/PTUN-BDG, tanggal 22 Mei 2013, tentang Pemeriksaan Persiapan sengketa tersebut ;-----
4. Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung No. 51/Pen.HS/2013/PTUN-BDG, tanggal 27 Juni 2013, tentang Hari Persidangan pertama sengketa tersebut;-----
5. Surat Gugatan Para Penggugat tertanggal 16 Mei 2013 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, tanggal 16 Mei 2013 sebagaimana telah diperbaiki pada pemeriksaan persiapan tanggal 27 Juni 2013 dengan Register Perkara Nomor : 51/G/2013/PTUN-BDG;-----
6. Surat Permohonan Intervensi tertanggal 11 Juli 2013, Perihal : Permohonan Intervensi PT. Bumi Alam Segar dalam Perkara No : 51/G/2013/PTUN-BDG;--
7. Telah mendengar tanggapan dari Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat secara lisan dipersidangan tanggal 20 Juni 2013 terhadap permohonan Pemohon Intervensi dari Pemohon Intervensi;-----
8. Telah mempelajari bukti yang diajukan oleh Para Pihak dalam berkas perkara ini;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

----- TENTANG DUDUK SENGKETA :-----

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah mengajukan gugatan tertanggal 16 Mei 2013 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, tanggal 16 Mei 2013 dengan Register Perkara Nomor : 51/G/2013/PTUN-BDG sebagaimana telah diperbaiki pada pemeriksaan persiapan tanggal 27 Juni 2013, telah mengajukan gugatan dengan alasan-alasan sebagai berikut;-----

I. BAHWA YANG MENJADI OBJEK GUGATAN DALAM PERKARA INI ADALAH:

- Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi Provinsi Jawa Barat berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 10942 / Desa Pejuang Luas 9.530 m<sup>2</sup> (sembilan ribu lima ratus tiga puluh meter persegi) yang diterbitkan tanggal 26 Desember 1997 dengan Gambar Situasi Nomor : 16566/1997 tanggal 25 November 1997, atas nama PT. BUMI ALAM SEGAR, sepanjang tanah seluas 2.240 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus empat puluh meter persegi) milik Para Penggugat sesuai dengan hasil pengukuran di lapangan;-----
- Bahwa Surat Keputusan tersebut bersifat Konkrit, Individual dan Final serta telah menimbulkan akibat hukum terhadap Para Penggugat, sehingga telah sesuai dengan Pasal 1 Angka 9 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor : 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor : 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu :-----

- KONKRIT.:-----

Keputusan Tergugat tersebut telah nyata-nyata ada dan bersifat tertulis yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 10942 / Desa Pejuang yang diterbitkan tanggal 26 Desember 1997 Luas 9.530 m<sup>2</sup> (sembilan ribu lima ratus tiga puluh meter persegi) dengan Gambar Situasi Nomor :

Halaman 5 dari 69 halaman Putusan No.51/Int/2013/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16566/1997 yang dibuat tanggal 25 November 1997 atas nama PT.

Bumi Alam Segar.;-----

- INDIVIDUAL:-----

Keputusan tersebut ditujukan kepada PT. Bumi Alam Segar suatu Badan Hukum yang sah menurut hukum yang berlaku di Indonesia.;-----

- FINAL;-----

Keputusan tersebut telah definitive menimbulkan akibat hukum pengesahan hak atas tanah seluas 9.530 m2 (sembilan ribu lima ratus tiga puluh meter persegi) yang dituangkan dalam Gambar Situasi Nomor : 16566 / 1997 tanggal 25 November 1997 yang dijahitkan menjadi satu kesatuan dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang diterbitkan tanggal 26 Desember 1997.;-----

- Telah menimbulkan kerugian terhadap Para Penggugat karena Keputusan Tergugat tersebut dibuat meliputi tanah milik Para Penggugat seluas 2.240 m2 (dua ribu dua ratus empat puluh meter persegi), sehingga tanah milik Para Penggugat telah dikuasai PT. Bumi Alam Segar.;-----

## II. ADAPUN ALASAN HUKUM DAN KEPENTINGAN PARA PENGGUGAT MENGAJUKAN GUGATAN INI ADALAH SEBAGAI BERIKUT :-----

- 1) Bahwa almarhum H. Djayadi bin H. Saleh telah meninggal dunia pada tanggal 23 Maret 1963 dengan istrinya bernama Hj. Sari Benah binti Milih yang telah meninggal tanggal 7 Mei 2013, selain meninggalkan para ahli warisnya tersebut diatas akan tetapi ada meninggalkan harta baik barang bergerak maupun tidak bergerak.;-----
- 2) Bahwa Para Pemberi Kuasa / Para Penggugat adalah keturunan / anak kandung dari almarhum H. Djayadi bin H. Saleh yang telah meninggal dunia pada tanggal 23 Maret 1963 sebagaimana Surat Keterangan Waris yang dibuat tanggal 29 Juli 2004, disaksikan dan dibenarkan oleh Lurah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Pejuang Kecamatan Medan Satria Kota Bekasi dan dicatat di Kantor Kelurahan dengan Register No.593/42/VII/Kel.PJ/Pem/2004 tanggal 29 Juli 2004 dan dicatat / dibukukan di Kecamatan Medan Satria Kota Bekasi dengan Register No.593/18/KC-MS/04 tanggal 02 Agustus 2004 sedangkan istrinya bernama Hj. Sari Benah binti Milih telah meninggal dunia pada tanggal 7 Mei 2013 sebagaimana diterangkan dalam Surat Keterangan Kematian No.474.3/14/KL.Pjg/V/2013. Oleh karenanya ahli waris H. Djayadi bin H. Saleh yang hidup adalah kelima orang Para Penggugat tersebut diatas.;

- 3) Bahwa Para Penggugat selaku ahli waris dari almarhum H. Djayadi bin H. Saleh dan istrinya bernama Hj. Sari Benah binti Milih (almarhumah) yang berhak memperoleh harta peninggalan orang tua Para Penggugat antara lain berupa sebidang tanah yang terletak di Kampung Pisang Batu Desa Pejuang Kecamatan Medan Satria, Kabupaten Bekasi dengan bukti hak adat Girik C Nomor : 715 Persil 3.b S-II Luas 3.610 m<sup>2</sup> (tiga ribu enam ratus sepuluh meter persegi), dengan batas-batas :
- Sebelah UTARA : Tanah Madjid/ Bantat;
  - Sebelah TIMUR : Tanah H. Abu Bakar;
  - Sebelah SELATAN : Tanah H.Umar bin H. Djamhari.;
  - Sebelah BARAT : Kali;

Akan tetapi setelah dilakukan pengukuran secara fisik di lapangan, ternyata luas tanah milik Para Penggugat tersebut 4.600 M<sup>2</sup> (empat ribu enam ratus meter persegi).;

( Bahwa karena terjadi pemecahan wilayah Kelurahan sehingga sekarang ini letak tanah tersebut sejak tahun 1975 masuk dalam Wilayah Administrasi Kelurahan Pejuang, Kecamatan Medan Satria, Kotamadya Bekasi Provinsi Jawa Barat ).;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4) Bahwa pada tanggal 20 Maret 1995 para ahli waris dari almarhum H. Djayadi bin H. Saleh menjual sebagian dari tanah tersebut yaitu seluas 2.360 M<sup>2</sup> (dua ribu tiga ratus enam puluh meter persegi) kepada Saudara Johnny Basuki yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No.294/26.Bks.B/1995 tanggal 20 Maret 1995 yang dibuat dihadapan Ny.H.S.Kamariah Suparwo, SH., Notaris / PPAT di Bekasi.;-----
- 5) Bahwa dengan demikian secara hukum Para Penggugat masih memiliki sisa tanah seluas 4.600 M<sup>2</sup> dikurangi 2.360 m<sup>2</sup> = 2.240 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas sebagai berikut :-----
- Sebelah Utara : Tembok / Jalan / Komplek Perumahan.;-----
  - Sebelah Timur : Dahulu tanah H. Abu Bakar sekarang dikuasai PT. Prakarsa Alam Segar.;-----
  - Sebelah Selatan : Pecahannya / tanah yang dijual kepada Saudara Johnny Basuki.;-----
  - Sebelah Barat : Kali.;-----
- 6) Bahwa tanah milik Para Penggugat yang dijual kepada Saudara Johnny Basuki seluas 2.360 m<sup>2</sup> (dua ribu tiga ratus enam puluh meter persegi), kemudian Saudara Johnny Basuki menjual tanah yang dibelinya tersebut kepada PT. Pantja Motor dengan Akta Pelepasan Hak Nomor : 79 tanggal 16 Juli 1996 Luas 2.360 m<sup>2</sup> (dua ribu tiga ratus enam puluh meter persegi) yang dibuat dihadapan Ny. H.S. Kamariah Suparwo, SH., Notaris / PPAT di Bekasi.;-----
- 7) Bahwa akan tetapi ketika PT. Pantja Motor mengajukan permohonan sertifikat atas tanah-tanah yang dibeli / dibebaskan dari masyarakat termasuk salah satunya tanah yang dibebaskan dari Saudara Johnny Basuki, ternyata PT. Pantja Motor telah menunjukkan batas-batas tanah yang hendak diukur oleh Juru Ukur dari Kantor Tergugat, ternyata sisa tanah milik Para Penggugat yang tidak dijual ikut diukur dan dimasukkan dalam Gambar Situasi Nomor : 16566/1997 tanggal 25 Nopember 1997,

Halaman 8 dari 69 halaman Putusan No.51/Int/2013/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kemudian Gambar Situasi tersebut dijahitkan menjadi satu dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 10942/ Desa Pejuang Luas 9.530 m2 yang diterbitkan Tergugat pada tanggal 26 Desember 1997.;-----

- 8) Bahwa perbuatan Tergugat memasukkan tanah milik Para Penggugat seluas 2.240 m2 (dua ribu dua ratus empat puluh meter persegi) pada Gambar Situasi Nomor : 16566 /1997 tanggal 25 November 1997 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 10942 / Desa Pejuang Luas 9.530 m2 yang diterbitkan tanggal 26 Desember 1997 telah mengakibatkan Para Penggugat tidak bisa menggarap tanahnya tersebut bahkan tanah milik Para Penggugat tersebut telah diakui sebagai milik PT. Pantja Motor dan sekarang oleh PT. Bumi Alam Segar.;-----

Dengan demikian, maka gugatan ini telah memenuhi Pasal 53 Ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor : 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang telah diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor : 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor : 5 Tahun 1986.;-----

### III. TENGGANG WAKTU PENGAJUAN GUGATAN.;-----

PARA PENGGUGAT MENGETAHUI DIATAS TANAH MEREKA TELAH DITERBITKAN SERTIPIKAT.;-----

- 1) Bahwa Para Penggugat mengetahui diatas tanah milik Para Penggugat telah ada dibuat Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 10942 / Desa Pejuang Luas 9.530 m2 tanggal 26 Desember 1997 dengan Gambar Situasi Nomor : 16566/1997 tanggal 25 November 1997, adalah pada tanggal 26 Februari 2013 di persidangan Perkara Perdata Nomor 99/Pdt.G/2012/PN.BKS di Pengadilan Negeri Bekasi dalam Acara Persidangan penyampaian Bukti Surat dari Tergugat – I / PT. Prakarsa Alam Segar dan dari Tergugat – II / PT. Pantja Motor.;-----



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2) Bahwa setelah Para Penggugat mengetahui tanah warisan mereka masuk dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 10942 / Desa Pejuang yang diterbitkan tanggal 26 Desember 1997 dengan Gambar Situasi Nomor : 16566 / 1997, maka Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya mengajukan gugatan untuk pembatalan Sertipikat dan Gambar Situasi tersebut di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 16 Mei 2013.;-----

3) Maka tenggang waktu sejak Para Penggugat mengetahui tanah milik Para Penggugat seluas 2.240 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus empat puluh meter persegi) tersebut masuk dalam Surat Keputusan yang diterbitkan Tergugat berupa Gambar Situasi Nomor : 16566 / 1997 tanggal 25 November 1997 dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 10942 / Desa Pejuang Luas 9.530 m<sup>2</sup> yang diterbitkan tanggal 26 Desember 1997, hingga gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Tata Usaha Negara – Bandung waktunya masih 77 (tujuh puluh tujuh) hari dihitung dari tanggal 26 Februari 2013.;-----

Dengan demikian gugatan ini diajukan masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari : sebagaimana ditentukan Pasal 55 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang telah diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor : 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor : 5 Tahun 1986.;-----

#### IV. FAKTA – FAKTA PERBUATAN TERGUGAT.;-----

1) Bahwa Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 10942 / Desa Pejuang Luas 9.530 m<sup>2</sup> yang diterbitkan tanggal 26 Desember 1997 dengan Gambar Situasi Nomor : 16566/1997 tanggal 25 November 1997 atas nama PT. Pantja Motor, berdasarkan Warkah berupa bukti-bukti hak atas tanah-tanah yang diperoleh PT. Pantja Motor melalui pembelian / pembebasan tanah dari Saudara Johnny Basuki.;-----

Halaman 10 dari 69 halaman Putusan No.51/Int/2013/PTUN-BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2) Bahwa dalam Warkah permohonan yang diajukan PT. Pantja Motor salah satunya Akta Jual Beli Nomor : 294/26.Bks.B/1995 tanggal 20 Maret 1995 yang objek jual belinya berupa tanah Luasnya 2.360 m2 (dua ribu tiga ratus enam puluh meter persegi) dengan bukti hak milik Girik C Nomor : 715 Persil 3.b S-II atas nama H. Djayadi bin H. Saleh, akan tetapi faktanya tanah milik Para Penggugat seluruhnya 4.600 m2 (empat ribu enam ratus meter persegi) dibuat masuk didalam Keputusan yang diterbitkan Tergugat berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 10942 / Desa Pejuang Luas 9.530 m2 yang diterbitkan tanggal 26 Desember 1997 dengan Gambar Situasi Nomor : 16566/1997 tanggal 25 November 1997.;-----

3) Gambar Situasi Nomor : 16566/1997 yang dibuat tanggal 25 November 1997 dan dilekatkan menjadi satu dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 10942 / Desa Pejuang Luas 9.530 m2 yang diterbitkan tanggal 26 Desember 1997 tersebut dapat dipastikan dibuat dengan rekayasa palsu ; yang dapat dibuktikan sebagai berikut :-----

– Pembuatan Gambar Situasi tersebut tidak benar dilakukan pengukuran di lapangan, akan tetapi dibuat begitu saja dengan mengutip dari Peta Situasi yang dibuat tanggal 19 Desember 1994, sebab ternyata dalam Gambar Situasi tersebut :-----

a) TIDAK DICATAT / DICANTUMKAN TITIK – TITIK PENGUKURAN DAN TITIK IKATNYA.;-----

b) Tidak terdapat tanda tangan Para Pemilik Tanah yang berbatasan yang menandakan persetujuan batas-batas tanah;-----

Note : Peta Situasi yang dibuat tahun 1994 tersebut adalah Lampiran permohonan yang bertujuan hanya sekedar memperlihatkan areal tanah yang dimohon akan dibebaskan (Perusahaan);-----



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c) Seandainya benar dilakukan Pengukuran di lapangan pasti Para Penggugat / Ahli Waris H. Djayadi bin H. Saleh akan mempertanyakan Juru Ukur yang melakukan pengukuran tersebut, dan pasti ada tangan Para Penggugat / salah seorang Para Penggugat menanda tangani persetujuan batas-batas tanah yang diukur, sehingga pasti Juru Ukur dari Kantor Pertanahan Kota Bekasi tidak memasukkan tanah milik Para Penggugat (yang tidak ikut dijual) ke dalam Gambar Situasi Nomor : 16566/1997 tanggal 25 November 1997. Apalagi pada waktu itu, tanah milik H. Djayadi bin H. Saleh tersebut masih digarap / disawahi.;-----

Maka dari uraian penjelasan diatas, telah membuktikan kesalahan Tergugat yang tidak cermat meneliti berkas-berkas permohonan, khususnya mengenai luas tanah yang tertulis dalam bukti-bukti hak atas tanah (Girik) dengan batas-batas tanah yang dicantumkan dalam Akta Jual Beli / Peralihan Hak dengan letak / batas-batas tanah di lapangan yang ditunjukkan PT. Pantja Motor selaku Pemohon sertipikat, tetapi Tergugat hanya mengikuti saja batas-batas tanah untuk diukur sesuai yang ditentukan / ditunjukkan sendiri oleh PT. Pantja Motor selaku Pemohon tanpa dicocokkan dengan batas-batas yang disebut dalam Akta-akta Pelepasan Hak yang terdapat dalam Warkah.;-----

Bahwa oleh karena Tergugat tidak teliti memeriksa berkas-berkas permohonan terutama meneliti luas tanah dalam Surat Girik dan luas tanah yang diukur, serta batas-batas tanah yang ditulis / dituangkan dalam Akta Jual Beli, sehingga tanah milik H. Djayadi bin H. Saleh yang luasnya 2.240 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus empat puluh meter persegi) Warisan Para Penggugat ikut diukur dan dimasukkan dalam Keputusan Tergugat berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No.10942 / Desa Pejuang Luas 9.530 m<sup>2</sup> yang diterbitkan tanggal 26 Desember 1997 dan Gambar Situasi No.16566/1997 tanggal 25 November 1997, maka perbuatan Tergugat tersebut telah melanggar pula Paragraf – 3

Halaman 12 dari 69 halaman Putusan No.51/Int/2013/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 17, Pasal 18 dan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, khususnya bagian kedua mengenai pengumpulan dan pengolahan data fisik untuk pelaksanaan pengukuran, pemetaan, dan penetapan batas-batas bidang tanah yang pada intinya ; “ Mewajibkan Juru Ukur untuk teliti dan cermat memeriksa Warkah permohonan didalam setiap melakukan pengukuran batas-batas tanah untuk dituangkan dalam Gambar Situasi / Surat Ukur ”.;

Oleh karena kesalahan Tergugat tersebut, maka tanah milik Para Penggugat seluas 2.240 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus empat puluh meter persegi) harus dikeluarkan dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 10942 / Desa Pejuang Luas 9.530 m<sup>2</sup> yang diterbitkan tanggal 26 Desember 1997 dan Gambar Situasi Nomor : 16566 / 1997 tanggal 25 November 1997.;

## V. FAKTA – FAKTA KEJADIAN.;

- 1) Bahwa berselang kurang lebih 1 (satu) tahun sejak dibuatkan Akta Jual Beli Nomor : 294/26.Bks.B/1995 tanggal 20 Maret 1995 tersebut, yaitu sekitar bulan Juni 1996 tanah milik Para Penggugat seluruhnya dikuasai oleh PT. Pantja Motor (termasuk tanah sisa yang tidak ikut dijual oleh Para Penggugat kepada Saudara Johnny Basuki), bahwa atas perbuatannya tersebut berulang kali Para Penggugat melarang pemagaran tanah milik Para Penggugat tersebut, namun tetap tidak dihiraukan / tidak diperdulikan.
- 2) Selain daripada itu, Para Penggugat beberapa kali mendatangi Staf PT. Pantja Motor untuk menyampaikan keberatan Para Penggugat maupun melalui surat, namun tetap juga tidak diperdulikan.;
- 3) Para Penggugat terus menerus mengajukan keberatan kepada PT. Pantja Motor, namun selalu mengatakan bahwa seluruh tanah tersebut sebelum disertipikatkan telah dibeli dari Saudara Johnny Basuki. Para Penggugat berusaha untuk menemui Saudara Johnny Basuki namun tidak berhasil,

Halaman 13 dari 69 halaman Putusan No.51/Int/2013/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena pindah alamat dari yang tertera dalam Akta Jual Beli Nomor : 294/26.Bks.B/1995, Para Penggugat mengetahui alamat Saudara Johnny Basuki setelah dilakukan Pemanggilan Umum dalam selaku Tergugat – III dalam Perkara Perdata Nomor : 99/Pdt.G/2012/PN.BKS di Pengadilan Negeri Bekasi.;

- 4) Pada tahun 2007 dapat diketahui bahwa PT. Pantja Motor melakukan peralihan hak atas seluruh objek tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 10942 / Desa Pejuang Luas 9.530 m2 yang diterbitkan tanggal 26 Desember 1997 dengan Gambar Situasi Nomor : 16566 / 1997 tanggal 25 November 1997 dialihkan kepada PT. Bumi Alam Segar.;

## VI. KEPUTUSAN TERGUGAT BERTENTANGAN DENGAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN DAN TELAH MERUGIKAN PARA PENGGUGAT.

- 1) Bahwa perbuatan Tergugat yang diuraikan diatas telah melanggar ketentuan-ketentuan yang mengatur kewajiban-kewajiban yang harus dilaksanakan untuk menentukan tanah-tanah yang akan diukur untuk dimasukkan dalam Gambar Situasi sebagaimana ditentukan pada “Bagian Kedua” Tentang pengumpulan dan pengolahan data fisik, Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 Jo. Surat Dirjen Agraria Direktorat Pendaftaran Tanah (Kadaster) tanggal 6 April 1978 Nomor : 4/296/1978, Perihal : PEDOMAN PEMBUATAN GAMBAR SITUASI, sebab sekiranya pengukuran tanah untuk membuat Gambar Situasi Nomor : 16566/1997 yang diterbitkan tanggal 25 November 1997 dilakukan dengan teliti dan cermat, sebagaimana diwajibkan dalam “ Bagian Kedua “ Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tersebut, maka tidak mungkin Gambar Situasinya dibuat meliputi objek tanah Girik C Nomor : 715 Persil 3.b S-II, sebab tidak ada dalam Warkah tanah-tanah yang dilakukan pengukurannya yang dimohonkan PT. Pantja Motor, apalagi pada waktu itu

Halaman 14 dari 69 halaman Putusan No.51/Int/2013/PTUN-BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

objek tanah milik Para Penggugat tersebut tetap dalam penguasaan Para Penggugat dan digarap sebagai sawah.;-----

- 2) Bahwa selain melanggar ketentuan-ketentuan tersebut, tetapi juga Tergugat selaku Penyelenggara Pemerintahan, ternyata tidak melaksanakan kewajibannya secara baik, jujur, adil dan profesional tetapi ternyata ceroboh serta tidak mempertimbangkan kepentingan Para Penggugat selaku Pemilik tanah yang pada saat itu sedang disawahi, yang mengakibatkan kerugian bagi Para Penggugat, perbuatan Tergugat tersebut telah melanggar Azas-azas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB), sebagaimana dimaksud Pasal 53 Ayat (2) huruf 'a' dan 'b' Undang-Undang Republik Indonesia Nomor : 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor : 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.;--  
Oleh karena itu ; Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 10942 / Desa Pejuang Luas 9.530 m<sup>2</sup> yang diterbitkan tanggal 26 Desember 1997 dengan Gambar Situasi Nomor : 16566 / 1997 tanggal 25 November 1997 haruslah dibatalkan atau dinyatakan tidak sah sepanjang tanah seluas sesuai hasil pengukuran di lapangan seluas 2.240 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus empat puluh meter persegi) Girik C Nomor : 715 Persil 3.b atas nama H. Djayadi bin H. Saleh milik Para Penggugat.;-----

- 3) Bahwa oleh karena Keputusan Tergugat yang luas tanahnya 9.530 m<sup>2</sup> (sembilan ribu lima ratus tiga puluh meter persegi) tersebut dibuat meliputi tanah milik Para Penggugat sepanjang tanah seluas sesuai hasil pengukuran di lapangan seluas 2.240 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus empat puluh meter persegi), maka seluruh tanah milik Para Penggugat dikuasai PT. Pantja Motor, kemudian pada tahun 2007 dialihkan ke PT. Bumi Alam Segar, sehingga Para Penggugat telah menderita kerugian karena tidak dapat lagi mempergunakan atau memanfaatkan tanah milik Para Penggugat sejak tahun 1996 hingga sekarang.;-----

Halaman 15 dari 69 halaman Putusan No.51/Int/2013/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENUNDAAN PELAKSANAAN SURAT KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA

YANG MENJADI OBJEK SENGKETA INI.:-----

Bahwa sebagaimana diuraikan pada Angka Romawi V dan Angka Romawi VI Nomor 3 diatas tentang fakta-fakta kejadian khususnya perbuatan PT. Pantja Motor yang mengalihkan tanah milik Para Penggugat kepada PT. Bumi Alam Segar pada tahun 2007, padahal Para Penggugat sudah mengajukan claim atas tanah mereka itu sejak tahun 2005. Oleh karena itu agar tidak terjadi peralihan hak, maka perlu segera dilakukan penangguhan pelaksanaan Keputusan Tergugat berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 10942 / Desa Pejuang Luas 9.530 m2 yang diterbitkan tanggal 26 Desember 1997 dengan Gambar Situasi Nomor : 16566 / 1997 yang diterbitkan tanggal 25 November 1997, sepanjang luas tanah sesuai dengan hasil pengukuran di lapangan, selama pemeriksaan sengketa Tata Usaha Negara ini sedang berjalan sampai ada Putusan Peradilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap dan bahwa penundaan tersebut tidak berkaitan dengan Kepentingan Umum.;-----

Dengan demikian, maka permohonan penundaan pelaksanaan Surat Keputusan yang menjadi objek sengketa ini telah sesuai dengan Pasal 67 Ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor : 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang telah diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor : 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor : 5 Tahun 1986. ;-----

Bahwa dari hal-hal yang diuraikan diatas, maka Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenanlah kiranya menjatuhkan putusannya sebagai berikut :-----

I. DALAM PENUNDAAN.:-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Mengabulkan permohonan penundaan yang dimohonkan Para Penggugat.;-----
- Mewajibkan kepada Tergugat untuk menunda pelaksanaan Surat Keputusan berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 10942 / Desa Pejuang Luas 9.530 m2 yang diterbitkan tanggal 26 Desember 1997 dengan Gambar Situasi Nomor : 16566 / 1997 yang dibuat tanggal 25 November 1997 atas nama PT. Bumi Alam Segar, sepanjang tanah seluas 2.240 m2 (dua ribu dua ratus empat puluh meter persegi) milik Para Penggugat sesuai dengan hasil pengukuran di lapangan, selama pemeriksaan perkara ini sedang berjalan sampai ada Putusan Pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap.;-----

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

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.;-----
2. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi Provinsi Jawa Barat berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 10942 / Desa Pejuang Luas 9.530 m2 yang diterbitkan tanggal 26 Desember 1997 dan Gambar Situasi Nomor : 16566 / 1997 tanggal 25 November 1997 atas nama PT. Bumi Alam Segar, sepanjang tanah seluas 2.240 m2 (dua ribu dua ratus empat puluh meter persegi) milik Para Penggugat sesuai dengan hasil pengukuran di lapangan.;-----
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut dan menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan setelah dikurangi luas tanah sesuai hasil pengukuran di lapangan.;-----
4. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara ini.;-----

Halaman 17 dari 69 halaman Putusan No.51/Int/2013/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian gugatan ini disampaikan Para Penggugat, atas perkenannya kami ucapkan terima kasih.;-----

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawaban dengan jawaban Tergugat tertanggal 11 Juli 2013, yang isinya sebagai berikut :-----

## I. DALAM EKSEPSI:-----

### 1. KOMPETENSI ABSOLUT.:-----

Bahwa dasar dan alasan Para Penggugat mengajukan gugatan adalah bahwa Penggugat sangat dirugikan atas Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 10942/Pejuang Gambar Situasi tanggal 25 November 1997 Nomor 16566/1997, luas 9.510 m<sup>2</sup>, pertama kali tercatat atas nama PT.Pantja Motor berkedudukan di Jakarta dan terakhir tercatat atas nama PT. Bumi Alam Segar berkedudukan di Jakarta, yang diakui Para Penggugat bahwa tanah seluas 2.240 m<sup>2</sup> masuk kedalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 10942/Pejuang Gambar Situasi tanggal 25 November 1997 Nomor 16566/1997, luas 9.510 m<sup>2</sup> sekarang tercatat atas nama PT. Bumi Alam Segar berkedudukan di Jakarta yang didalilkan sebagai kelebihan luas dari girik C. No. 715 Persil 3.b S-II yang telah dibeli dari Ahli waris Djayadi bin H. Saleh dengan Akta Jual Beli Nomor 294/26.Bks.B/1995 tanggal 20 Maret 1995 oleh Johnny Basuki ;-----

Bahwa diakui juga oleh Para Penggugat, tanah a quo sedang berpekar di Pengadilan Negeri Bekasi dengan Perkara Nomor 99/Pdt.G/2012/PN.Bks, ini jelas-jelas mengenai hak kepemilikan, oleh karenanya diselesaikan melalui peradilan Perdata, dengan demikian Eksepsi Kewenangan Absolute harus dikabulkan, sebagai mana yurisprudensi sebagai berikut:--

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia;-----

Nomor: 93K/TUN/1996 tanggal 24 Februari 1998;-----

Halaman 18 dari 69 halaman Putusan No.51/Int/2013/PTUN-BDG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“ Bahwa gugatan mengenai fisik tanah sengketa dan kepemilikannya adalah wewenang dari Pengadilan perdata untuk memeriksa dan memutusnya ”;-----

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia;-----

Nomor: 22/K/TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001;-----

“ Bahwa Keputusan tata usaha negara yang berkaitan dengan masalah kepemilikan tidak termasuk wewenang Peradilan Tata usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya malainkan wewenang Peradilan Umum dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan ”;-----

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia;-----

Nomor: 16/K/TUN/2000 tanggal 28 Februari 2001;-----

“ Bahwa gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah wewenang Peradilan Umum untuk memeriksanya ”;-----

## 2. GUGATAN DIAJUKAN MELEBIHI TENGGANG WAKTU.;-----

Bahwa gugatan Penggugat mendalihkan mengetahui adanya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 10942/Pejuang , Gambar Situasi tanggal 25 November 1997 Nomor 16566/1997, luas 9.530 m2, pertama kali tercatat atas nama PT.Pantja Motor berkedudukan di Jakarta dan terakhir tercatat atas nama PT. Bumi Alam Segar berkedudukan di Jakarta, pada tanggal 26 Februari 2013 dalam persidangan perkara Perdata Nomor 99/Pdt.G/2012/PN. Bks, didaftar tanggal 2012, yang mana Penggugatnya adalah Para Penggugat yang sama dalam perkara Nomor. 51/G/2013/PTUN. Bdg, oleh karena itu Para Penggugat sangatlah mengada-ada dan berbohong dengan apa yang didalihkan bahwa baru mengetahui adanya sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 10942/Pejuang, Gambar Situasi tanggal 25 November 1997 Nomor 16566/1997, luas 9.530

Halaman 19 dari 69 halaman Putusan No.51/Int/2013/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

m2, pertama kali tercatat atas nam PT.Pantja Motor berkedudukan di Jakarta dan terakhir tercatat atas nama PT. Bumi Alam Segar berkedudukan di Jakarta, pada tanggal 26 Februari 2013.;-----

Bahwa dengan uraian diatas terbukti bahwa Gugatan Penggugat telah melebihi tenggang waktu yang disyaratkan pasal 55 Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 dan Perubahan Kedua Nomor 9 Tahun 2004 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara yaitu tenggang waktu 90 hari setelah Penggugat mengetahui telah diterbitkan suatu keputusan yang merugikan Penggugat, oleh karena itu beralasan dan berdasar secara hukum apabila Majelis Hakim menolak atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima.;-----

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat dalam Surat Gugatan, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat, dan hal-hal yang dikemukakan dalam Eksepsi haruslah dianggap selengkapya termasuk dalam Pokok Perkara.;-----
2. Bahwa Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 10942/Pejuang, Gambar Situasi tanggal 25 November 1997 Nomor 16566/1997, luas 9.530 m2, pertama kali tercatat atas nam PT.Pantja Motor berkedudukan di Jakarta dan terakhir tercatat atas nama PT. Bumi Alam Segar berkedudukan di Jakarta adalah sebagian dari Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat tanggal 25 September 1997 Nomor 816/HGB/KWBPN/1997, tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah seluas 16.060 m2 yang terletak di Kelurahan Pejuang, Kecamatan Bekasi Barat, (sekarang Medan Satria) Kabupaten Tk II Bekasi (sekarang Kota Bekasi), atas nama PT. Pantja Motor, Badan Hukum Indonesia, berkedudukan di Jakarta;-----

Halaman 20 dari 69 halaman Putusan No.51/Int/2013/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 10942/Pejuang, Gambar Situasi tanggal 25 November 1997 Nomor 16566/1997, luas 9.530 m<sup>2</sup>, pertama kali tercatat atas nam PT.Pantja Motor berkedudukan di Jakarta dan terakhir tercatat atas nama PT. Bumi Alam Segar berkedudukan di Jakarta, telah sesuai dengan peraturan yang berlaku yaitu :-----
  - Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960;-----
  - Peraturan pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah;-----
  - Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah;-----
4. Bahwa Tergugat dalam Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 10942/Pejuang, Gambar Situasi tanggal 25 November 1997 Nomor 16566/1997, luas 9.530 m<sup>2</sup>, pertama kali tercatat atas nam PT.Pantja Motor berkedudukan di Jakarta dan terakhir tercatat atas nama PT. Bumi Alam Segar berkedudukan di Jakarta, telah melalui prosedur apa yang digariskan oleh peraturan yang berlaku yaitu :-----
  - Telah dilaksanakan pengukuran atas bidang tanah yang dimohon, dengan keluarnya Peta Situasi tanggal 19 Desember 1994 Nomor 769/BPN/1994;-----
  - Telah dilaksanakan Pemeriksaan Tanah dengan dikeluarkannya Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah "A" tanggal 19 Juni 1997 Nomor 55.2-622/05/97;-----
  - Telah diusulkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi (sekarang Kota Bekasi) tanggal 10 September 1997 Nomor 550.2-3386/05/1997;-----
  - Telah dikeluarkan Surat Keputusan Nomor 816/HGB/KWBPN/1997 tanggal 25 September 1997;-----

Halaman 21 dari 69 halaman Putusan No.51/Int/2013/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Telah didaftarkan Surat Keputusan Nomor 816/HGB/KWPBN/1997 tanggal 25 September 1997, yang terdiri dari lima Sertipikat Hak Guna Bangunan, dengan nomor pendaftaran 13654 sampai dengan 13658/II/1997 tanggal 2 Desember 1997;-----
- Telah dikeluarkan tanda bukti Haknya salah satunya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 10942/Pejuang Gambar Situasi tanggal 25 November 1997 Nomor 16566/1997, luas 9.530 m2, pertama kali tercatat atas nam PT.Pantja Motor berkedudukan di Jakarta;-----

5. Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat Nomor 816/HGB/KWPBN/1997, tanggal 02 Desember 1997 dengan jelas diuraikan bahwa Setipikat Hak Guna Bangunan Nomor 10942/Pejuang, Gambar Situasi tanggal 25 November 1997 Nomor 16566/1997, luas 9.530 m2, pertama kali tercatat atas nama PT.Pantja Motor berkedudukan di Jakarta dan terakhir tercatat atas nama PT. Bumi Alam Segar berkedudukan di Jakarta, salah satunya berasal dari Pelepasan :-----

- Girik C-715 Persil 3.b luas = 2.360 m2 dan hasil ukur oleh Tergugat luasnya 2.335 m2, malah berkurang 25 m2, dari mana kelebihan tanah seluas 2.240 m2 yang di dalilkan Para Penggugat ? ;-----

Ini mematahkan dalil Para Penggugat angka 3) halaman 7 yang menuduh Tergugat merekayasa hasil ukuran, juga memperlihatkan bahwa Para Penggugat atau Kuasa Hukumnya tidak mengerti atau sok tau tentang tata cara pengukuran dan penggambaran, yang mana didalilkan bahwa dalam gambar Situasi;-----

- a) tidak tercatat/dicantumkan titik-titik pengukuran dan titik ikatnya;-----
- b) Tidak terdapat tanda tangan Para Pemilik Tanah yang berbatasan yang menandakan persetujuan batas-batas tanah;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yang benarnya adalah Titik-titik pengukuran dan titik ikat serta tanda tangan Para Pemilik Tanah yang berbatasan hanya terdapat pada Gambar Ukur (Veerwerek) dilapangan bukan pada Gambar Situasi atau Surat Ukur;-----

6. Bahwa dalam penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 10942/Pejuang, Gambar Situasi tanggal 25 November 1997 Nomor 16566/1997, luas 9.530 m2, pertama kali tercatat atas nama PT.Pantja Motor berkedudukan di Jakarta dan terakhir tercatat atas nama PT. Bumi Alam Segar berkedudukan di Jakarta, pemohon melampirkan :-----

- Formulir Permohonan yang sudah diisi dan ditanda tangani Pemohon;-----
- Surat Kuasa;-----
- Identitas pemohon (Badan Hukum) berupa Anggaran Dasar Perusahaan;-----
- Bukti perolehan tanah yaitu berupa Surat Pelepasan Hak Atas Tanah (SPH);-----
- Izin Lokasi;-----
- Bukti Lunas pembayar administrasi;-----

7. Bahwa dalam pencatatan peralihan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 10942/Pejuang, Gambar Situasi tanggal 25 November 1997 Nomor 16566/1997, luas 9.530 m2, pertama kali tercatat atas nama PT. Pantja Motor berkedudukan di Jakarta dan terakhir beralih ke atas nama PT. Bumi Alam Segar berkedudukan di Jakarta. telah dilaksanakan sesuai peraturan perundangan yang berlaku saat itu, yaitu sesuai dengan pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 jo pasal 103 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan melampirkan :-----

Halaman 23 dari 69 halaman Putusan No.51/Int/2013/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Formulir permohonan peralihan hak;-----
- Akta Jual Beli tanggal 27 Pebruari 2007 Nomor 52/2007 dibuat dihadapan Mia Marini, SH PPAT wilayah kerja Kota Bekasi;-----
- Identitas para pihak (penjual dan pembeli);-----
- SPPT. PBB tahun 2007;-----
- Telah membayar uang administrasi dan uang pemasukan ke Negara.
- Membayar Pajak Peralihan Hak (SSP);-----

8. Dengan demikian Tergugat telah menjalankan azas-azas Pemerintahan yang baik dan tidak bertentangan seperti yang didalilkan Penggugat yang melanggar pasal 53 ayat (2) huruf "a" dan huruf "b" Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986, tentang Peradilan Tata usaha Negara.;-----

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar berkenan memeriksa dan memutus perkara a quo dengan amar putusan sebagai berikut ;-----

1. DALAMEKSEPSI :-----

1. Menerima dalil Eksepsi Tergugat.;-----
2. Menolak dalil-dalil yang disampaikan Penggugat.;-----

2. DALAM POKOK PERKARA :-----

- a. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----
- b. Menyatakan sah Penerbitan dan pencatat peralihan-peralihan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 10942/Pejuang , Gambar Situasi tanggal 25 November 1997 Nomor 16566/1997, luas 9.530 m2, pertama kali tercatat atas nama PT.Pantja Motor berkedudukan di Jakarta dan terakhir tercatat atas nama PT. Bumi Alam Segar berkedudukan di Jakarta pencatatannya telah sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku, yaitu pasal 37



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 jo pasal 103 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.;-----

c. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;-----

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya.;-----

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawaban dengan jawaban Tergugat II Intervensi tertanggal 25 Juli 2013, yang isinya sebagai berikut:-----

I. DALAM EKSEPSI :-----

A. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT :-----

1. Bahwa dalam GUGATAN PARA PENGGUGAT pada halaman 2 (dua), yang menjadi objek gugatan-nya adalah:-----

“Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 10942/Desa Pejuang, Luas 9.530 M<sup>2</sup>, yang diterbitkan tanggal 26 Desember 1997, dengan Gambar Situasi Nomor; 16566/1997, tanggal 25 November 1997, atas nama PT. Bumi Alam Segar, sepanjang tanah seluas 2.240 M<sup>2</sup> milik Para Penggugat sesuai dengan hasil pengukuran dilapangan”;-----

2. Bahwa pencatatan pertama kali terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 10942/Desa Pejuang, tanggal 26 Desember 1997, dengan Gambar Situasi Nomor; 16566/1997, tanggal 25 November 1997, Luas 9.530 M<sup>2</sup> terdaftar atas nama PT. PANTJA MOTOR.;-----

3. Bahwa perolehan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 10942/Desa Pejuang, tanggal 26 Desember 1997, dengan Gambar Situasi Nomor; 16566/1997, tanggal 25 November 1997, Luas 9.530 M<sup>2</sup>

Halaman 25 dari 69 halaman Putusan No.51/Int/2013/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut oleh PT. PANTJA MOTOR berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat Nomor 816/HGB/KWBPN/1997, tanggal 25 September 1997, Tentang: *Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah seluas 16.060 M<sup>2</sup>, terletak di Kelurahan Pejuang, Kecamatan Bekasi Barat, Kabupaten Bekasi, atas nama PT. PANTJA MOTOR, Badan Hukum Indonesia, berkedudukan di Jakarta.*;

4. Bahwa kemudian PT. PANTJA MOTOR menjual objek gugatan tersebut kepada PT. BUMI ALAM SEGAR (in casu TERGUGAT II INTERVENSI) berdasarkan AKTA JUAL BELI NO. 52/2007, tanggal 27 Februari 2007, yang dibuat dan dihadapan Mia Marini, SH., PPAT di Kota Bekasi.;
5. Bahwa sebelumnya PT. PANTJA MOTOR membeli 4 (empat) bidang tanah dari JOHNNY BASUKI berdasarkan:
  - a. AKTA PELEPASAN HAK NO. 76, tanggal 16 Juli 1996, yang dibuat dan dihadapan Ny. H. S. Kamariah Suparwo, SH., Notaris/PPAT di Bekasi, JOHNNY BASUKI telah melepaskan haknya atas tanah tersebut di atas kepada PT. PANTJA MOTOR, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Nomor: 460.492.05.1996 tanggal 5 Januari 1996, yaitu atas sebidang tanah Hak Milik Adat No. C-12, dengan luas 1.446 M<sup>2</sup>, terdaftar atas nama SUHERMAN.;
  - b. AKTA PELEPASAN HAK NO. 79 A, tanggal 1 Agustus 1995, yang dibuat dan dihadapan Ny. H. S. Kamariah Suparwo, SH., Notaris/PPAT di Bekasi, JOHNNY BASUKI telah melepaskan haknya atas tanah tersebut di atas kepada PT. PANTJA MOTOR, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Nomor: 460.492.05.1996 tanggal 5 Januari

Halaman 26 dari 69 halaman Putusan No.51/Int/2013/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1996, yaitu atas sebidang tanah Hak Milik Adat No. C-715, Persil 3B, dengan luas 3.660 M<sup>2</sup>, terdaftar atas nama H. RAMELAH bin H. USMAN dan H. ROMLAH bin USMAN. ;-----

- c. AKTA PELEPASAN HAK NO. 80, tanggal 16 Juli 1996, yang dibuat dan dihadapan Ny. H. S. Kamariah Suparwo, SH., Notaris/PPAT di Bekasi, JOHNNY BASUKI telah melepaskan haknya atas tanah tersebut di atas kepada PT. PANTJA MOTOR, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Nomor: 460.492.05.1996 tanggal 5 Januari 1996, yaitu atas sebidang tanah Hak Milik Adat No. C-294, Persil 3A, dengan luas 2.090 M<sup>2</sup>, terdaftar atas nama H. AYUB. ;-----
- d. AKTA PELEPASAN HAK NO. 79, tanggal 16 Juli 1996, yang dibuat dan dihadapan Ny. H. S. Kamariah Suparwo, SH., Notaris/PPAT di Bekasi, JOHNNY BASUKI telah melepaskan haknya atas tanah tersebut di atas kepada PT. PANTJA MOTOR, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Nomor: 460.492.05.1996 tanggal 5 Januari 1996, yaitu atas sebidang tanah Hak Milik Adat No. C-715/Pejuang seluas 2.360 M<sup>2</sup>, terdaftar atas nama DJAYADI bin H. SALEH.;-----
6. Bahwa FAKTANYA, tanah Girik dengan luas 2.240 M<sup>2</sup> atas nama H. UMAR BIN H. DJAMHARI tidak ada di dalam Akta-Akta Pelepasan Hak sebagaimana telah disebutkan di atas.;-----
7. Bahwa FAKTANYA, PARA PENGGUGAT di dalam GUGATAN-nya tidak dapat menguraikan dan/atau tidak dapat menjelaskan dan/atau tidak dapat membuktikan mengenai pengukuran secara fisik di lapangan terhadap tanah Girik dengan luas 4.600 M<sup>2</sup> atas nama H. UMAR BIN H. DJAMHARI dilakukan oleh siapa ???.;-----

Halaman 27 dari 69 halaman Putusan No.51/Int/2013/PTUN-BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa FAKTANYA, PARA PENGGUGAT telah mengakui di dalam GUGATAN-nya, dimana yang menjadi objek gugatan saat ini sedang dalam pemeriksaan perkara di Pengadilan Negeri Bekasi dengan register perkara Nomor: 99/PDT.G/2012/PN.BKS.;-----
9. Dengan adanya perkara Nomor: 99/PDT.G/2012/PN.BKS., di Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa mengenai kepemilikan hak atas tanah, maka dengan demikian kewenangannya berada di peradilan umum atau peradilan perdata.;-----
10. Bahwa sehubungan dengan hal tersebut, maka dalam hal ini PARA PENGGUGAT telah memohonkan putusan yang bukan merupakan kompetensi dari Peradilan Tata Usaha Negara untuk memutuskannya, melainkan adalah menjadi kompetensi dari Peradilan Umum atau Peradilan Perdata, karena mengenai kepemilikan hak atas tanah merupakan kompetensi dari Peradilan Umum atau Peradilan Perdata khususnya pada Pengadilan Negeri dan bukan menjadi kompetensi dari Peradilan Tata Usaha Negara.;-----
11. Bahwa hal tersebut sesuai dengan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 16 K/TUN/2000, tanggal 28 Februari 2001, mengenai Kompetensi Absolut (Pertanahan), yang menyatakan:  

*“ Bahwa gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah Peradilan Umum untuk memeriksanya”;*-----
12. BAHWA BERDASARKAN DALIL-DALIL, BUKTI-BUKTI, FAKTA-FAKTA DAN DASAR HUKUM YANG DIKEMUKAKAN TERGUGAT II INTERVENSI TERSEBUT DI ATAS MAKA SUDAH SEPATUTNYA PENGADILAN TATA USAHA NEGARA BANDUNG MENYATAKAN TIDAK BERWENANG MENGADILI PERKARA INI.;-----
13. DENGAN DEMIKIAN MENURUT HUKUM ACARA PERDATA DAN YURISPRUDENSI YANG ADA, GUGATAN PARA PENGGUGAT

Halaman 28 dari 69 halaman Putusan No.51/Int/2013/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SEHARUSNYA DILAYANGKAN KEPADA PERADILAN UMUM ATAU  
PERADILAN PERDATA.;

14. DENGAN DEMIKIAN LAYAK MENURUT HUKUM GUGATAN PARA  
PENGGUGAT DINYATAKAN DITOLAK ATAU SETIDAK TIDAKNYA  
DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (*NIET ONVANKELIJK  
VEERKLAARD*).;

B. EKSEPSI GUGATAN PARA PENGGUGAT TELAH LEWAT WAKTU:-----

1. Bahwa dalam gugatan PARA PENGGUGAT pada halaman 5 (lima),  
mengenai tenggang waktu pengajuan gugatan-nya adalah:-----  
  
“ Bahwa Para Penggugat mengetahui diatas tanah milik Para  
Penggugat telah ada dibuat Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor:  
10942/Desa Pejuang, Luas 9.530 M<sup>2</sup>, tanggal 26 Desember 1997,  
dengan Gambar Situasi Nomor; 16566/1997, adalah pada tanggal  
26 Februari 2013 di persidangan Perkara Perdata Nomor:  
99/PDT.G/2012/PN.BKS., di Pengadilan Negeri Bekasi dalam  
Acara Persidangan penyampaian Bukti Surat dari Tergugat I/PT.  
Prakarsa Alam Segar dan dari Tergugat II/PT. Panjta Motor”.;-----
2. Bahwa pengakuan PARA PENGGUGAT tersebut adalah SANGAT-  
SANGAT TIDAK BENAR DAN TIDAK BERDASAR, karena PARA  
PENGGUGAT sebenarnya telah mengetahuinya sejak dimasukkannya  
gugatan dalam Perkara Perdata Nomor: 99/PDT.G/2012/PN.BKS., di  
Pengadilan Negeri Bekasi, yaitu pada tanggal 28 Maret 2012.;-----
3. DENGAN DEMIKIAN FAKTANYA, PARA PENGGUGAT SUDAH  
MENGETAHUINYA SEJAK TANGGAL 28 MARET 2012.;-----
4. Bahwa KETIDAK-BENARAN dan KETIDAK-BERDASARAN dari  
pengakuan PARA PENGGUGAT tersebut, terbukti berdasarkan fakta-  
fakta sebagai berikut:-----

Halaman 29 dari 69 halaman Putusan No.51/Int/2013/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fakta ke-satu:-----

a. Bahwa FAKTANYA, berdasarkan DAFTAR BUKTI PARA PENGGUGAT DALAM PERKARA PERDATA NOMOR: 99/PDT.G/2012/PN.BKS., tertanggal 12 Februari 2013, dalam BUKTI P – 6, yaitu bukti Surat No. 072/REB-PM/SAR-ST/IX/2006 tanggal 19 September 2006.;-----

b. Bahwa FAKTANYA, Surat No. 072/REB-PM/SAR-ST/IX/2006 tanggal 19 September 2006 tersebut dibuat dan ditandatangani oleh R. E. Barimbing, SH., selaku Kuasa Hukum PARA PENGGUGAT, ditujukan kepada Saudara Direktur PT. Panca Motor. Perihal: *Sisa tanah yang belum dijual peninggalan almarhum Djayadi bin H. Saleh yang dikuasai PT. Panca Motor seluas 2.240 M<sup>2</sup>.*;-----

c. Bahwa FAKTANYA, di dalam penjelasannya dikatakan: “Bukti ini menindaklanjuti upaya-upaya yang telah ditempuh Para Penggugat sejak tahun 1995 (sudah sepuluh tahun) PT. Panca Motor menguasai tanah Para Penggugat tanpa ada penyelesaian”.;-----

d. DENGAN DEMIKIAN FAKTANYA, PARA PENGGUGAT SUDAH MENGETAHUINYA SEJAK TAHUN 1995 DAN/ATAU SEJAK TANGGAL 19 SEPTEMBER 2006.;-----

6. Fakta ke-dua:-----

a. Bahwa FAKTANYA, berdasarkan DAFTAR BUKTI PARA PENGGUGAT DALAM PERKARA PERDATA NOMOR: 99/PDT.G/2012/PN.BKS., tertanggal 12 Februari 2013, dalam BUKTI P – 7, yaitu bukti Surat No. 025/REB-PAS/IV/2011 tanggal 7 April 2011.;-----



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Bahwa FAKTANYA, Surat No. 025/REB-PAS/IV/2011 tanggal 7 April 2011 tersebut dibuat dan ditandatangani oleh R. E. Barimbing, SH., selaku Kuasa Hukum PARA PENGGUGAT, ditujukan kepada Pimpinan PT. Prakarsa Alam Segar yang beralamat di jalan Raya Kaliabang Bungur, Pondok Ungu, Desa Pejuang-Bekasi. Perihal: *Tanah milik Klien kami seluas 2.240 M<sup>2</sup> yang saat ini dikuasai oleh PT. Prakarsa Alam Segar*;-----
- c. Bahwa FAKTANYA, di dalam penjelasannya dikatakan: *"Bukti ini adalah upaya Para Penggugat memberi penjelasan kepada PT. Prakarsa Alam Segar, bahwa di dalam luas tanah yang di beli PT. Prakarsa Alam Segar dari PT. Panca Motor terdapat tanah milik Para Penggugat seluas 2.240 M<sup>2</sup>"*;-----
- d. Bahwa FAKTANYA, di dalam penjelasannya dikatakan: *"Selain penjelasan tersebut Para Penggugat juga berusaha menempuh penyelesaian dengan damai (ganti rugi). Namun tidak mendapatkan tanggapan dari PT. Prakarsa Alam Segar"*;-----
- e. Bahwa FAKTANYA, di dalam penjelasannya dikatakan: *"Bukti P-7 ini merupakan bukti bahwa Para Penggugat sudah berupaya menempuh jalur damai, namun PT. Panca Motor tidak menanggapi, malah tanah tersebut dialihkan haknya kepada PT. Prakarsa Alam Segar dengan tujuan untuk menghindar dari permasalahan tanah milik Para Penggugat"*;-----
- f. DENGAN DEMIKIAN FAKTANYA, PARA PENGGUGAT SUDAH MENGETAHUINYA SEJAK TANGGAL 7 APRIL 2011.;-----
7. Bahwa sehubungan dengan hal tersebut di atas, maka gugatan PARA PENGGUGAT berarti adalah SANGAT-SANGAT TIDAK BENAR DAN TIDAK BERDASAR karena tenggang waktu GUGATAN PARA PENGGUGAT adalah:-----

Halaman 31 dari 69 halaman Putusan No.51/Int/2013/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- sejak tahun 1995;-----
- sejak tanggal 19 September 2006;-----
- sejak tanggal 7 April 2011;-----
- sejak tanggal 28 Maret 2012;-----

DAN BUKANNYA TANGGAL 26 FEBRUARI 2013.;-----

8. Bahwa dengan demikian sangat patut menurut hukum GUGATAN PARA PENGGUGAT untuk tidak dapat diterima, karena telah melewati tenggang waktu yang diisaratkan menurut pada Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 sebagaimana yang dirubah dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004, yaitu tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari setelah PARA PENGGUGAT mengetahui telah diterbitkannya suatu keputusan yang merugikan PARA PENGGUGAT.

9. BAHWA BERDASARKAN DALIL-DALIL, BUKTI-BUKTI, FAKTA-FAKTA DAN DASAR HUKUM YANG DIKEMUKAKAN TERGUGAT II INTERVENSI TERSEBUT DI ATAS MAKA TENGGANG WAKTU PENGAJUAN GUGATAN PARA PENGGUGAT TELAH LEWAT WAKTU.;-----

10. DENGAN DEMIKIAN LAYAK MENURUT HUKUM GUGATAN PARA PENGGUGAT DINYATAKAN DITOLAK ATAU SETIDAK TIDAKNYA DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONVANKELIJK VEERKLAARD).;-----

II. DALAM POKOK PERKARA :-----

Bahwa dalil-dalil sebagaimana telah dikemukakan TERGUGAT II INTERVENSI dalam EKSEPSI pada JAWABAN TERGUGAT II INTERVENSI ini, mohon secara mutatis mutandis dimasukkan dalam bagian dalil-dalil POKOK PERKARA.;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

A. ASAL-USUL OBJEK GUGATAN DIBELI OLEH JOHNNY BASUKI ;-----

1. Bahwa asal-usul terhadap tanah-tanah yang menjadi objek gugatan dalam perkara a quo adalah tanah-tanah yang dulunya dimiliki dan dikuasai oleh JOHNNY BASUKI. :-----
2. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 10942/Desa Pejuang, tanggal 26 Desember 1997, dengan Gambar Situasi Nomor; 16566/1997, tanggal 25 November 1997, Luas 9.530 M<sup>2</sup> tersebut terdiri dari 4 (empat) Akta Jual Beli. ;-----
3. Bahwa ke-4 (keempat) Akta Jual Beli tersebut FAKTANYA dimiliki dan dikuasai oleh JOHNNY BASUKI yang dibeli dari :-----
  - a. SUHERMAN;-----
  - b. H. RAMELAH bin H. USMAN dan H. ROMLAH bin USMAN;-----
  - c. H. AYUB; dan;-----
  - d. DJAYADI bin H. SALEH.;-----
4. Fakta ke-satu ;-----

Bahwa JOHNNY BASUKI mendapatkan hak atas tanah yang menjadi objek gugatan berdasarkan: -----

AKTA JUAL BELI NO. 92/53/BKS.B/1995, tanggal 23 Januari 1995, yang dibuat dan dihadapan Ny. H. S. Kamariah Suparwo, SH., Notaris/PPAT di Bekasi, berupa tanah Hak Milik Adat No. C-12/Pejuang, Blok 10, dengan luas 1.446 M<sup>2</sup>, terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bekasi, Kecamatan Bekasi Barat, Kelurahan Pejuang, terdaftar atas nama SUHERMAN. ;-----
5. Fakta ke-dua ;-----

Bahwa JOHNNY BASUKI mendapatkan hak atas tanah yang menjadi objek gugatan berdasarkan berdasarkan: -----

AKTA JUAL BELI NO. 296/27/BKS.B/1995, tanggal 20 Maret 1995;-----

Halaman 33 dari 69 halaman Putusan No.51/Int/2013/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dibuat dan dihadapan Ny. H. S. Kamariah Suparwo, SH.,  
Notaris/PPAT di Bekasi, berupa tanah Hak Milik Adat No. C-715, Persil  
3B, dengan luas 3.660 M<sup>2</sup>, terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten  
Bekasi, Kecamatan Bekasi Barat, Kelurahan Pejuang, terdaftar atas  
nama H. RAMELAH bin H. USMAN dan H. ROMLAH bin USMAN. ;-----

6. Fakta ke-tiga ;-----

Bahwa JOHNNY BASUKI mendapatkan hak atas tanah yang menjadi  
objek gugatan berdasarkan berdasarkan:-----

AKTA JUAL BELI NO. 301/32/BKS.B/1995, tanggal 20 Maret 1995,  
yang dibuat dan dihadapan Ny. H. S. Kamariah Suparwo, SH.,  
Notaris/PPAT di Bekasi, berupa tanah Hak Milik Adat No. C-294, Persil  
3A, dengan luas 2.090 M<sup>2</sup>, terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten  
Bekasi, Kecamatan Bekasi Barat, Kelurahan Pejuang, terdaftar atas  
nama H. AYUB. ;-----

7. Fakta ke-empat ;-----

Bahwa JOHNNY BASUKI mendapatkan hak atas tanah yang menjadi  
objek gugatan berdasarkan berdasarkan: -----

AKTA JUAL BELI NO. 294/26/BKS.B/1995, tanggal 20 Maret 1995,  
yang dibuat dan dihadapan Ny. H. S. Kamariah Suparwo, SH.,  
Notaris/PPAT di Bekasi, berupa tanah Hak Milik Adat No. C-715, Persil  
3B, dengan luas 2.360 M<sup>2</sup>, terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten  
Bekasi, Kecamatan Bekasi Barat, Kelurahan Pejuang, terdaftar atas  
nama DJAYADI bin H. SALEH. ;-----

8. Bahwa: -----

a. AKTA JUAL BELI NO. 92/53/BKS.B/1995, tanggal 23 Januari  
1995;-----

b. AKTA JUAL BELI NO. 296/27/BKS.B/1995, tanggal 20 Maret 1995;

Halaman 34 dari 69 halaman Putusan No.51/Int/2013/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. AKTA JUAL BELI NO. 301/32/BKS.B/1995, tanggal 20 Maret 1995;

dan ;-----

d. AKTA JUAL BELI NO. 294/26/BKS.B/1995, tanggal 20 Maret 1995

adalah merupakan AKTA OTENTIK yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan oleh karenanya pengingkaran terhadap keabsahan suatu akta otentik sebagaimana yang saat ini menjadi objek gugatan, pada hakekatnya adalah juga merupakan suatu bentuk perbuatan melawan hukum sehingga semakin mempertegas bahwasannya PARA PENGGUGAT memang tidak memiliki itikad baik untuk tunduk dan patuh terhadap akta otentik tersebut.;-----

9. Bahwa JOHNNY BASUKI adalah pembeli yang beritikad baik dan dilindungi oleh undang-undang.;-----

10. Bahwa perlindungan tersebut, terbukti berdasarkan pasal-pasal sebagai berikut:-----

a. Dalam hal pembeli beritikad baik maka dalam perlindungannya KUH Perdata dalam pasal 1491 memberikan perlindungan berupa penanggungan pasal tersebut menyebutkan:-----

“Penanggungan yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli, adalah untuk menjamin dua hal, yaitu: pertama, penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tenteram; kedua, terhadap adanya cacat-cacat barang tersebut yang tersembunyi, atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliannya.” ;-----

b. Dalam adanya penanggungan ini meskipun tidak diperjanjikan namun tetap berlaku mengikat penjual sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1492, yaitu:-----

Halaman 35 dari 69 halaman Putusan No.51/Int/2013/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Meskipun pada waktu penjualan dilakukan tiada dibuat janji tentang penanggungan, namun penjual adalah demi hukum diwajibkan menanggung pembeli terhadap suatu penghukuman untuk menyerahkan seluruh atau sebagian benda yang dijual kepada seorang pihak ketiga, atau terhadap beban-beban yang menurut keterangan seorang pihak ketiga memilikinya tersebut dan tidak diberitahukan sewaktu pembelian dilakukan.”;-----

B. JOHNNY BASUKI MENJUAL OBJEK GUGATAN KEPADA PT. PANTJA MOTOR ;-----

11. Bahwa setelah JOHNNY BASUKI memiliki dan menguasai ke-4 (keempat) Akta Jual Beli tersebut, selanjutnya JOHNNY BASUKI menjual ke-4 (keempat) bidang tanah tersebut kepada PT. PANTJA MOTOR.;-----

12. Fakta ke-satu ;-----

a. Bahwa berdasarkan AKTA PENGIKATAN JUAL BELI NO. 22, tanggal 1 Agustus 1995, yang dibuat dan dihadapan Ny. H. S. Kamariah Suparwo, SH., Notaris/PPAT di Bekasi, JOHNNY BASUKI telah berjanji untuk menjual kepada PT. PANTJA MOTOR, berupa tanah Hak Milik Adat No. C-12, dengan luas 1.446 M<sup>2</sup>, terdaftar atas nama SUHERMAN.;-----

b. Bahwa disebutkan di dalam AKTA PENGIKATAN JUAL BELI NO. 22 tersebut di atas, JOHNNY BASUKI mendapatkan hak atas tanah tersebut berdasarkan AKTA JUAL BELI NO. 92/53/BKS.B/1995, tanggal 23 Januari 1995 yang dibuat dan dihadapan Ny. H. S. Kamariah Suparwo, SH., Notaris/PPAT di Bekasi. ;-----

c. Bahwa berdasarkan AKTA PELEPASAN HAK NO. 76, tanggal 16 Juli 1996, yang dibuat dan dihadapan Ny. H. S. Kamariah Suparwo,

Halaman 36 dari 69 halaman Putusan No.51/Int/2013/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SH., Notaris/PPAT di Bekasi, JOHNNY BASUKI telah melepaskan haknya atas tanah tersebut di atas kepada PT. PANTJA MOTOR, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Nomor: 460.492.05.1996 tanggal 5 Januari 1996, yaitu atas sebidang tanah Hak Milik Adat No. C-12, dengan luas 1.446 M<sup>2</sup>, terdaftar atas nama SUHERMAN. ;-----

13. Fakta ke-dua ;-----

- a. Bahwa berdasarkan AKTA PENGIKATAN JUAL BELI NO. 26, tanggal 1 Agustus 1995, yang dibuat dan dihadapan Ny. H. S. Kamariah Suparwo, SH., Notaris/PPAT di Bekasi, JOHNNY BASUKI telah berjanji untuk menjual kepada PT. PANTJA MOTOR berupa tanah Hak Milik Adat No. C-715, Persil 3B, dengan luas 3.660 M<sup>2</sup>, terdaftar atas nama H. RAMELAH bin H. USMAN dan H. ROMLAH bin USMAN. ;-----
- b. Bahwa disebutkan di dalam AKTA PENGIKATAN JUAL BELI NO. 26 tersebut di atas, JOHNNY BASUKI mendapatkan hak atas tanah tersebut berdasarkan AKTA JUAL BELI NO. 296/27/BKS.B/1995, tanggal 20 Maret 1995 yang dibuat dan dihadapan Ny. H. S. Kamariah Suparwo, SH., Notaris/PPAT di Bekasi. ;-----
- c. Bahwa berdasarkan AKTA PELEPASAN HAK NO. 79 A, tanggal 1 Agustus 1995, yang dibuat dan dihadapan Ny. H. S. Kamariah Suparwo, SH., Notaris/PPAT di Bekasi, JOHNNY BASUKI telah melepaskan haknya atas tanah tersebut di atas kepada PT. PANTJA MOTOR, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Nomor: 460.492.05.1996 tanggal 5 Januari 1996, yaitu atas sebidang tanah Hak Milik Adat No. C-715, Persil 3B, dengan luas 3.660 M<sup>2</sup>, terdaftar atas nama H. RAMELAH bin H. USMAN dan H. ROMLAH bin USMAN. ;-----

Halaman 37 dari 69 halaman Putusan No.51/Int/2013/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Fakta ke-tiga ;-----

a. Bahwa berdasarkan AKTA PENGIKATAN JUAL BELI NO. 27, tanggal 1 Agustus 1995, yang dibuat dan dihadapan Ny. H. S. Kamariah Suparwo, SH., Notaris/PPAT di Bekasi, JOHNNY BASUKI telah berjanji untuk menjual kepada PT. PANTJA MOTOR berupa tanah Hak Milik Adat No. C-294, Persil 3A, dengan luas 2.090 M<sup>2</sup> terdaftar atas nama H. AYUB. ;-----

b. Bahwa disebutkan di dalam AKTA PENGIKATAN JUAL BELI NO. 27 tersebut di atas, JOHNNY BASUKI mendapatkan hak atas tanah tersebut berdasarkan AKTA JUAL BELI NO. 301/32/BKS.B/1995, tanggal 20 Maret 1995 yang dibuat dan dihadapan Ny. H. S. Kamariah Suparwo, SH., Notaris/PPAT di Bekasi. ;-----

c. Bahwa berdasarkan AKTA PELEPASAN HAK NO. 80, tanggal 16 Juli 1996, yang dibuat dan dihadapan Ny. H. S. Kamariah Suparwo, SH., Notaris/PPAT di Bekasi, JOHNNY BASUKI telah melepaskan haknya atas tanah tersebut di atas kepada PT. PANTJA MOTOR, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Nomor: 460.492.05.1996 tanggal 5 Januari 1996, yaitu atas sebidang tanah Hak Milik Adat No. C-294, Persil 3A, dengan luas 2.090 M<sup>2</sup>, terdaftar atas nama H. AYUB. ;-----

15. Fakta ke-empat ;-----

a. Bahwa berdasarkan AKTA PENGIKATAN JUAL BELI NO. 28, tanggal 1 Agustus 1995, yang dibuat dan dihadapan Ny. H. S. Kamariah Suparwo, SH., Notaris/PPAT di Bekasi, JOHNNY BASUKI telah berjanji untuk menjual kepada PT. PANTJA MOTOR berupa tanah Hak Milik Adat No. C-715, Persil 3B, dengan luas 2.360 M<sup>2</sup>, terdaftar atas nama DJAYADI bin H. SALEH. ;-----

Halaman 38 dari 69 halaman Putusan No.51/Int/2013/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Bahwa disebutkan di dalam AKTA PENGIKATAN JUAL BELI NO. 28 tersebut di atas, JOHNNY BASUKI mendapatkan hak atas tanah tersebut berdasarkan AKTA JUAL BELI NO. 294/26/BKS.B/1995, tanggal 20 Maret 1995 yang dibuat dan dihadapan Ny. H. S. Kamariah Suparwo, SH., Notaris/PPAT di Bekasi. ;-----
- c. Bahwa berdasarkan AKTA PELEPASAN HAK NO. 79, tanggal 16 Juli 1996, yang dibuat dan dihadapan Ny. H. S. Kamariah Suparwo, SH., Notaris/PPAT di Bekasi, JOHNNY BASUKI telah melepaskan haknya atas tanah tersebut di atas kepada PT. PANTJA MOTOR, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Nomor: 460.492.05.1996 tanggal 5 Januari 1996, yaitu atas sebidang tanah Hak Milik Adat No. C-715/Pejuang seluas 2.360 M<sup>2</sup>, terdaftar atas nama DJAYADI bin H. SALEH. ;-----
16. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas dapat diketahui kebenarannya, bahwa JOHNNY BASUKI telah melepaskan haknya kepada PT. PANTJA MOTOR dengan perincian sebagai berikut:-----
- a. Persil C-12 dengan luas = 1.446 M<sup>2</sup>;-----
- b. Persil C-715 dengan luas = 3.660 M<sup>2</sup>;-----
- c. Persil C-294 dengan luas = 2.090 M<sup>2</sup>;-----
- d. Persil C-715 dengan luas = 2.360 M<sup>2</sup>; (+);-----
- Luas seluruhnya adalah = 9.556 M<sup>2</sup>;-----
17. Bahwa:-----
- a. AKTA PELEPASAN HAK NO. 76, tanggal 13 Juli 1996;-----
- b. AKTA PELEPASAN HAK NO. 79 A, tanggal 1 Agustus 1996;-----
- c. AKTA PELEPASAN HAK NO. 80, tanggal 16 Juli 1996; dan;-----
- d. AKTA PELEPASAN HAK NO. 79, tanggal 16 Juli 1996 ;-----

Halaman 39 dari 69 halaman Putusan No.51/Int/2013/PTUN-BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah merupakan AKTA OTENTIK yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan oleh karenanya pengingkaran terhadap keabsahan suatu akta otentik sebagaimana yang saat ini menjadi objek gugatan, pada hakekatnya adalah juga merupakan suatu bentuk perbuatan melawan hukum sehingga semakin mempertegas bahwasanya PARA PENGGUGAT memang tidak memiliki itikad baik untuk tunduk dan patuh terhadap akta otentik tersebut. ;-----

C. PT. PANTJA MOTOR TELAH MELAKUKAN PROSES SERTIPIKASI TERHADAP OBJEK GUGATAN ;-----

18. Bahwa penerbitan sertipikat yang dikeluarkan oleh badan yang berwenang, yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN). ;-----

19. Bahwa pentingnya sertipikasi pemilikan hak atas tanah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas bidang tanah tersebut. ;-----

20. Bahwa PT. PANTJA MOTOR telah mengajukan permohonan pada tanggal 27 Maret 1997, untuk memperoleh Hak Guna Bangunan atas tanah seluas 16.060 M<sup>2</sup>, terletak di Kelurahan Pejuang, Kecamatan Bekasi Barat, Kabupaten Bekasi, yang akan dipergunakan untuk Pembangunan Perluasan Industri Perakitan Kendaraan Bermotor.;-----

21. Bahwa selanjutnya Badan Pertanahan nasional Kantor Wilayah Propinsi Jawa Barat, telah mengeluarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat Nomor 816/HGB/KWBPN/1997, tanggal 25 September 1997, Tentang: *Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah seluas 16.060 M<sup>2</sup>, terletak di Kelurahan Pejuang, Kecamatan Bekasi Barat, Kabupaten Bekasi,*

Halaman 40 dari 69 halaman Putusan No.51/Int/2013/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama PT. PANTJA MOTOR, Badan Hukum Indonesia,  
berkedudukan di Jakarta. ;-----

22. Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan bukti-bukti tersebut di atas PT. PANTJA MOTOR telah memperoleh Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 10942/Desa Pejuang, tanggal 26 Desember 1997, dengan Gambar Situasi Nomor; 16566/1997, tanggal 25 November 1997, Luas 9.530 M<sup>2</sup> terdaftar atas nama PT. PANTJA MOTOR. ;-----

23. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 10942/Desa Pejuang, tanggal 26 Desember 1997, dengan Gambar Situasi Nomor; 16566/1997, tanggal 25 November 1997, Luas 9.530 M<sup>2</sup> adalah merupakan PRODUK HUKUM yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan oleh karenanya pengingkaran terhadap keabsahan suatu produk hukum sebagaimana yang saat ini menjadi objek gugatan, pada hakekatnya adalah juga merupakan suatu bentuk perbuatan melawan hukum sehingga semakin mempertegas bahwasanya PARA PENGGUGAT memang tidak memiliki itikad baik untuk tunduk dan patuh terhadap akta otentik dan produk hukum tersebut. ;-----

24. Konstruksi hukum sertipikat hak atas tanah dan kekuatan pembuktiannya dapat dicermati dalam beberapa ketentuan perundangan. Didalam Undang-Undang No. 5 tahun 1960, tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria* atau disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) di dalam pasal 19 ayat 1 dan 2, disebutkan: -----

a. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;-----

b. Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi:-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1) Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;-----

2) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut:

3) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;-----

25. Dari pasal tersebut di atas memberikan gambaran bahwa prinsip negara akan memberikan jaminan hukum dan kepastian hak terhadap hak atas yang sudah terdaftar. ;-----

Bahwa jaminan bukti adanya tanah yang sudah terdaftar dengan memberikan "surat tanda bukti hak" yang berlaku sebagai alat pembuktian yang "kuat". Sebagai catatan bahwa ketentuan tersebut belum menyebutkan kata "sertipikat" sebagai surat tanda bukti hak.

26. Berdasarkan ketentuan pasal 19 tersebut maka selanjutnya dikeluarkan Peraturan Pemerintah (PP) No. 10 tahun 1961, tentang *Pendaftaran Tanah* yang selanjutnya PP ini diganti dengan PP No. 24 tahun 1997, tentang *Pendaftaran Tanah*. Di dalam pasal 13 ayat 3 dan 4 PP No. 10 tahun 1961, disebutkan:-----

a. salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria, disebut sertipikat dan diberikan kepada yang berhak;-----

b. sertipikat tersebut pada ayat (3) pasal ini adalah surat tanda bukti hak yang dimaksud dalam pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria.;-----

27. Sebutan sertipikat sebagai surat tanda bukti hak baru tersebut dalam ketentuan PP tersebut. Selanjutnya didalam pasal 1 angka 20 PP No. 24 Tahun 1997, tentang pendaftaran tanah, bahwa "sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat 2, huruf c, Undang-Undang Pokok Agraria untuk Hak Atas Tanah, Hak

Halaman 42 dari 69 halaman Putusan No.51/Int/2013/PTUN-BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengelolaan, tanah wakaf, Hak milik atas satuan rumah susun, dan Hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan". ;-----

28. Dalam Pasal 19 UU No. 5 tahun 1960 tersebut, sudah dinyatakan bahwa pemerintah akan memberikan jaminan perlindungan hukum dan kepastian hak atas tanah yang didaftar dengan memberikan surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang "kuat";-----

Makna "kuat" dalam konteks ini harus disandingkan dengan makna "mutlak" (*indefesiable*) atau tidak dapat diganggu gugat, atau ada yang mengatakan "absolut". Jadi makna kuat artinya tidaklah mutlak atau masih dapat diganggu gugat.;-----

Makna kuat ini lah yang dikemudian hari atau saat ini selalu menjadikan persoalan hukum bagi pihak-pihak yang kepentingannya dirugikan. Maksudnya adalah pemahaman atas kekuatan yuridis dari sertifikat hak atas tanah yang akan dipertanyakan. Ketika dalam suatu sengketa dan peradilan dalam putusannya mencabut atau membatalkannya dan memenangkan pihak yang notabene hanya berpegang pada alat bukti yang lain, misalnya girik atau petok.;-----

29. Berkaitan dengan kekuatan pembuktian yang "kuat" sertifikat hak atas tanah ini dikatakan oleh Maria SW Sumardjono, kuat artinya "*harus dianggap yang benar sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya di pengadilan dengan alat bukti yang lain*";-----

30. Demikian juga yang dikatakan oleh Boedi Harsono: "Bahwa surat-surat tanda bukti hak itu berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat berarti, bahwa keterangan-keterangan yang tercantum didalamnya (oleh hakim) sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang lain yang membuktikan sebaliknya. Dalam

Halaman 43 dari 69 halaman Putusan No.51/Int/2013/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hal yang demikian maka pengadilanlah yang akan memutuskan alat pembuktian yang benar”.;-----

D. PT. PANTJA MOTOR MENJUAL OBJEK GUGATAN KEPADA PT. BUMI ALAM SEGAR :-----

31. Bahwa setelah PT. PANTJA MOTOR memiliki dan menguasai Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 10942/Desa Pejuang, tanggal 26 Desember 1997, dengan Gambar Situasi Nomor; 16566/1997, tanggal 25 November 1997, Luas 9.530 M<sup>2</sup> tersebut, selanjutnya PT. PANTJA MOTOR menjual Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 10942/Desa Pejuang, tanggal 26 Desember 1997, dengan Gambar Situasi Nomor; 16566/1997, tanggal 25 November 1997, Luas 9.530 M<sup>2</sup> tersebut kepada PT. BUMI ALAM SEGAR (in casu TERGUGAT II INTERVENSII).;-----

32. Bahwa FAKTANYA berdasarkan AKTA JUAL BELI NO. 52/2007, tanggal 27 Februari 2007, yang dibuat dan dihadapan Mia Marini, SH., PPAT di Kota Bekasi, pihak PT. PANTJA MOTOR, selaku Penjual telah menjual kepada PT. BUMI ALAM SEGAR (in casu TERGUGAT II INTERVENSII), selaku Pembeli berupa:-----

Hak Guna Bangunan Nomor: 10942/Desa Pejuang, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi, tanggal 25 November 1997, Nomor; 16566/1997, seluas 9.530 M<sup>2</sup>, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 10.26.07.02.12437.;-----

33. Bahwa setelah PT. BUMI ALAM SEGAR (in casu TERGUGAT II INTERVENSII) melakukan proses jual beli dengan PT. PANTJA MOTOR, pihak PT. BUMI ALAM SEGAR (in casu TERGUGAT II INTERVENSII) melakukan proses selanjutnya dengan melakukan proses balik nama terhadap objek gugatan, yaitu: Sertipikat Hak Guna

Halaman 44 dari 69 halaman Putusan No.51/Int/2013/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan Nomor: 10942/Desa Pejuang, tanggal 26 Desember 1997, dengan Gambar Situasi Nomor; 16566/1997, tanggal 25 November 1997, Luas 9.530 M<sup>2</sup>.;-----

34. Bahwa proses balik nama disini adalah untuk merubah status kepemilikan dari Penjual yaitu PT. PANTJA MOTOR (pemilik tanah sebelumnya) kepada Pembeli yaitu PT. BUMI ALAM SEGAR (pemilik tanah yang baru).;-----

35. Bahwa pelaksanaan proses balik nama ini dilakukan di Kantor Pertanahan setempat dimana tanah tersebut berada, yaitu Kantor Pertanahan Kota Bekasi. Apabila proses balik nama tersebut telah selesai maka pada sertifikat tanah yang dimaksud akan tertera nama pemilik baru dari tanah tersebut yaitu nama pembeli (in casu PT. BUMI ALAM SEGAR), sedangkan nama pemilik lama (in casu PT. PANTJA MOTOR) dicoret.;-----

36. Dengan demikian, proses balik nama telah selesai dilakukan sehingga Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 10942/Desa Pejuang, tanggal 26 Desember 1997, dengan Gambar Situasi Nomor; 16566/1997, tanggal 25 November 1997, Luas 9.530 M<sup>2</sup> terdaftar atas nama PT. PANTJA MOTOR berubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 10942/Desa Pejuang, tanggal 26 Desember 1997, dengan Gambar Situasi Nomor; 16566/1997, tanggal 25 November 1997, Luas 9.530 M<sup>2</sup> terdaftar atas nama PT. BUMI ALAM SEGAR.;-----

37. Bahwa AKTA JUAL BELI NO. 52/2007, tanggal 27 Februari 2007 adalah merupakan AKTA OTENTIK dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 10942, adalah merupakan PRODUK HUKUM yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan oleh karenanya pengingkaran terhadap keabsahan suatu akta otentik dan produk hukum sebagaimana yang saat ini menjadi objek gugatan, pada hakekatnya adalah juga merupakan suatu bentuk perbuatan melawan

Halaman 45 dari 69 halaman Putusan No.51/Int/2013/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum sehingga semakin mempertegas bahwasanya PARA PENGGUGAT memang tidak memiliki itikad baik untuk tunduk dan patuh terhadap akta otentik dan produk hukum tersebut.;-----

## E. BERAPA LUAS TANAH PARA PENGGUGAT SEBENARNYA;-----

38. Bahwa FAKTANYA, PARA PENGGUGAT dalam surat GUGATAN-nya pada halaman 3 (tiga) dan 4 (empat) menyatakan, PARA PENGGUGAT masih mempunyai sisa tanah seluas 2.240 M<sup>2</sup>.;-----

39. Bahwa sisa tanah PARA PENGGUGAT yang luasnya 2.240 M<sup>2</sup> itu berasal dari mana ? ;-----

40. Bahwa FAKTANYA, PARA PENGGUGAT dalam surat GUGATAN-nya pada halaman 4 (empat) menyatakan, "PARA PENGGUGAT mempunyai bukti hak adat Girik C Nomor 715 Persil 3.B S-II luas 3.610 M<sup>2</sup>". ;-----

41. Bahwa FAKTANYA, PARA PENGGUGAT dalam surat GUGATAN-nya pada halaman 4 (empat) menyatakan, PARA PENGGUGAT mengatakan: "akan tetapi setelah dilakukan pengukuran secara fisik di lapangan, ternyata luas tanah milik PARA PENGGUGAT tersebut 4.600 M<sup>2</sup>". ;-----

42. Bahwa FAKTANYA, selanjutnya PARA PENGGUGAT dalam surat GUGATAN-nya pada halaman 4 (empat) menyatakan "pada tanggal 20 Maret 1995, PARA PENGGUGAT telah melakukan penjualan sebagian tanah seluas 2.360 M<sup>2</sup> kepada JOHNNY BASUKI yang tertuang dalam Akta Jual Beli No. 294/26/BKS.B/1995 tanggal 20 Maret 1995 yang dibuat dan dihadapan Ny. H. S. Komariah Suparwo, SH., Notaris/PPAT di Bekasi". ;-----

43. Bahwa FAKTANYA, PARA PENGGUGAT sangatlah tidak konsisten mengenai luas sisa tanah PARA PENGGUGAT, terbukti berdasarkan fakta-fakta sebagai berikut:-----

Halaman 46 dari 69 halaman Putusan No.51/Int/2013/PTUN-BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Apabila luas tanah 4.600 M<sup>2</sup> - 2.360 M<sup>2</sup> (yang dijual kepada JOHNNY BASUKI) = sisa luas tanah tersebut adalah 2.240 M<sup>2</sup>.;-----
2. Apabila luas tanah 3.600 M<sup>2</sup> - 2.360 M<sup>2</sup> (yang dijual kepada JOHNNY BASUKI) = sisa luas tanah tersebut adalah 1.240 M<sup>2</sup>.;-----
3. Apabila luas tanah 4.600 M<sup>2</sup> - 3.600 M<sup>2</sup> (sesuai dengan Girik C Nomor 715 Persil 3.B) = sisa luas tanah tersebut adalah 1.000 M<sup>2</sup>.;-
44. Bahwa FAKTANYA, sangat jelas PARA PENGGUGAT hanya menduga-duga karena tidak tahu secara persis apakah masih ada sisa tanah yang belum terjual, dan terkesan PARA PENGGUGAT hanya mengada-ada setelah sekian lama PARA PENGGUGAT sendiri yang telah menjualnya kepada JOHNNY BASUKI.;-----
45. Bahwa FAKTANYA, berdasarkan SURAT PERNYATAAN, TANGGAL 2 FEBRUARI 1995, yang dibuat oleh PARA PENGGUGAT, menyatakan: *"dengan sebenar-benarnya dan berani diangkat sumpah bahwa kami betul-betul memiliki sebidang tanah sawah yang terletak di Blok Bendungan Jati, Kelurahan Pejuang, Kecamatan Bekasi Barat, tercatat C Nomor: 715, persil: 3.B, Kelas: I, LUAS 2.900 M<sup>2</sup>".;-----*
46. Bahwa FAKTANYA, berdasarkan SURAT PERTANGGUNG JAWABAN, TANGGAL 2 FEBRUARI 1995, yang dibuat oleh PARA PENGGUGAT, menyatakan *"dengan sebenar-benarnya dan berani diangkat sumpah bahwa kami betul-betul memiliki sebidang tanah sawah yang terletak di Blok Bendungan Jati, Kelurahan Pejuang, Kecamatan Bekasi Barat, tercatat C Nomor: 715, persil: 3.B, Kelas: I, LUAS 2.900 M<sup>2</sup>".;-----*
47. Bahwa terhadap dalil dan keterangan yang disampaikan oleh PARA PENGGUGAT dalam GUGATAN-nya tersebut di atas, TELAH TERBUKTI DAN TIDAK TERBANTAHKAN FAKTA HUKUMNYA, bahwa tidak ada satupun bukti yang membuktikan mengenai LUAS

Halaman 47 dari 69 halaman Putusan No.51/Int/2013/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TANAH YANG DIMILIKI OLEH PARA PENGGUGAT SELUAS 4.600

M<sup>2</sup> dan/atau 2.240 M<sup>2</sup>.;-----

BERDASARKAN DALIL-DALIL, FAKTA-FAKTA DAN URAIAN-URAIAN YANG TELAH DIKEMUKAKAN DI ATAS, TERGUGAT II INTERVENSI MOHON KEPADA YANG TERHORMAT MAJELIS HAKIM PENGADILAN TATA USAHA NEGARA BANDUNG YANG MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA A QUO KIRANYA BERKENAN MEMBERIKAN PUTUSAN YANG AMARNYA SEBAGAI BERIKUT:--

DALAM EKSEPSI:-----

1. Mengabulkan eksepsi TERGUGAT II INTERVENSI untuk seluruhnya.;-----
2. Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak berwenang mengadili perkara ini.;-----
3. Menyatakan menolak GUGATAN PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan GUGATAN PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet onvankelijk veerklaard*).;-----

DALAM POKOK PERKARA:-----

1. Menolak GUGATAN PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan GUGATAN PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet onvankelijk veerklaard*).;-----
2. Menyatakan sah dan dapat dipertanggung jawabkan menurut hukum Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 10942/Desa Pejuang, tanggal 26 Desember 1997, dengan Gambar Situasi Nomor; 16566/1997, tanggal 25 November 1997, Luas 9.530 M<sup>2</sup> terdaftar atas nama PT. BUMI ALAM SEGAR.;-----
3. Membebaskan TERGUGAT II INTERVENSI dari segala tuntutan hukum.;---
4. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.;-----

Halaman 48 dari 69 halaman Putusan No.51/Int/2013/PTUN-BDG



Sekiranya Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).;-----

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat tersebut Para Penggugat telah mengajukan Replik dengan Repliknya tertanggal 18 Juli 2013 sedangkan terhadap jawaban Tergugat II Intervensi Para Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 31 Juli 2013, dan atas Replik Para Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Dupliknya tertanggal 25 Juli 2013 sedangkan Tergugat II Intervensi tidak mengajukan Duplik;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Para Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa foto copy surat yang dilegalisir, bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya dengan diberi tanda Bukti P-1 sampai dengan P- 5 yang rinciannya adalah sebagai berikut :-----

1. Bukti P-1.a : Surat Keterangan Waris tertanggal 29 Juli 2004 yang disaksikan Kelurahan Pejuang, dicatat dan dibukukan di Kelurahan Pejuang dengan Register Nomor : 593/42/VII/Kel.PJ/Pem/2004 tanggal 29 Juli 2004, serta dicatat/dibukukan di Kecamatan Medan Satria Kota Bekasi dengan Register Nomor : 593/18/KC.MS/04, tanggal 02 Agustus 2004. (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
2. Bukti P-1.b : Surat Kematian yang dibuat oleh Kelurahan Pejuang Kecamatan Medan Satria Bekasi Nomor : 474.3/5656/XI/Pem/2001 tertanggal 01 November 2001 yang menerangkan Djajadi telah meninggal dunia pada hari Selasa tanggal 23 Maret 1963. (fotocopy sesuai dengan fotocopynya);-----
3. Bukti P-2.a : Surat Keterangan Waris tertanggal 22 Mei 2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibenarkan dan dikuatkan oleh RT. 006 dan RW. 01 Kelurahan Pejuang, dicatat dan dibukukan di Kantor Kelurahan Pejuang dengan Register Nomor : 593/13-Pem/KL.Pjg/V/2013 tanggal 24 Mei 2013, serta dicatat/dibukukan di Kantor Kecamatan Medan Staria Kota Bekasi dengan Register Nomor : 474.5/16.Pem/KC.MS.V/2013 tanggal 2013. (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----

4. Bukti P- 2.b : Surat Kematian yang dibuat oleh Kelurahan Pejuang Kecamatan Medan Satria Bekasi Nomor : 474.3/14/KI.Pjg/V/2013 tertanggal 22 Mei 2013 yang menerangkan Hj. Saribenah (istri Djajadi) telah meninggal dunia pada hari Selasa tanggal 07 Mei 2013 (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
5. Bukti P - 3 : Surat Girik C Nomor : 715 Persil 3b S-II Luas 3.610 M2 atas nama H. Djajadi bin H. Saleh (fotocopy sesuai dengan aslinya keterangan dari Notaris Naning RetnosariSH. Selaku Protokol Notaris Ny. H.S. Kamariah Suparwo, SH. (fotocopy sesuai dengan salinan);-----
6. Bukti P - 4 : Akta Jual Beli Nomor : 294/26/BKS.B/1995 tanggal 20 Maret 1995 yang dibuat dihadapan Ny. H.S. Kamariah Suparwo, SH. Notaris di Bekasi. (fotocopy sesuai dengan salinan);-----
- 7 Bukti P - 5 : Gambar letak tanah Girik C Nomor : 715 Persil 3b S-II dengan hasil pengukuran pada tanggal 02 Januari 2009, Luasnya  $\pm$  4.615 M2 yang diukur oleh H. Nurdin (salah satu Ahli Waris Djajadi bin H. Saleh) dengan 5 (lima) orang saksi:-----  
- Lebar sebelah Utara : 98 meter;-----

Halaman 50 dari 69 halaman Putusan No.51/Int/2013/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Lebar sebelah Selatan : 104 meter;-----
  - Lebar sebelah Timur : 48, 60 meter;-----
  - Lebar sebelah Barat : 42.80 meter;-----
- (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----

Menimbang, bahwa, untuk memperkuat dalil – dalil sangkalannya Tergugat telah mengajukan bukti – bukti surat berupa foto copy yang telah dilegalisir, bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ditandai T–1 sampai dengan T– 29 yang rinciannya adalah sebagai berikut :-----

1. Bukti T–1 : Surat Permohonan tanggal 27 Maret 1997. (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
2. Bukti T–2 : Identitas Penjual Pemohon yaitu berupa Keputusan menteri Kehakiman RI Nomor. C.2-4460.HT.01.04.Th.'88 tanggal 30 Mei 1988, beserta lampiran Akta No. 4 Tahun 1994 dan No. NPWP PT. Pantja Motor (fotocopy sesuai dengan fotocopy);-----
3. Bukti T–3 : Akta Jual Beli Nomor 296/27/BKS.B/1995 tanggal 20 Maret 1995, luas 3.660 m2 (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
4. Bukti T–4 : Akta Pelepasan Hak Nomor 79.A tanggal 01 Agustus 1995, dibuat dihadapan Hj. Siti Kamariah Suparwo, SH Notaris di Bekasi. (fotocopy sesuai dengan fotocopy);-----
5. Bukti T–5 : Akta Jual Beli Nomor 92/53/BKS.B/1995 tanggal 23 Januari 1995, luas 1.446 m2. (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
6. Bukti T–6 : Akta Pelepasan Hak Nomor 76 tanggal 13 Juli 1996, dibuat dihadapan Ny. Nurul Laili, SH Notaris Pengganti Hj. Siti Kamariah Suparwo, SH Notaris di Bekasi. (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
7. Bukti T–7 : Akta Jual Beli Nomor 294/26/BKS.B/1995 tanggal 20 Maret



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1995, luas 2.360 m2. (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----

- 8 Bukti T-8 : Akta Pelepasan Hak Nomor 79 tanggal 16 Juli 1996, dibuat dihadapan Ny. Nurul Laili, SH Notaris Pengganti Hj. Siti Kamariah Suparwo, SH Notaris di Bekasi. (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
- 9 Bukti T-9 : Akta Jual Beli Nomor 301/32/BKS.B/1995 tanggal 20 Maret 1995, luas 2.090 m2. (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
- 10 Bukti T-10 : Akta Pelepasan Hak Nomor 80 tanggal 16 Juli 1996, dibuat dihadapan Ny. Nurul Laili, SH Notaris Pengganti Hj. Siti Kamariah Suparwo, SH Notaris di Bekasi. (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
- 11 Bukti T-11 : Foto Copy Aspek Tata Guna Tanah Nomor. 3/IL/PTN/PGT/1996 tanggal 4 Januari 1996. (fotocopy sesuai dengan fotocopy);-----
- 12 Bukti T-12 : Foto Copy Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Nomor 460-492-05-1996 tanggal 05 Januari 1996 dan berakhir tanggal 05 Januari 1997 tentang Pemberian Izin Lokasi untuk Keperluan Perluasan Industri Perakitan Kendaraan Bermotor terletak di Kelurahan Pejuang dan Mendan Satria, Kecamatan Bekasi Barat, Kabupaten Daerah Tingkat II Bekasi, seluas 220.000 m2 (22 HA) atas nama PT. Pantja Motor. (fotocopy sesuai dengan fotocopy);-
- 13 Bukti T-13 : Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah "A" Nomor. 550.2-622/05/1997 tanggal 19 Juni 1997. (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
- 14 Bukti T-14 : Surat Keterangan No. 550.2-3386 A/05/1997 tanggal 10 September 1997. (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
- 15 Bukti T-15 : Lembar Penelitian tanggal 22-05-1997. (fotocopy sesuai

Halaman 52 dari 69 halaman Putusan No.51/Int/2013/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan aslinya);-----

16 Bukti T-16 : Ikhtiar Permohonan Hak Guna Bangunan Nomor 550.2-622/05/1997 tanggal 20 Juni 1997. (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----

17 Bukti T-17 : Surat Pengantar Permohonan Hak Guna Bangunan Nomor 550.2/05/1997 tanggal 18 September 1997. (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----

18 Bukti T-18 : Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat Nomor 818/HGB/KWBPN/1997 tanggal 25 September 1997 TENTANG PEMBERIAN Hak Guna Bangunan atas tanah seluas 16.060m2 yang terletak di Kelurahan Pejuang, Kecamatan Bekasi Barat, Kabupaten dati II Bekasi atas nama PT. Pantja Motor, Badan Hukum Indonesia berkedudukan di Jakarta. (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----

19 Bukti T-19 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 10942/Pejuang. (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----

20 Bukti T-20 : Akta Jual Beli Nomor 52/2007 tanggal 27 Februari 2007 dibuat dihadapan Mia Marini,SH PPAT untuk Wilayah Kerja Kota Bekasi. (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----

21 Bukti T-21 : Foto copy Tanda Pengenal Para Pihak, sesuai dengan aslinya yang diterangkan oleh Notaris Mia Marini, SH. (fotocopy sesuai dengan fotocopy);-----

22 Bukti T-22 : Surat Setoran Pajak BPHTB (SSB) dan Setoran Pajak Penjual ( SSP). (fotocopy sesuai dengan fotocopy);-----

23 Bukti T-23 : Girik 12 Blok 10 Desa Pejuang atas nama Suherman yang dikeluarkan tanggal 24-03-1982 oleh Inspeksi Ipeda Bekasi. (fotocopy sesuai dengan fotocopy);-----

Halaman 53 dari 69 halaman Putusan No.51/Int/2013/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 24 Bukti T-24 : Girik C 715 Blok 3.b Desa Pejuang atas nama Djayadi bin H. Soleh. (fotocopy sesuai dengan fotocopy);-----
- 25 Bukti T-25 : C. 1399 Persil 3b D.SII luas 1.380 M2 atas nama H. Romlah Bt H. Usman. (fotocopy sesuai dengan fotocopy);-
- 26 Bukti T-26 : Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) dengan formulir No. 715 persil 3.b, luas 4.390 M2 dan 1.380 M2 Tahun pajak 1990 tanggal 27 Nopember 1989 (fotocopy sesuai dengan fotocopy);-----
- 27 Bukti T-27 : C. 294 Blok 3.a Desa Pejuang luas 2.090 M2 atas nama H. Ayub yang dikeluarkan oleh Kepala Inspeksi Ipeda Bekasi tanggal 22 Maret 1982. (fotocopy sesuai dengan fotocopy);-----
- 28 Bukti T-28 : Putusan Mahkamah Agung tanggal 10 Februari 1960 Nomor : 34/K/Sip/1960, bahwa Surat petuk pajak bumi bukan merupakan suatu bukti mutlak, bahwa sawah sengketa adalah milik orang yang tercantum dalam petuk pajak bumi tersebut, akan tetapi petuk itu hanya merupakan suatu tanda siapa yang harus membayar pajak sawah yang bersangkutan “ ( Subekti Tamar, J, 1961, Kumpulan Putusan Mahkamah Agung mengenai Hukum Adat, Gunung Agung Jakarta halaman 153. (fotocopy sesuai dengan fotocopy);-----
- 29 Bukti T-29 : Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor : 16566/1997, tanggal 25 November 1997. (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----

Menimbang, bahwa, untuk memperkuat dalil – dalil sangkalannya Para Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukti – bukti surat berupa foto copy yang telah dilegalisir, bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang

Halaman 54 dari 69 halaman Putusan No.51/Int/2013/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

ditandai T.II.Int-1 sampai dengan T.II.Int – 17 yang rinciannya adalah sebagai berikut :-----

1. Bukti T II INTV – 1 : Akta jual beli no. 92/53/BKS.B/1995, tanggal 23 Januari 1995, yang dibuat dan dihadapan Ny. H. S. Kamariah Suparwo, SH., Notaris/PPAT di Bekasi. (fotocopy sesuai dengan fotocopy);-----
2. Bukti T II INTV – 2 : Akta jual beli no. 296/27/BKS.B/1995 tanggal 20 Maret 1995 yang dibuat dan dihadapan Ny. H. S. Kamariah Suparwo, SH., Notaris/PPAT di Bekasi. (fotocopy sesuai dengan fotocopy);-----
3. Bukti T II INTV – 3 : Akta jual beli no. 301/32/BKS.B/1995, tanggal 20 Maret 1995, yang dibuat dan dihadapan Ny. H. S. Kamariah Suparwo, SH., Notaris/PPAT di Bekasi. (fotocopy sesuai dengan fotocopy);-----
4. Bukti T II INTV – 4 : Akta jual beli no. 294/26/BKS.B/1995 tanggal 20 maret 1995 yang dibuat dan dihadapan Ny. H. S. Kamariah Suparwo, SH., Notaris/PPAT di Bekasi. (fotocopy sesuai dengan fotocopy);-----
5. Bukti T II INTV – 5 : Akta pengikatan jual beli no. 22, tanggal 1 Agustus 1995, yang dibuat dan dihadapan Ny. H. S. Kamariah Suparwo, SH., Notaris/PPAT di Bekasi. (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
6. Bukti T II INTV – 6 : Akta pengikatan jual beli no. 26, tanggal 1 Agustus 1995, yang dibuat dan dihadapan Ny. H. S. Kamariah Suparwo, SH., Notaris/PPAT di Bekasi. (fotocopy

Halaman 55 dari 69 halaman Putusan No.51/Int/2013/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai dengan aslinya);-----

7. Bukti T II INTV – 7 : Akta Pengikatan jual beli no. 27, tanggal 1 Agustus 1995, yang dibuat dan dihadapan Ny. H. S. Kamariah Suparwo, SH., Notaris/PPAT di Bekasi. (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
8. Bukti T II INTV – 8 : Akta pengikatan jual beli no. 28, tanggal 1 Agustus 1995, yang dibuat dan dihadapan Ny. H. S. Kamariah Suparwo, SH., Notaris/PPAT di Bekasi. (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
9. Bukti T II INTV – 9 : Akta pelepasan hak no. 76, tanggal 13 Juli 1996, yang dibuat dan dihadapan Ny. H. S. Kamariah Suparwo, SH., Notaris/PPAT di Bekasi. (fotocopy sesuai dengan fotocopy);-----
- 10 Bukti T II INTV –10 : Akta pelepasan hak no. 79.A, tanggal 1 Agustus 1995, yang dibuat dan dihadapan Ny. H. S. Kamariah Suparwo, SH., Notaris/PPAT di Bekasi. (fotocopy sesuai dengan fotocopy);-----
- 11 Bukti T II INTV –11 : Akta pelepasan hak no. 80, tanggal 16 Juli 1996, yang dibuat dan dihadapan Ny. H. S. Kamariah Suparwo, SH., Notaris/PPAT di Bekasi. (fotocopy sesuai dengan fotocopy);-----
- 12 Bukti T II INTV –12 : Akta pelepasan hak no. 79, tanggal 16 Juli 1996, yang dibuat dan dihadapan Ny. H. S. Kamariah Suparwo, SH., Notaris/PPAT di Bekasi. (fotocopy sesuai dengan fotocopy);-----

Halaman 56 dari 69 halaman Putusan No.51/Int/2013/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 13 Bukti T II INTV -13 : Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat nomor 816/HGB/KWBPN/1997, tanggal 25 September 1997. (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
- 14 Bukti T II INTV -14 : Akta jual beli no. 52/2007, tanggal 27 Februari 2007, yang dibuat dan dihadapan Mia Marini, SH., PPAT di kota Bekasi. (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
- 15 Bukti T II INTV -15 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 10942/Desa Pejuang, tanggal 26 Desember 1997, dengan Gambar Situasi nomor; 16566/1997, tanggal 25 November 1997, luas 9.530 M<sup>2</sup> terdaftar atas nama PT. Bumi Alam Segar. (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
- 16 Bukti T II INTV -16 : Surat Pernyataan, tanggal 2 Februari 1995, yang dibuat oleh Para Penggugat. (fotocopy sesuai dengan fotocopy);-----
- 17 Bukti T II INTV -17 : Surat Pertanggung Jawaban, tanggal 2 Februari 1995, yang dibuat oleh Para Penggugat. (fotocopy sesuai dengan fotocopy);-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya selain mengajukan pembuktian dengan surat, Para Penggugat telah mengajukan permohonan untuk memanggil 1 (satu) orang saksi fakta yang bernama NANING RETNOSARI, SH. dan atas permohonan Para Penggugat tersebut Pengadilan telah memanggil saksi yang dimohon para Penggugat tersebut secara patut sebanyak 3 (tiga) kali namun saksi tidak hadir :-----

Halaman 57 dari 69 halaman Putusan No.51/Int/2013/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada persidangan yang terbuka untuk umum Majelis Hakim telah memberikan kesempatan kepada Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk mengajukan saksi, akan tetapi Tergugat dan Tergugat II Intervensi masing-masing menyatakan tidak menggunakan haknya untuk mengajukan saksi;-----

Menimbang, bahwa baik pihak Tergugat, dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Kesimpulannya sebagaimana yang disampaikan pada persidangan tertanggal 25 September 2013, sedangkan pihak Para Penggugat telah mengajukan kesimpulannya melalui surat masuk di kesetariatan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 2 Oktober 2013;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya baik Para Penggugat maupun Tergugat serta Tergugat II Intervensi menyatakan tidak mengajukan sesuatu lagi dalam Perkara ini, yang pada akhirnya mohon Putusan;-----

Menimbang, bahwa segala yang terjadi dalam persidangan sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Sidang yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan dianggap termuat dalam Putusan ini;-----

## ----- TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :-----

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;-----

Menimbang, bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah

- Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 10942/Desa Pejuang tanggal 26-12-1997, Gambar Situasi Nomor 16566/1997 tanggal 25-11-1997 Seluas 9530 M2 Atas Nama PT. Bumi Alam Segar (bukti T.II.Inv-15), sepanjang tanah seluas 2.240M2 (dua ribu dua ratus empat puluh meter persegi) milik Para Penggugat sesuai dengan hasil pengukuran di lapangan;-----

Halaman 58 dari 69 halaman Putusan No.51/Int/2013/PTUN-BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam gugatan dan repliknya mohon agar terhadap obyek sengketa dinyatakan batal atau tidak sah dengan dasar / alasan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :-----

- Bahwa Para Penggugat merupakan ahli waris dari Alm. H. Djayadi bin H. Saleh sebagaimana Surat Keterangan Waris tanggal 29 Juli 2004 yang berhak memperoleh harta peninggalan orang tua Para Penggugat antara lain sebidang tanah yang terletak di kampung Pisang Batu Desa Pejuang Kecamatan Medan Satria, Kabupaten Bekasi dengan bukti hak adat girik C Nomor 715 Persil 3.b S-II Luas 3610 M2, akan tetapi setelah dilakukan pengukuran secara fisik di lapangan ternyata luas tanah milik Para Penggugat tersebut seluas 4600 M2;---
- Bahwa pada tanggal 20 Maret 1995 Para Penggugat menjual sebagian dari tanah tersebut yaitu seluas 2.360 M2 kepada Johnny Basuki yang dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 294/26.Bks.B/1995 tanggal 20 Maret 1995 yang dibuat di hadapan Ny. H.S Kamariah Suparwo, SH., Notaris/PPAT di Bekasi. Berdasarkan uraian tersebut maka Para Penggugat masih memiliki sisa tanah seluas 2.240 M2;-----
- Bahwa lebih lanjut Johnny Basuki menjual tanah dimaksud kepada PT. Pantja Motor dengan Akta Pelepasan Hak Nomor : 79 tanggal 16 Juli 1996 seluas 2.360 M2 yang dibuat dihadapan Ny. H.S Kamariah Suparwo, SH., Notaris/PPAT di Bekasi, akan tetapi PT. Pantja Motor dalam mengajukan permohonan sertipikat atas tanah-tanah yang dibeli termasuk salah satunya tanah yang telah dibebaskan dari Johnny Basuki dimaksud dalam proses pengukuran yang dilakukan oleh kantor Pertanahan Kota Bekasi berdasarkan penunjukan batas tanah oleh pemohon telah memasukkan tanah milik Para Penggugat seluas 2.240 M2 yang tidak ikut dijual kepada Johnny Basuki;-----
- Bahwa pada tahun 2007 tanah a quo telah dijual PT. Pantja Motor kepada PT. Bumi Alam Segar;-----
- Bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan obyek sengketa a quo telah bertentangan dengan apa yang diatur dalam "Bagian Kedua" Tentang

Halaman 59 dari 69 halaman Putusan No.51/Int/2013/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengumpulan dan Pengolahan Data Fisik Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo. Surat Dirjen Agraria Direktorat Pendaftaran Tanah (Kadaster) tanggal 6 April 1978 Nomor 4/296/1978 Perihal : Pedoman Pembuatan Gambar Situasi dan tindakan Tergugat selaku penyelenggara negara telah melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik;-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat, Tergugat telah menyampaikan Jawaban tertanggal 11 Juli 2013 dan Tergugat II Intervensi menyampaikan jawaban tertanggal 25 Juli 2013 yang di dalamnya juga memuat adanya eksepsi, sehingga sebelum mempertimbangkan hal-hal mengenai pokok sengketa, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi sebagai berikut :---

DALAM EKSEPSI :-----

Menimbang, bahwa eksepsi dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi pada pokoknya mendalilkan hal-hal sebagai berikut :-----

1. Kompetensi Absolut :-----

Bahwa Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengemukakan dalil Eksepsi yang pada pokoknya menyatakan faktanya telah diakui Para Penggugat dalam gugatannya, obyek sengketa a quo sedang dalam pemeriksaan di Pengadilan Negeri Bekasi dengan Nomor Perkara 99/PDT.G/2012/PN.BKS yang memeriksa mengenai kepemilikan hak atas tanah, sehingga dengan demikian kewenangannya berada di peradilan umum atau peradilan perdata. Oleh karenanya berdasarkan hal tersebut Peradilan Tata Usaha Negara tidak memiliki Kompetensi untuk memeriksa dan memutus perkara a quo;-----

2. Gugatan diajukan melebihi tenggang waktu :-----

Bahwa Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengemukakan dalil Eksepsi yang pada pokoknya menyatakan Para Penggugat sebenarnya telah mengetahui obyek sengketa a quo sejak dimasukkannya gugatan di Pengadilan Negeri Bekasi

Halaman 60 dari 69 halaman Putusan No.51/Int/2013/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam perkara Nomor 99/PDT.G/2012/PN.BKS yaitu pada tanggal 28 Maret 2012

atau setidaknya Para Penggugat telah mengetahui obyek sengketa sejak ;---

- Sejak tahun 1995 yaitu dalam rangka tindak lanjut terhadap upaya-upaya yang dilakukan Penggugat;-----
- Adanya surat Nomor 072/REB-PM/SAR-ST/IX/2006 tanggal 19 september 2006 yang dibuat dan ditandatangani Kuasa Hukum Para Penggugat/R.E Baringbing yang ditujukan kepada Direktur PT. Panca Motor;-----
- Adanya surat Nomor 025/REB-PAS/IV/2011 tanggal 7 April 2011 yang dibuat dan ditandatangani Kuasa Hukum Para Penggugat/R.E Baringbing yang ditujukan kepada pimpinan PT. Prakarsa Alam Segar Perihal : Tanah milik klien kami seluas 2240M2 yang saat ini dikuasai oleh PT. Prakarsa Alam Segar;-----

Menimbang, bahwa atas dalil eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, Para Penggugat telah mengajukan dalil bantahannya yang termuat dalam Replik yang pada pokoknya Para Penggugat menolak seluruh dalil Tergugat dan Tergugat II Intervensi, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :-----

## 1. Kompetensi Absolut :-----

Bahwa Gugatan Para Penggugat dalam perkara ini adalah mengenai perbuatan Tergugat membuat gambar situasi Nomor 16566/1997 tertanggal 25 Nopember 1997 dan menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 10942/Desa Pejuang tanggal 26 Desember 1997 telah melanggar ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sedangkan mengenai hak kepemilikan Para Penggugat telah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Bekasi dalam perkara Nomor 99/PDT.G/2012/PN.BKS. Oleh karenanya berdasarkan hal tersebut maka Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi haruslah ditolak;-----

## 2. Gugatan diajukan melebihi tenggang waktu :-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalil Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi hanya bersifat statement kosong tanpa ada penjelasan dan bukti maka tidak punya arti apa-apa, oleh karenanya tidak perlu dipertimbangkan oleh Majelis Hakim;-----

Menimbang, bahwa setelah mencermati Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi serta replik Para Penggugat tersebut diatas, Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut :-----

Ad. 1. Kompetensi Absolut :-----

Menimbang, bahwa dalam ketentuan pasal 77 ayat (1) Undang-Undang nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan bahwa :

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;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan diatas yang dikaitkan dengan adanya Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai Kompetensi absolut maka Majelis Hakim berpendapat sebelum memberikan pertimbangan lebih jauh terhadap Eksepsi lainnya dan mengenai pokok perkara, maka dalam pemeriksaan perkara ini akan terlebih dahulu meneliti apakah sengketa yang dimaksud masuk dalam kewenangan (kompetensi) dari Pengadilan Tata usaha Negara untuk memeriksa dan mengadili atau tidak ?;-----

Menimbang, bahwa setelah membaca berkas perkara, meneliti bukti-bukti surat serta mendengarkan keterangan para pihak dipersidangan, maka diperoleh fakta hukum sebagai berikut :-----

- Bahwa Para Penggugat adalah ahli waris dari Alm. H. Djayadi bin H. Saleh (bukti P-1b) berdasarkan Surat Keterangan Waris tanggal 29 Juli 2004 (bukti



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P-1a) dan Alm. Hj. Sarihenah (bukti P-2b) berdasarkan Surat Keterangan Waris tanggal 22 Mei 2013 (bukti P-2a);-----

- Bahwa sebagai ahli waris, Para Penggugat mewarisi tanah Alm. H. Djayadi bin H. Saleh terletak di kampung Pisang Batu Desa Pejuang Kecamatan Medan Satria, Kabupaten Bekasi dengan bukti hak adat girik C Nomor 715 Persil 3.b (Bukti P-3=T-24) yang untuk selanjutnya telah dijual kepada Johnny Basuki berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 294/26.Bks.B/1995 tanggal 20 Maret 1995 dihadapan Ny. H. S. Kamariah Suparwo, SH., Notaris/PPATdi Bekasi seluas 2360 M2 (Bukti P-4=T-7=T-II.Int-4);-----
- Bahwa dalam surat gugatannya Para Penggugat mendalilkan bahwa berdasarkan pengukuran secara fisik yang dilakukannya di lapangan ternyata luas tanah milik Para Penggugat adalah seluas 4600 M2 (bukti P-5), yang apabila dikurangi luas tanah yang dijual ke Johnny Basuki maka Para Penggugat mendalilkan masih memiliki sisa tanah seluas 2.240 M2;-----
- Bahwa berdasarkan Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah A Nomor : 550.2-622/05/1997 tanggal 19-6-1997 yang tertuang dalam Lampirannya pada angka 6 (bukti T-13) dan lebih lanjut berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat Nomor 816/HGB/KWBPN/1997 tanggal 25 September 1997 dalam Lampiran I pada angka 6 termuat bahwa luas tanah yang dibeli Johnny Basuki dari Para Penggugat seluas 2335 M2 (bukti T-18=T-II. Int-13);-----

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam gugatannya mendalilkan luas tanah dalam girik C Nomor 715 Persil 3.bS-II bukan seluas 3610 M2, akan tetapi setelah dilakukan pengukuran secara fisik di lapangan oleh Para Penggugat sendiri diketahui ternyata luas tanahnya adalah 4600 M2, yang selanjutnya apabila telah dijual kepada Johnny Basuki sekalipun dan berdasarkan penghitungan, Para Penggugat masih memiliki sisa tanah seluas 2.240 M2;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah meneliti dan mencermati uraian fakta hukum dan dalil Para Penggugat yang termuat dalam surat gugatannya Majelis Hakim berpendapat memang benar yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 10942/Desa Pejuang tanggal 26-12-1997, Gambar Situasi Nomor 16566/1997 tanggal 25-11-1997 Seluas 9530 M2 Atas Nama PT. Bumi Alam Segar (bukti T.II.Inv-15), namun faktanya dalam proses pemeriksaan sengketa ini telah timbul adanya perbedaan ukuran mengenai luasan tanah diantara Para Penggugat dan Tergugat II Intervensi selaku pemegang hak atas tanah berkenaan dengan terbitnya obyek sengketa a quo atas peralihan hak yang dilakukan oleh Tergugat berdasarkan permohonan pemilik sebelumnya;-----

Menimbang, bahwa oleh karena adanya perbedaan data fisik mengenai hasil pengukuran luas tanah versi Tergugat dengan versi Para Penggugat yang dijual kepada Johnny Basuki, dan selanjutnya Johnny Basuki telah menjual kepada PT. Pantja Motor melalui pelepasan hak atas tanah dan terakhir telah dilakukan peralihan hak kepada Tergugat II Intervensi, dengan demikian Majelis Hakim akan merujuk pada kaidah-kaidah hukum yang terdapat dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung di bawah ini :-----

1. Nomor Perkara : 93 K/TUN/1996 Tanggal 24 Februari 1998.;-----

Kaidah Hukum : *Bahwa untuk mengetahui apakah ada kekeliruan mengenai fisik tanah sengketa dan kepemilikannya atas tanah sengketa, maka hal tersebut perlu diperiksa dan ditetapkan oleh Pengadilan Perdata, baru kemudian dapat ditetapkan apakah ada kekeliruan dalam penerbitan Sertifikat karena didasarkan atas data yang keliru;-----*

2. Nomor Perkara : 16 K/TUN/2000 Tanggal 28 Februari 2001;-----

Kaidah Hukum : *Bahwa gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah wewenang peradilan umum untuk memeriksanya;-----*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Nomor Perkara : 22 K/TUN/1998 Tanggal 27 Juli 2001 Kaidah Hukum: *Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan masalah kepemilikan tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya, melainkan wewenang Peradilan Umum dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan;*-----

4. Nomor Perkara : 88 K/TUN/1993 Tanggal 7 September 1999.;-----  
Kaidah Hukum : *Meskipun sengketa yang terjadi akibat dari surat keputusan pejabat, tetapi perkara tersebut menyangkut pembuktian hak milik atas tanah, maka gugatan harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena sengketa perdata;*-----

Menimbang, bahwa paralel dengan yurisprudensi Mahkamah Agung tersebut diatas Prof. Boedi Harsono dan Dr. Mochtar Wahid berpendapat dalam disertasi berjudul Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik atas tanah halaman 173-174 Penerbit Republika Cetakan Pertama Tahun 2008 mengatakan bahwa Pendaftaran Tanah tidak menciptakan hak yang tidak dapat diganggu gugat, yang menentukan sah tidaknya suatu hak serta pemiliknyanya adalah sah atau tidaknya perbuatan hukum yang dilakukan, bukan pendaftarannya, sehingga pendaftaran tanah yang tidak sesuai dengan alas haknya dapat mengakibatkan batal ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa sengketa ini lebih cenderung atau lebih kental muatan hukum berkaitan dengan sengketa perdata atau kepemilikan yang lebih dahulu harus dibuktikan ketimbang segi prosedur penerbitan sertipikat a quo, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa sengketa ini termasuk dalam sengketa mengenai kepemilikan bidang-bidang tanah yang sama-sama diakui kepemilikannya oleh Para Penggugat dan Tergugat II Intervensi, sehingga oleh karenanya adalah merupakan kompetensi dari Hakim Perdata di Peradilan Umum untuk mengadilinya sebelum nantinya dapat dibuktikan lebih lanjut berdasarkan hukum apakah Sertipikat objek sengketa diterbitkan oleh Tergugat tidak sesuai

Halaman 65 dari 69 halaman Putusan No.51/Int/2013/PTUN-BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

antara luas tanah yang ada pada data yuridis dengan data fisik sehingga terhadap Sertipikat Objek sengketa a quo tersebut harus dinyatakan batal oleh Pengadilan Tata Usaha Negara dikarenakan diterbitkan oleh Tergugat atas nama pemegang hak yang tidak sah secara hukum mengenai kepemilikannya;-----

Menimbang, bahwa dengan diselesaikannya terlebih dahulu mengenai siapa pemilik yang sah menurut hukum atas bidang-bidang tanah yang disengketakan antara Para Penggugat di satu pihak dengan Tergugat II Intervensi di lain pihak oleh Hakim Perdata di Peradilan Umum akan memberikan kepastian hukum yang kuat bagi pemiliknya untuk menuntut pembatalan suatu Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama pihak lainnya, sehingga kemungkinan adanya akibat hukum yang berbeda dari Putusan 2 lembaga Pengadilan yang berbeda atas suatu bidang tanah yang sama dapat dihindari (di satu sisi berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara akibat hukumnya membatalkan keputusan pendaftaran/pemberian hak atas tanah dari seseorang yang oleh Putusan lain sebaliknya orang tersebut dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas bidang tanah tersebut);-----

Menimbang, bahwa oleh karena esensi dari sengketa ini adalah merupakan sengketa kepemilikan yang harus diselesaikan terlebih dahulu secara keperdataan di Peradilan Umum maka Majelis Hakim berpendapat beralasan hukum terhadap eksepsi mengenai kewenangan mengadili atau kompetensi absolut Pengadilan yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi dalam sengketa ini dinyatakan diterima;-----

Menimbang, bahwa dengan diterimanya eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai kewenangan mengadili atau kompetensi absolut Pengadilan diterima oleh Pengadilan maka terhadap eksepsi lain yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak perlu dipertimbangkan lagi ;-----

**DALAM POKOK PERKARA:**-----

Halaman 66 dari 69 halaman Putusan No.51/Int/2013/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang kewenangan (kompetensi) absolut dinyatakan diterima, maka terhadap pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi dan gugatan para Penggugat harus dinyatakan tidak diterima ;-----

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima maka terhadap permohonan penundaan pelaksanaan Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi obyek sengketa a quo haruslah dinyatakan ditolak dan berdasarkan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 beralasan menghukum Para Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini yang jumlahnya akan disebut dalam amar putusan ini;-----

Menimbang, bahwa mengenai alat bukti berupa bukti-bukti surat, baik yang diajukan oleh Para Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi yang tidak dipertimbangkan dan dianggap tidak relevan dengan perkara ini tetap akan dilampirkan dalam berkas perkara ;-----

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

Mengingat, pasal 77 ayat (1) Undang-Undang nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, serta peraturan-peraturan lainnya yang saling berkaitan dalam perkara ini;-----

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

Dalam Penundaan :-----

- Menolak permohonan penundaan Para Penggugat;-----

Dalam Eksepsi :-----

- Menerima Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang kompetensi absolute ;-----

Dalam Pokok Perkara :-----



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak diterima;-----
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 286.000, (Dua ratus delapan puluh enam ribu rupiah) ;-----

Demikian diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada hari Kamis, tanggal 3 Oktober 2013 oleh kami ERI ELFI RITONGA, SH., MH sebagai Hakim Ketua Majelis, RONI ERRY SAPUTRO, SH., MH dan HARI HARTOMO SETYO NUGROHO, SH., MH masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut dibacakan dalam sidang yang dibuka dan dinyatakan terbuka untuk umum pada hari Senin, tanggal 7 Oktober 2013 oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh YANI SRI KARYANI, Sm. Hk. sebagai Panitera Pengganti yang dihadiri oleh, Kuasa Hukum Tergugat, Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi dan tanpa dihadiri Para Penggugat/Kuasa Hukum Para Penggugat;

Hakim-hakim Anggota,

Ketua Majelis Hakim,

RONI ERRY SAPUTRO, SH.MH.

ERI ELFI RITONGA, SH.MH.

HARI HARTOMO SETYO NUGRAHA, SH.MH.

Panitera Pengganti,

YANI SRI KARYANI, Sm Hk.

Halaman 68 dari 69 halaman Putusan No.51/Int/2013/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Perincian Biaya Perkara :

|                        |                     |
|------------------------|---------------------|
| 1. Pendaftaran Gugatan | Rp. 30.000,--       |
| 2. ATK                 | Rp. 125.000,--      |
| 3. Panggilan-panggilan | Rp. 105.000,--      |
| 4. Redaksi             | Rp. 5.000,--        |
| 5. Leges               | Rp. 3.000,--        |
| 6. Materai penetapan   | Rp. 12.000,--       |
| 7. Materai             | <u>Rp. 6.000,--</u> |
| Jumlah :               | Rp. 286.000,--      |

(Dua ratus delapan puluh enam ribu rupiah),--