



PUTUSAN

NOMOR: 123/G/2022/PTUN.BDG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan Acara Biasa secara elektronik (E-Court) telah memberikan Putusan sebagai berikut dalam sengketa antara :

FULIEN SURJANA, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan wiraswasta tempat tinggal Jalan Permata Hijau AA-12 RT.007 RW.006, Kelurahan Kuningan, Kecamatan Semarang Utara, Kota Semarang, Jawa Tengah;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya :

1. ACHMAD TAUFAN SOEDIRJO, SS.H., M.H.
2. AHID SYARONI, S.H.
3. DZULFIKAR ADHIYATMA TARAWA, S.H., M.H.
4. HERIYANTO, S.H.

Semuanya berkewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat, Konsultan Hukum, Kurator & Pengurus pada Kantor Hukum ATS LAW & PARTNERS, alamat di Bellezza Office Tower, Bellezza Arcade Lt. 17 Unit 2-3, Jl. Letjen Soepeno No. 34 Permata Hijau Jakarta Selatan, alamat email : *adhiyattarawe@gmail.com*;

Selanjutnya disebut sebagai..... **PENGUGAT**;

M E L A W A N :

1. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BEKASI**, tempat kedudukan Komplek Lippo Cikarang Blok B4, Jl. Daha, Cibatu, Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi;
Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya :

1. Nama : DAVID AGAM, S.H., M.H.
Jabatan : Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa.

Halaman 1 dari 95 halaman Perkara Nomor : 123/G/2022/PTUN.BDG



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

2. Nama : SURYADI NUGRAHANTARO, S.H.

Jabatan : Analis Hukum Pertanahan.

3. Nama : MUHAMMAD IRVAN ADITYA, S.H.

Jabatan : Analisis hukum Pertanahan.

Semuanya berkewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Apatur Sipil Negara, alamat jalan Daha Blok B4 Lippo Cikarang, Kabupaten Bekasi, alamat email : davidagam26@gmail.com;

Selanjutnya disebut sebagai..... **TERGUGAT**;

2. **ERIC GUNAWAN**, tempat tinggal Green Ville BC/36, RT.011 RW.014, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat.

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya :

1. ADI SETIAWAN, S.H., M.H.

2. FERNANDO PARULIAN P, S.H.

3. ELLY PUSPITA SARI, S.H.

4. HAMDANY MASALI, S.H.

5. CRISTON SIRAIT, S.H., M.H.

6. MARIDUK L. ARITONANG, S.H., M.H.

Semuanya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat pada Kantor "VICTORY LAW FIRM", Alamat Jl. Kedoya Agave Raya, Perkantoran Tomang Tol Raya Blok A-II, Nomor :14, Jakarta Barat, alamat email : admin@victorylawfirm.co.id

Selanjutnya disebut sebagai... **TERGUGAT II INTERVENSI**;

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tersebut, telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 123/PEN-DIS/2022/PTUN.BDG, tanggal 21 Oktober 2022 tentang Lolos Dismissal;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 123/PEN-MH/2022/PTUN.BDG, tanggal 21 Oktober 2022 tentang Penunjukan Majelis Hakim;

Halaman 2 dari 95 halaman Perkara Nomor : 123/G/2022/PTUN.BDG



3. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 123/PEN-MH/2022/PTUN.BDG, tanggal 14 Maret 2023 tentang Penggantian Sementra Majelis Hakim;
4. Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 123/PEN-PPJS/2022/PTUN.BDG tanggal 21 Oktober 2022 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung
6. Nomor 123/PEN-PP/2022/PTUN.BDG, tanggal 21 Oktober 2022 tentang Penentuan Hari Pemeriksaan Persiapan;
7. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 123/PEN-HS/2022/PTUN.BDG, tanggal 29 November 2022 tentang Hari Sidang;
8. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 123/PEN-HS/2022/PTUN.BDG, tanggal 29 November 2022 tentang Jadwal Persidangan;
9. Surat No.008/VLF/S.Permohonan/II/2023 Hal : Permohonan Intervensi untuk bergabung dengan Tergugat dalam Perkara Nomor : 123/G/2022/PTUN.BDG, tanggal 03 Februari 2023;
10. Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan dalam perkara tersebut;
11. Telah mempelajari berkas perkara serta mendengar keterangan para pihak dan saksi di persidangan;

TENTANG DUDUK SENGKETA

Menimbang, bahwa, Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 20 Oktober 2022 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dengan Register Perkara Nomor : 123/G/2022/PTUN.BDG, tanggal 21 Oktober 2022 dan telah diperbaiki pada tanggal 29 November 2022, yang telah mengajukan gugatan yang isi pokok gugatannya sebagai berikut :

I. OBJEK GUGATAN

Halaman 3 dari 95 halaman Perkara Nomor : 123/G/2022/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 46/Desa Desa Segara Makmur tanggal 29-12-1997, Gambar Situasi Nomor 21535/1997 tanggal 19-12-1997, seluas $\pm 6.975 \text{ m}^2$ (enam ribu sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi) atas nama Eric Gunawan Alias Thin Jun Jong. (selanjutnya disebut "Objek Sengketa") yang diterbitkan oleh Tergugat;
2. Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi dimaksud adalah suatu penetapan tertulis (*Beschikking*) dan merupakan Keputusan TUN yang memenuhi ketentuan dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi: *"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata"*;
3. Bahwa Tergugat sebagai badan/lembaga Tata Usaha Negara yang membidangi pertanahan di Kabupaten Bekasi, yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga Tergugat merupakan Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 8 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
4. Bahwa merujuk pada Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan/diterbitkan oleh Tergugat adalah tindakan hukum Tergugat selaku Pejabat Tata Usaha Negara berdasarkan Peraturan perundang-undangan yang berlaku, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang telah menimbulkan akibat hukum kepada Penggugat, dimana Penggugat

Halaman 4 dari 95 halaman Perkara Nomor : 123/G/2022/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)



terancam kehilangan haknya atas sebidang tanah karena Keputusan TUN di terbitkan oleh Tergugat;

5. Bahwa Objek Sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat adalah keputusan yang berwujud dan nyata yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 46/Desa Segara Makmur, dan bersifat individual karena ditujukan kepada Sdr. Eric Gunawan alias Thin Jun Jong sebagai subjek *adresat* keputusan dimaksud, serta final karena tidak memerlukan persetujuan dari instansi lain, dan secara nyata telah langsung menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat;

II. KEWENANGAN MENGADILI

Bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan Keputusan (objek sengketa) merupakan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara (KTUN). Surat Keputusan Tergugat tersebut, telah memenuhi syarat dan kriteria sebagai keputusan Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka (3) UU No, 5 Tahun 1986 tentang Peradilan tata Usaha Negara jo UU Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan tata Usaha Negara jo UU Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang bersifat:

1. Penetapan Tertulis

- a. Bahwa Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menjelaskan sebagai berikut:
"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat Konkret, Individual dan Final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum Perdata"
- b. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 46/Desa Segara Makmur yang diterbitkan oleh Tergugat merupakan penetapan



tertulis dari Tergugat, maka dengan demikian Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) telah memenuhi syarat sebagai penetapan tertulis;

2. Dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara (TUN)

- a. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan. Pengertian Keputusan Tata Usaha Negara diberi tambahan makna, sebagai berikut:

“Dengan berlakunya Undang-Undang ini, Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, harus dimaknai:

- Penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual
 - Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif, dan penyelenggara negara lainnya
 - Berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AUPB
 - Bersifat final dalam arti luas
 - Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum dan/atau Keputusan yang berlaku bagi Warga Masyarakat.
- b. Bahwa Tergugat menerbitkan objek sengketa dalam kapasitasnya sebagai Badan/Pejabat Tata Usaha Negara yang menjalankan fungsi pemerintahan di bidang Pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- c. Bahwa dengan demikian Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 46/Desa Segara Makmur yang diterbitkan oleh Tergugat telah memenuhi syarat sebagai Keputusan yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara (TUN);

3. Berisikan Tindakan Hukum Tata Usaha Negara Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan.

- a. Bahwa Tergugat dalam menerbitkan Objek Sengketa didasarkan dan merujuk kepada beberapa ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan antara lain:

Halaman 6 dari 95 halaman Perkara Nomor : 123/G/2022/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
 - Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
 - Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah
 - Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- b. Bahwa dengan demikian, Keputusan Tergugat telah memenuhi syarat berisikan Tindakan Hukum Tata Usaha Negara Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan;

4. Bersifat Konkrit, Individual dan Final

Bahwa Surat Keputusan yang dikeluarkan oleh Tergugat, adalah Keputusan TUN yang bersifat:

- a. *Konkrit* dimana Objek sengketa yang diputuskan dalam Keputusan Tata Usaha Negara itu tidak abstrak, tetapi berwujud, tertentu atau dapat ditentukan. Keputusan Tergugat secara tersurat (*eksplisit*) menyebut keadaan konkret yaitu memberikan hak atas tanah berupa hak guna usaha atas sebidang tanah seluas $\pm 6.975 \text{ m}^2$ (enam ribu sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi) yang terletak di Desa Segara Makmur, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat kepada Sdr. Eric Gunawan. Dengan demikian syarat "konkrit" telah terpenuhi;
- b. *Individual* yaitu dimana Keputusan Tata Usaha Negara tersebut tidak ditujukan untuk umum, tetapi tertentu baik alamat maupun hal yang dituju. Keputusan Tergugat dalam hal ini menyebut pihak yang dituju adalah Sdr. Eric Gunawan, dan hal yang ditujukan yaitu memberikan hak atas tanah. Dengan demikian syarat "individual" telah terpenuhi;

Halaman 7 dari 95 halaman Perkara Nomor : 123/G/2022/PTUN.BDG



- c. *Final* yaitu Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 46/Desa Segara Makmur seluas $\pm 6.975 \text{ m}^2$ (enam ribu sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi), yang terletak/berlokasi di Desa Segara Makmur, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat atas nama Sdr. Eric Gunawan, tersebut sudah bersifat final dan tidak memerlukan persetujuan dari instansi lain, dan secara nyata telah langsung menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat;

5. Menimbulkan Akibat Hukum Bagi Seseorang atau Badan Hukum Perdata

Keputusan yang diterbitkan oleh Tergugat berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 46/Desa Segara Makmur tanggal 29-12-1997, Gambar Situasi Nomor 21535/1997 tanggal 19-12-1997, seluas $\pm 6.975 \text{ m}^2$ (enam ribu sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi) atas nama Eric Gunawan Alias Thin Jun Jong, secara nyata telah terjadi tumpang tindih hak atas tanah dan telah menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat, sehingga Penggugat mengajukan upaya hukum untuk menjamin hak-haknya dapat terpenuhi dan terlindungi oleh hukum atas sebidang tanah miliknya berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 105/Desa Segara Makmur;

III. TENGGANG WAKTU

1. Bahwa Tergugat telah menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 46/Desa Segara Makmur tanggal 29-12-1997, Gambar Situasi Nomor 21535/1997 tanggal 19-12-1997, seluas $\pm 6.975 \text{ m}^2$ (enam ribu sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi) atas nama Eric Gunawan Alias Thin Jun Jong, dimana keputusan tersebut diketahui oleh Penggugat pada tanggal 08 September 2022;
2. Bahwa selanjutnya Penggugat telah melakukan upaya administratif dengan mengajukan surat Nomor: 065/Adm-ATS-LF/IX/2022 tertanggal 09 September 2022, perihal Permohonan Pembatalan SHGB Nomor: 46/SegaraMakmur dan telah diterima oleh Tergugat sebagaimana tanda terima Tergugat tertanggal 09 September 2022. sehingga interval waktu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

antara diketahuinya objek sengketa yaitu tanggal 08 September 2022 sampai dengan diajukannya Keberatan Administratif pada tanggal 09 September 2022 yang ditujukan kepada Tergugat adalah 1 (satu) hari kerja. Dengan demikian, Keberatan Administratif yang diajukan Penggugat masih dalam tenggang waktu 21 (dua puluh satu) hari kerja sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;

3. Bahwa dalam ketentuan Pasal 77 ayat (4) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, menyatakan "Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja". Dengan demikian, Tergugat wajib menyelesaikan keberatan yang diajukan oleh Penggugat paling lama 10 (sepuluh) hari kerja terhitung sejak tanggal 12 September 2022 sampai dengan tanggal 26 September 2022. Namun pada faktanya Tergugat hingga saat ini Tergugat sama sekali tidak pernah menanggapi surat Penggugat tersebut;
4. Bahwa seharusnya berdasarkan ketentuan pasal 77 ayat (5) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, menerangkan "Dalam hal Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menyelesaikan keberatan dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4), keberatan dianggap dikabulkan", sehingga Tergugat wajib menyelesaikan keberatan yang diajukan oleh Penggugat. Dengan demikian keberatan yang diajukan oleh Penggugat berdasarkan ketentuan di atas dianggap dikabulkan;
5. Bahwa oleh karena Tergugat tidak menyelesaikan keberatan dimaksud bahkan sama sekali tidak menanggapi surat yang diajukan oleh Penggugat, maka sudah menjadi kewajiban hukum bagi Tergugat untuk menerbitkan Keputusan yang mencabut Keputusan objek sengketa a quo, yang menjaga hak dan kedudukan Penggugat seperti semula berdasarkan ketentuan pasal 77 ayat (6) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yang menyebutkan "Keberatan yang dianggap dikabulkan, ditindaklanjuti dengan penetapan

Halaman 9 dari 95 halaman Perkara Nomor : 123/G/2022/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)



Keputusan sesuai dengan permohonan keberatan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan”;

6. Bahwa akibat Tergugat tidak menerbitkan Keputusan tentang pencabutan objek sengketa a quo, maka Penggugat mengajukan gugatan pembatalan terhadap objek sengketa a quo di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung;

7. Bahwa terkait dengan sengketa administrasi pemerintahan, berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, menyebutkan :

“Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif”.

Dengan demikian, Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan Gugatan Penggugat karena Penggugat sudah melakukan seluruh upaya administratif sebagaimana yang diamanatkan oleh Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;

8. Bahwa oleh karena kedua objek sengketa di atas baru diketahui oleh Penggugat pada tanggal 27 April 2021, sedangkan Gugatan ini di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 21 Juli 2021, maka dengan demikian, Gugatan ini diajukan masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Oleh karenanya, Gugatan Penggugat secara formal dapat diterima.

IV. KEPENTINGAN HUKUM PENGGUGAT

Halaman 10 dari 95 halaman Perkara Nomor : 123/G/2022/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa tentang kepentingan Penggugat mengajukan Gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, secara teori adalah berkaitan dengan adanya kepentingan berproses, artinya ada maksud dari tujuan diajukannya Gugatan, dan unsur kepentingan dalam mengajukan Gugatan atas obyek sengketa Tata Usaha Negara yang merupakan persyaratan untuk adanya standing to sue yaitu kedudukan minimal yang harus dipunyai Seseorang atau Badan Hukum untuk mencapai kapasitas mengajukan Gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara. Hal mana paralel dengan adagium Point d' interest point d' action (tiada kepentingan maka tiada Gugatan). Bahwa yang dimaksud dengan kepentingan secara substantif adalah merujuk pada nilai yang harus dilindungi oleh hukum, yang tolak ukurnya adanya kepentingan Penggugat sendiri yang bersifat pribadi, dan hubungan langsung antara Penggugat dengan obyek sengketa a quo;
2. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah yang terletak di Desa Segara Makmur, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat, berbatasan dengan:
 - Sebelah Utara : Jalan Raya Marunda
 - Sebelah Timur : Tanah milik Hutapea
 - Sebelah Selatan : Tanah milik Bari
 - Sebelah Barat : Tanah milik AcongSebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor: 105/Desa Segara Makmur, dan Gambar situasi Nomor: 189/1972 tanggal 18 Oktober 1972, seluas 3.068 m² (tiga ribu enam puluh delapan meter persegi);
3. Bahwa Tergugat kemudian menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 46/Desa Segara Makmur tanggal 29-12-1997, Gambar Situasi Nomor 21535/1997 tanggal 19-12-1997, seluas ± 6.975 m² (enam ribu sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi) atas nama Eric Gunawan Alias Thin Jun Jong.;
4. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 46/Desa Segara Makmur yang diterbitkan oleh Tergugat tersebut, setelah dilakukan pengecekan terhadap batas-batasnya, diketahui sebagai berikut:

Halaman 11 dari 95 halaman Perkara Nomor : 123/G/2022/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)



- Sebelah Utara : Jl. Marunda Makmur/Selokan Air
- Sebelah Timur : Tanah milik Hutapea
- Sebelah Selatan : Sawah milik Bari
- Sebelah Barat : Ir. Kintara/Gudang Parkiran Truk

5. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 46/Desa Segara Makmur yang diterbitkan oleh Tergugat tersebut telah menimbulkan tumpang tindih objek tanah, yang mana telah sangat merugikan Penggugat sebagai pemilik sah atas sebidang tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 105/Desa Segara Makmur, sebagaimana Gambar situasi Nomor: 189/1972 tanggal 18 Oktober 1972, seluas 3.068 m² (tiga ribu enam puluh delapan meter persegi);

V. ALASAN DIAJUKANNYA GUGATAN

Bahwa alasan pengajuan Gugatan Tata Usaha Negara telah diatur dalam ketentuan pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. UU Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. UU Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi sebagai berikut:

“Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:

- a) Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b) Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas- asas umum pemerintahan yang baik.”

Dengan berpedoman pada norma Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. UU Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. UU Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka Gugatan ini diajukan



Penggugat menggunakan dua alasan tersebut. Adapun kedua alasan pengajuan Gugatan ini selengkapnya diuraikan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 105/Desa Segara Makmur, sebagaimana Gambar situasi Nomor: 189/1972 tanggal 18 Oktober 1972, seluas 3.068 m² (tiga ribu enam puluh delapan meter persegi), yang terletak di Desa Segara Makmur, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat, berbatasan dengan:
 - Sebelah Utara : Jalan Raya Marunda
 - Sebelah Timur : Tanah milik Hutapea
 - Sebelah Selatan : Tanah milik Bari
 - Sebelah Barat : Tanah milik Acong
2. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 105/Desa Segara Makmur diterbitkan pada Tahun 1972 atas permohonan dari Mansyur bin Saijan dan berdasarkan catatan warkah yang ada pada Badan Pertanahan Kabupaten Bekasi, tercatat telah terjadi peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik Nomor: 105/Desa Segara Makmur, sebagai berikut:
 - a. Peralihan hak karena jual beli dari Mansyur bin Saijan kepada Hartono Gunawan berdasarkan Akta Jual Beli No. 273/D.C./I/1975 tertanggal 01 Desember 1975 yang dibuat di hadapan Haris Budiono, BA selaku Camat/PPAT Kecamatan Cilincing;
 - b. Peralihan hak karena jual beli dari Hartono Gunawan kepada H. Ahmad Baihaqi berdasarkan Akta Jual Beli No. 1527/01/TJ/1997 tertanggal 14 November 1997 yang dibuat di hadapan H. Sehat Subagyo, S.H., selaku PPAT Wilayah Kecamatan Tarumajaya;
 - c. Peralihan hak karena jual beli dari H. Ahmad Baihaqi kepada Ny. Linda Loise Loi, S.E., berdasarkan Akta Jual Beli No. 22475/1998 tertanggal 09 Januari 1998 yang dibuat di hadapan Kun Hidayat, S.H., selaku Notaris/PPATS Wilayah Kecamatan Tarumajaya;
 - d. Peralihan hak karena jual beli dari Ny. Linda Loise Loi, S.E., kepada Fulien Surjana (Penggugat) berdasarkan Akta Jual Beli No. 157/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 31 Desember 2014, yang dibuat di hadapan Margono, S.H.,
M.Kn., selaku Notaris/PPAT.

3. Bahwa oleh karena itu, Sertipikat Hak Milik Nomor: 105/Desa Segara Makmur berdasarkan Akta Jual Beli No. 157/2014 tertanggal 31 Desember 2014, yang dibuat di hadapan Margono, S.H., M.Kn., selaku Notaris/PPAT hingga saat ini masih tercatat atas nama Fulien Surjana (*in casu* Penggugat) dan tidak pernah dialihkan atau dipidahkan kepada pihak manapun dan siapapun juga;
4. Bahwa kemudian diketahui oleh Penggugat, telah diterbitkan oleh Tergugat Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 46/Desa Segara Makmur, seluas 6.975 m² (enam ribu sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi), yang terletak/berlokasi di Desa Segara Makmur, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat;
5. Bahwa faktanya Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 46/Desa Segara Makmur atas nama Eric Gunawan – Kabupaten Bekasi, berbatasan dengan:
 - Sebelah Utara : Jl. Marunda Makmur/Selokan Air
 - Sebelah Timur : Tanah milik Hutapea
 - Sebelah Selatan : Sawah milik Bari
 - Sebelah Barat : Ir. Kintara/Gudang Parkiran Truk
6. Bahwa batas-batas tanah dari Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 46/Desa Segara Makmur, menunjukkan bahwa letak atau lokasi tanah tersebut memiliki kesesuaian dengan letak atau lokasi Sertipikat Hak Milik Nomor: 105/Desa Segara Makmur yang merupakan milik Penggugat, sehingga telah terjadi tumpang tindih hak atas tanah antara Sertipikat Hak Milik Nomor: 105/Desa Segara Makmur dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 46/Desa Segara Makmur;
7. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, berbunyi:

“(1) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:

 - a. pengumpulan dan pengolahan data fisik;

Halaman 14 dari 95 halaman Perkara Nomor : 123/G/2022/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)



b. ... dst."

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 6, data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya;

8. Bahwa pada faktanya Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 46/Desa Segara Makmur yang diterbitkan oleh Tergugat telah terjadi tumpang tindih dengan data fisik Sertipikat Hak Milik Nomor: 105/Desa Segara Makmur;
9. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor: 105/Desa Segara Makmur telah terbit lebih dulu pada Tahun 1972, sedangkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 46/Desa Segara Makmur yang diterbitkan oleh Tergugat pada tahun 1997;
10. Bahwa merujuk kepada ketentuan Pasal 12 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, menunjukkan bahwa Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 46/Desa Segara Makmur telah melanggar ketentuan tersebut, karena data fisik yang termuat di dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 46/Desa Segara Makmur terjadi tumpang tindih dengan data fisik Sertipikat Hak Milik Nomor: 105/Desa Segara Makmur. Sedangkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 105/Desa Segara Makmur telah terbit lebih dulu pada Tahun 1972;
11. Bahwa selain itu, berdasarkan ketentuan Pasal 5 huruf c Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan mengatur "Penyelenggaraan Administrasi Pemerintahan berdasarkan: c. AUPB", kemudian Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan mengatur "AUPB yang dimaksud dalam Undang-Undang ini meliputi asas: a. Kepastian Hukum, b. Kemanfaatan, c. Ketidakberpihakan, d. Kecermatan, e. Tidak menyalahgunakan wewenang, f. Keterbukaan, g. Kepentingan umum, h. Pelayanan yang baik;
12. Bahwa Penggugat akan menggunakan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) untuk menguji Keputusan Tergugat yaitu Sertipikat Hak



Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 46/Desa Segara Makmur dengan Asas Kepastian Hukum dan Asas Kewajaran (Fairness) yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 yang menjadi alat uji utama;

a. Asas Kepastian Hukum, yaitu asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan Penyelenggara Negara. Namun Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 46/Desa Segara Makmur yang diterbitkan oleh Tergugat telah terjadi tumpang tindih dengan data fisik Sertipikat Hak Milik Nomor: 105/Desa Segara Makmur, sehingga telah melanggar asas kepastian hukum dalam hal kepemilikan sebidang tanah oleh Penggugat berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 105/Desa Segara Makmur;

Maka tindakan Tergugat merupakan pelanggaran terhadap asas kepastian hukum, baik formil maupun materiil. Sehingga Tergugat telah tidak bertindak sesuai dengan kewajiban hukumnya yang telah ditetapkan dalam Undang-Undang sehingga menimbulkan kerugian materiil maupun immateriil bagi Penggugat, karena Tergugat tidak melakukan pertimbangan sama sekali bahwa di atas tanah *a quo* secara jelas dan nyata terdapat hak Penggugat secara sah menurut hukum seharusnya dilindungi, namun pada faktanya tidak ada kepastian hukum yang melindungi hak Penggugat;

b. Kewajaran (*fairness*), yaitu keadilan dan kesetaraan di dalam memenuhi hak-hak masyarakat yang timbul berdasarkan perjanjian dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sangat tidak wajar apabila Keputusan dibuat tanpa melalui prosedur yang berlaku dan bertentangan dengan peraturan perundangan.

Dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 46/Desa Segara Makmur oleh Tergugat senyata-nyatanya merupakan tindakan yang tidak berkeadilan, tidak menerapkan prinsip kesetaraan dan melanggar hak-hak Penggugat karena secara praktik dengan terbitnya objek sengketa *a quo* telah merugikan Penggugat sebagai pemilik atas sebidang tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor:



105/Desa Segara Makmur. Sehingga Objek Sengketa yang diterbitkan adalah cacat hukum dan batal demi hukum atau setidaknya tidaknya dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, Jawa Barat.

13. Bahwa dengan demikian sudah sepatutnya dan sangat beralasan hukum bagi Majelis Hakim perkara *a quo* untuk membatalkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 46/Desa Segara Makmur, seluas 6.975 m² (enam ribu sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi), yang terletak/berlokasi di Desa Segara Makmur, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat, yang diterbitkan oleh Tergugat;
14. Bahwa tindakan Tergugat yang menerbitkan Keputusan (Objek Sengketa) sangat jelas telah merugikan kepentingan Penggugat, mengandung cacat hukum, bertentangan dengan Peraturan Perundangan-undangan yang berlaku dan bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik, oleh karenanya sangat patut dan berdasarkan hukum, Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung untuk menyatakan Batal atau Tidak Sah Keputusan (Objek Sengketa) yang diterbitkan Tergugat dan memerintahkan Tergugat untuk mencabut dan membatalkan Objek Sengketa;

VI. PETITUM

Bahwa berdasarkan seluruh dasar–dasar dan dalil–dalil gugatan Penggugat yang telah diuraikan diatas, kiranya Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*, dapat menjatuhkan Putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Batal atau Tidak Sah Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 46/Desa Segara Makmur tanggal 29-12-1997, Gambar Situasi Nomor 21535/1997 tanggal 19-12-1997, seluas ± 6.975 m² (enam ribu sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi) atas nama Eric Gunawan Alias Thin Jun Jong.;
3. Mewajibkan TERGUGAT untuk mencabut Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 46/Desa Segara Makmur tanggal 29-12-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1997, Gambar Situasi Nomor 21535/1997 tanggal 19-12-1997, seluas \pm 6.975 m² (enam ribu sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi) atas nama Eric Gunawan Alias Thin Jun Jong.;

4. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara menurut hukum.

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawabannya tertanggal 20 Desember 2022 secara elektronik melalui aplikasi E-Court pada tanggal 20 Desember 2022 yang isi pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa sebelum menyampaikan Jawaban dalam perkara ini, terlebih dahulu Tergugat membantah dan menolak semua dalil, tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan oleh penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat.

2. KOMPETENSI ABSOLUT

Bahwa memperhatikan dalil-dalil Gugatan terhadap objek perkara aquo, yang dimana Penggugat adalah pemilik tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 105/Desa Segara Makmur seluas 3.068 M² telah terjadi tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 46/ Desa Segara Makmur atas nama Eric Gunawan dengan luas 6.975 M², sehingga Petitum Gugatan Penggugat menyatakan Batal atau tidak sah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 46/Desa Sumberjaya.

Bahwa memperhatikan Obyek dalam perkara aquo berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 46/ Desa Segaramakmur dan Sertipikat Hak Milik Nomor 105/ Segaramakmur masih berperkara di Mahkamah Agung agenda Peninjauan Kembali pada register perkara nomor 2686 K/Pdt/2021 Jo 485/PDT/2020/PT BDG Jo 591/Pdt.G/2018/PN Bks dengan para pihak:

- Pemohon PK : Ny. Linda Louise Loi, S.E, (Tergugat)
- Termohon PK :Tn. Eric Gunawan (Penggugat)
- Turut Termohon: Tn Fulien Surjana Fu Lien (Tergugat)
- Turut Termohon : Tn. H. Agus Sopyan, SE (Tergugat)
- Turut Termohon: P.T. Andhikatama Raya Mulia (Tergugat)

Halaman 18 dari 95 halaman Perkara Nomor : 123/G/2022/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Turut Termohon : Kelurahan Desa Segara Makmur (Tergugat)
- Turut Termohon : Mansur Bin Saiyan (Tergugat)
- Turut Termohon: Tn. H. Ahmad Baihaqi (Tergugat)
- Turut Termohon: Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi (Tergugat);

Bahwa sudah jelas pada obyek perkara masih di teliti secara Judex Jurist pada Peninjauan Kembali di Mahkamah Agung, sehingga berdasarkan uraian, dasar hukum, fakta-fakta dan argumentasi tersebut diatas terbukti menyalahi aturan terhadap pengajuan Gugatan Penggugat di Pengadilan Tata Usaha Negeri Bandung. Maka kiranya bagi Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang terhormat untuk menolak Gugatan Penggugat dan menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara aquo.

3. GUGATAN LEWAT TENGGANG WAKTU

Bahwa memperhatikan dalil gugatan penggugat halaman 6 poin 1 menyatakan bahwa "Dimana keputusan tersebut diketahui oleh penggugat pada tanggal 8 september 2022 ", bahwa ketentuan hukum mengenai tenggang waktu mengajukan gugatan di atur dalam pasal 55 undang-undang nomor 5 tahun 1986 tentang peradilan tata usaha negara yang menyebutkan gugatan dapat diajukan hanya dalam tegang waktu 90 hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya keputusan badan atau pejabat tata usaha negara.

Bahwa perhitungan tegang waktu pengajuan gugatan didasarkan pada SEMA nomor 2 tahun 1991 yurisprudensi Mahkama Agung republik Indonesia melalui putusan Nomor 5K/TUN/1992, tanggal 21 januari 1993, Putusan Nomor 41K/TUN/1994 dan putusan Nomor 270/TUN/2001.yang pada pokoknya perhitungan tegang waktu pengajuan gugatan menggunakan teori pengetahuan atau secara kasuisti 90 hari dimulai sejak mengetahui dan merasa kepentingannya dirugikan oleh keputusan tata usaha negara.

Bahwa penggugat sudah mengetahui adanya sertipikat hak guna bangunan Nomor 46/segramakmur pada tahun 2018 dengan pertimbangan adanya

Halaman 19 dari 95 halaman Perkara Nomor : 123/G/2022/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan di pengadilan kota Bekasi dengan register perkara Nomor 591/Pdt.G/2018/PN Bks dengan objek yang sama serta sampai saat ini adanya penijauan kembali di Mahkamah Agung sehingga penggugat sudah mengetahui.

Dengan demikian terhadap gugatan penggugat telah melewati tegang waktu yang sudah di tentukan maka Majelis Hakim yang terhormat pengadilan tata usaha negara bandung menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar segala sesuatu yang dikemukakan dalam eksepsi dinyatakan dalam satu kesatuan dengan uraian dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat menolak dan menyangkal dengan tegas seluruh dalil dalil gugatan Pengugat, kecuali apa yang diakui oleh Tergugat dengan tegas.
3. Bahwa berdasarkan data (Geo KKP) yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi tidak terdapat tumpang tindih, namun untuk dapat memastikan tumpang tindih tersebut harus dilaksanakan pengukuran ulang saat agenda pemeriksaan setempat dengan permohonan pengukuran ulang melalui loket pendaftaran Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi sehingga dapat dijadikan dasar pelaksanaan kegiatan pengukuran.
4. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 46/Segaramakmur dengan Gambar Situasi nomor 21535/1997 luas 6.975m² terbit tanggal 29-12-1997 atas nama PT. Andhikatama Raya Mulia dan kemudian telah beralih haknya kepada Eric Gunawan alias Tjhin Jun Tjong berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 409/2008 tanggal 04-12-2008 yang dibuat oleh PPAT Afdal Fikri, MS, SH. atas dasar tersebut Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 46/Segaramakmur atas nama Eric Gunawan alias Tjhin Jun Tjong merupakan sertipikat yang penerbitan dan peralihan haknya dilaksanakan secara sah dan sesuai dengan ketentuan peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Halaman 20 dari 95 halaman Perkara Nomor : 123/G/2022/PTUN.BDG



Bahwa berdasarkan uraian yang telah disampaikan sebagaimana tersebut di atas kami sebagai Tergugat memohon pada Majelis Hakim yang Terhormat memutuskan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya;
- Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya
- Membebaskan biaya yang timbul pada Penggugat dalam perkara ini

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat, Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawabannya tertanggal 14 Februari 2023 secara elektronik melalui aplikasi E-Court pada tanggal 13 Februari 2023 yang isi pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

I. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT (PENGADILAN TATA USAHA NEGARA (PTUN) BANDUNG TIDAK BERWENANG MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA A QUO)

1. Bahwa vide surat Gugatan Penggugat, pada intinya Penggugat mendalilkan :
 - Bahwa Penggugat adalah selaku pemilik tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor.: 105/Desa Segara Makmur dengan luas 3.068 m² (tiga ribu enampuluh delapan meter persegi) ;
 - Bahwa telah terjadi tumpang tindih antara SHM No. 105/Desa Segara Makmur dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor.: 46/Desa Segara Makmur tanggal 29-12-1997, Gambar Situasi Nomor.: 21535/1997 tanggal 19-12-1997, dengan luas ± 6.975 m² (Enam ribu Sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi) atas nama Eric Gunawan alias Thin Jun Tjong alias Acong;
2. Bahwa dengan adanya pengakuan Penggugat sebagai pemilik tanah SHM No. 105/Desa Segara Makmur yang tumpang tindih dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor.: 46/Desa

Halaman 21 dari 95 halaman Perkara Nomor : 123/G/2022/PTUN.BDG



Segara Makmur tanggal 29-12-1997, Gambar Situasi Nomor.: 21535/1997 tanggal 19-12-1997, dengan luas $\pm 6.975 \text{ m}^2$ (Enam ribu Sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi) atas nama Eric Gunawan alias Thin Jun Tjong alias Acong, secara hukum terhadap gugatan yang diatas obyek yang sama diakui kepemilikan oleh Penggugat sesungguhnya Gugatan Penggugat ini lebih mengarah pada sengketa keperdataan yang merupakan kewenangan Pengadilan Umum/Pengadilan Negeri untuk menilai kebenaran dan keabsahan pemilik sesungguhnya atas tanah yang menjadi obyek sengketa, dengan kenyataan yang demikian haruslah diuji terlebih dahulu secara perdata di Pengadilan Negeri (**kompetensi absolut**), sehingga sudah seharusnya Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Bandung menolak Gugatan Penggugat dan menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Bandung tidak berwenang mengadili perkara ini. Hal tersebut sesuai dengan Kaidah Hukum yang tercantum dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai berikut :

- a. Nomor Perkara : 93K/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”

- b. Nomor Perkara : 16K/TUN/2009 tanggal 29 Februari 2001

Kaidah Hukum :

“Bahwa gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah wewenang peradilan umum untuk memeriksanya”

- c. Nomor Perkara : 22K/TUN/1996 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:

d. Nomor Perkara : 88K/TUN/1993 tanggal 07 September 1999

Kaidah Hukum :

"Bahwa 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"

e. Nomor Perkara : 16PK/TUN/1998 tanggal 18 Agustus 1999

Kaidah Hukum :

"Bahwa keberatan ini dapat dibenarkan karena jika Penggugat asal Termohon Peninjauan Kembali memang merasa sebagai pemilik tanah, maka seharusnya ia mengajukan gugatan tentang kepemilikan tanah sengketa kepada Pengadilan Negeri yang berwenang karena merupakan sengketa Perdata."

3. Bahwa dalam buku Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Republik Indonesia yang di terbitkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia (MA RI) Tahun 2012 tentang Rumusan Hasil Rapat Pleno Pada Kamar Chandra Mahkamah Agung RI tertanggal 11 s/d 13 April 2012 telah menghasilkan rumusan hukum sebagai berikut :

Uraian Masalah	Kesimpulan Kesepakatan
Kriteria Sengketa TUN dan Perdata	Kriteria Sengketa TUN dan Perdata
Apa kriteria yang dapat dipakai untuk menentukan suatu sengketa merupakan suatu sengketa merupakan sengketa TUN atau Perdata	Untuk menentukan suatu sengketa merupakan sengketa TUN atau sengketa (kepemilikan)

Halaman 23 dari 95 halaman Perkara Nomor : 123/G/2022/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa perdata?

kriterianya:

Apabila yang menjadi objek sengketa (objectum litis) tentang keabsahan TUN, maka merupakan sengketa TUN.

Apabila dalam posita gugatan mempermasalahkan kewenangan, keabsahan Prosedur penerbitan KTUN, maka termasuk sengketa TUN; atau

Apabila satu-satunya penentu apakah Hakim dapat menguji keabsahan TUN objek sengketa adalah substansi hak karena tentang hal tersebut menjadi kewenangan peradilan perdata; atau apabila norma (kaidah) hukum TUN (hukum public) dapat menyelesaikan sengketanya, maka dapat digolongkan sebagai sengketa TUN.

4. Bahwa dalam buku Kompilasi Rumusan Hasil Rapat Pleno Mahkamah Agung Republik Indonesia yang di terbitkan oleh Sekretariat Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 2020 tentang Rumusan Hukum Kamar Perdata Tahun 2019 (SEMA Nomor 2 Tahun 2019) pada halaman 56 yang menerangkan bahwa Rapat Pleno Kamar

Halaman 24 dari 95 halaman Perkara Nomor : 123/G/2022/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)



Perdata Mahkamah Agung tertanggal 3-5 November 2019 telah menghasilkan rumusan hukum sebagai berikut:

Perdata Umum;

“Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melawan Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad), sengketa yang bersifat keperdataan dan/atau bersumber dari perbuatan cidera janji (wanprestasi) oleh Pengusaha tetap menjadi Kewenangan Absolut Pengadilan Perdata dalam Lingkungan Peradilan Umum.”

5. Bahwa selain daripada itu, terhadap Objek yang dipersengketakan dalam perkara a quo yaitu SHGB No. 46/Desa Segara Makmur dan SHM No. 105/Desa Segara Makmur, adalah masih berperkara di Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan agenda Peninjauan Kembali atas Putusan Kasasi Nomor.: 2686 K/2021 tanggal 22 Desember 2021 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor.: 485/PDT/2020/PT.BDG tanggal 5 Oktober 2020 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor.:591/Pdt.G/2018/PN.Bks tanggal 26 Nopember 2019, dengan Para Pihak yaitu :

Tingkat Pengadilan	Kedudukan Pihak
Tingkat Pengadilan Negeri	1. Tergugat I : Ny. Linda
Nomor.: 591/Pdt.G/2018/PN.	Louise Loi, SE
Bks	2. Tergugat II : Tn. Fulien
	Surjana/Fu Lien
	3. Tergugat III : PT. Tugu
	Beton Semesta
	4. Tergugat IV : Tn. H.
	Ahmad Baihaqi

Halaman 25 dari 95 halaman Perkara Nomor : 123/G/2022/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Tergugat V : PT. Andikatama Raya
6. Tergugat VI : Mansur Bin Saiyan
7. Tergugat VII : Tn. H. Agus Sofjan
8. Tergugat VIII : Kelurahan Desa Segaramakmur
9. Tergugat IX : Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi

Tingkat Pengadilan Tinggi
Nomor.485/PDT/2020/PT.Bdg

Pembanding : Tn. Eric Gunawan

1. Terbanding I : Ny. Linda Louise Loi, SE
2. Terbanding II : Tn. Fulien Surjana/Fu Lien
3. Terbanding III : PT. Tugu Beton Semesta
4. Terbanding IV : Tn. H. Ahmad Baihaqi
5. Terbanding V : PT. Andikatama Raya
6. Terbanding VI : Mansur Bin Saiyan
7. Terbanding VII : Tn. H. Agus Sofjan
8. Terbanding VIII : Kelurahan Desa Segara Makmur
9. Terbanding IX : Kepala Kantor Pertanahan

Halaman 26 dari 95 halaman Perkara Nomor : 123/G/2022/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)



Tingkat Kasasi

Nomor.: 2686 K/PDT/2021

Kabupaten Bekasi

1. Pemohon Kasasi : Ny.
Linda Louise Loi, SE
2. Pemohon Kasasi I : Tn.
Fulien Surjana/Fu Lien
3. Pemohon Kasasi II : PT.
Tugu Beton Semesta
Abadi
4. Termohon Kasasi : Tn.
Eric Gunawan

Tingkat Peninjauan Kembali
(PK)

1. Pemohon PK : Ny. Linda
Louise Loi, SE
2. **Pemohon PK I : Tn.
Fulien Surjana/Fu Lien**
3. Pemohon PK II : PT.
Tugu Beton Semesta
Abadi
4. Termohon PK : Tn. Eric
Gunawan

6. Bahwa M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*", Sinar Grafika (2005: Hlm. 426) berpendapat bahwa apabila Tergugat mengajukan eksepsi kompetensi relatif, maka berdasarkan Pasal 136 HIR Majelis Hakim wajib memeriksa dan memutus lebih dahulu eksepsi tersebut sebelum pemeriksaan pokok perkara. Pendapat M. Yahya Harahap, S.H. dikutip sebagai berikut :
"Apabila tergugat mengajukan eksepsi kompetensi absolut atau relatif, Pasal 136 HIR memerintahkan hakim :

- Memeriksa dan memutus lebih dahulu tentang eksepsi tersebut;

Halaman 27 dari 95 halaman Perkara Nomor : 123/G/2022/PTUN.BDG



- Pemeriksaan dan pemutusan tentang itu, diambil dan dijatuhkan sebelum pemeriksaan pokok perkara;

Berarti apabila Tergugat mengajukan eksepsi yang berisi pernyataan Pengadilan tidak berwenang mengadili perkara, baik secara absolut atau relative :

- Hakim menunda pemeriksaan pokok perkara;
- Tindakan yang dapat dilakukan, memeriksa dan memutus eksepsi terlebih dahulu;
- Tindakan demikian bersifat imperatif, tidak dibenarkan memeriksa pokok perkara sebelum ada putusan yang menegaskan apakah Pengadilan yang bersangkutan berwenang atau tidak memeriksanya.”

7. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, secara ex-officio Hakim pada Pengadilan Tata Usaha Negara (TUN) Bandung yang mengadili dan memeriksa perkara ini harus menyatakan dirinya tidak berwenang (kompetensi absolute), karena permasalahan sengketa kepemilikan tanah bukan menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara (TUN) untuk mengadili, tapi sudah menjadi kewenangan Pengadilan Negeri;

II. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT TELAH DALUWARSA

1. Bahwa Penggugat dalam surat Gugatannya pada halaman 6 Butir III tentang Tenggang Waktu, Penggugat mendalilkan bahwa penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor.: 46/Desa Segara Makmur tanggal 29-12-1997, Gambar Situasi Nomor 21535/1997 tanggal 19-12-1997, seluas $\pm 6.975 \text{ m}^2$ (Enam ribu Sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi) atas nama Eric Gunawan alias Tjhin Jun Tjong, adalah baru diketahui oleh Penggugat pada tanggal 08 September 2022:
2. Bahwa jelas dan terang sebagaimana telah disebutkan di atas oleh TERGUGAT II INTERVENSI, bahwasanya Penggugat adalah telah mengetahui tentang adanya SHGB Nomor.:46/Desa Segara Makmur

Halaman **28** dari **95** halaman **Perkara Nomor : 123/G/2022/PTUN.BDG**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 29-12-1997, Gambar Situasi Nomor 21535/1997 tanggal 19-12-1997, seluas $\pm 6.975 \text{ m}^2$ (Enam ribu Sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi) atas nama Eric Gunawan alias Tjhin Jun Tjong adalah pada tahun 2018 dimana :

2.1. Penggugat adalah sebagai pihak dalam perkara perdata pada Pengadilan Negeri Bekasi yang teregister dengan nomor Rol perkara Nomor. 591/Pdt.G/2018/PN Bks;

2.2. Penggugat telah menerima relaas panggilan dari Pengadilan Negeri Bekasi dimana dibuktikan dengan kehadiran Penggugat di Pengadilan Bekasi dengan mengirim wakilnya/Kuasa Hukumnya dari Kantor AHMAD ZEN DAS ASSOCIATES (AZDA) berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor.: 032/AZDA/SK/XI/2018 tanggal 01 November 2018 untuk menghadiri persidangan di Pengadilan Negeri Bekasi dalam perkara Nomor.: 591/Pdt.G/2018/PN Bks:

3. Bahwa dalam Hukum Tata Usaha Negara, daluwarsa diatur di dalam Pasal 55 UU No. 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, namun Pasal 55 ini hanya berlaku bagi pihak yang namanya tersebut dalam Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN).

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

Sementara untuk pihak yang namanya tidak tersebut dalam KTUN (dalam hal ini penggugat dalam perkara a-quo), maksud dari penghitungan 90 (sembilan puluh) hari, Mahkamah Agung telah menerbitkan SEMA No. 2 Tahun 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, bagian V angka 3, menyebutkan bahwa: *"Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya"*

Halaman 29 dari 95 halaman Perkara Nomor : 123/G/2022/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)



dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya Keputusan tersebut.”

4. Hal ini dikuatkan oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam Putusan No. 1/1994/PK dalam perkara Jalan Sabang Jakarta, yang pada intinya menyatakan bahwa bagi pihak atau orang yang tidak dituju secara langsung tenggang waktu 90 hari dihitung secara kasuistis, yaitu sejak kapan pihak ke-3 merasakan kepentingannya dirugikan oleh Surat Keputusan objek sengketa a quo secara resmi menurut hukum. Yurisprudensi ini merupakan penjelasan lebih lanjut dari SEMA No. 2 Tahun 1991 pada bagian V angka 3 yang merumuskan bahwa bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan TUN, tetapi yang merasakan kepentingannya dirugikan, maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasakan kepentingannya dirugikan oleh KTUN yang mengetahui adanya keputusan tersebut. Hal ini juga dikuatkan oleh Zairin Harahap yang menyatakan *“bagi mereka yang tidak dituju secara langsung oleh KTUN, namun merasa kepentingannya dirugikan, maka perhitungan 90 hari mulai dihitung sejak ia mengetahui adanya KTUN tersebut”*;
5. Bahwa adalah jelas, Penggugat dalam mengajukan gugatan telah melewati jangka waktu pada Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Bandung sebagaimana telah diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi *“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.”*;
6. Bahwa dalil Gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat baru mengetahui Obyek Sengketa pada tanggal 08 September 2022 sebagaimana dalil Penggugat pada halaman 6 Butir III tentang



Tenggang Waktu, hanyalah trik dan alasan saja yang dibuat yang penuh dengan akal-akalan dan rekayasa oleh Penggugat sehingga Gugatan Penggugat dapat terlepas dari ketentuan Pasal 55 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986, jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, namun sesungguhnya secara hukum senyatanya sejak Penggugat datang menghadiri persidangan dengan mengutus Kuasa Hukumnya dalam perkara perdata Nomor.: 591/Pdt.G/2018/PN.Bks di Pengadilan Negeri Bekasi, Penggugat telah mengetahui tentang adanya SHGB Nomor.: 46/Desa Segara Makmur tanggal 29-12-1997, Gambar Situasi Nomor 21535/1997 tanggal 19-12-1997, seluas $\pm 6.975 \text{ m}^2$ (Enam ribu Sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi) atas nama Eric Gunawan alias Tjhin Jun Tjong alias Acong). Maka berdasarkan hal tersebut jika dihitung sejak diajukannya gugatan ini adalah telah melebihi tenggang waktu sebagaimana ketentuan Pasal 55 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986, jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

7. Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat telah daluwarsa, maka sepatutnya Gugatan Penggugat untuk ditolak;

III. GUGATAN PENGGUGAT ADALAH GUGATAN PREMATURE (EXCEPTIO LITIS PENDENTIS)

1. Bahwa yang dijadikan Objek Sengketa dalam perkara a quo sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam surat Gugatannya adalah Objek yang sama dengan yang sedang diperiksa pada tingkat pemeriksaan Peninjauan Kembali (PK), sehingga Gugatan a quo harus dikesampingkan;
2. Bahwa oleh karena Objek Sengketa a quo sampai dengan saat ini belum diputus pada tingkat pemeriksaan PK, maka demi hukum Gugatan Penggugat ini harus dikesampingkan. Putusan yang mengeyampingkan Gugatan a quo bertujuan untuk menghindari Putusan yang saling bertentangan satu sama lainnya;

Halaman 31 dari 95 halaman Perkara Nomor : 123/G/2022/PTUN.BDG



3. Bahwa doktrin hukum mengenai pengeyampingan perkara yang demikian juga dianut oleh Mantan Hakim Agung M. Yahya Harahap, SH., sebagaimana dituangkan dalam bukunya yang berjudul *"Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Penyiataan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan"*, Cetakan Ketiga, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, tahun 2005, pada hal.458 s/d hal. 461, yang dikutip sebagai berikut :

"b). Exceptio peremptoria

Sedang pada exceptio peremptoria sangkalan yang diajukan bertujuan untuk menyingkirkan gugatan. Karena apa yang digugat telah tersingkir.

Bentuk Exceptio Peremptoria (peremtoir exceptie), antara lain terdiri dari

(1). Exceptio temporis (eksepsi daluwarsa);

(7). Exceptio litis pendentis

Sengketa yang digugat penggugat, sama dengan perkara yang sedang diperiksa pengadilan. Disebut juga eksepsi sub-judice, yang berarti gugatan masih tergantung (aanhanging) atau masih berlangsung atau sedang berjalan pemeriksaannya di pengadilan (under judicial consideration). Misalnya, sengketa yang digugat sama dengan perkara yang sedang diperiksa dalam tingkat banding atau kasasi, atau sedang diproses dalam lingkungan peradilan lain. Umpamanya A menggugat B atas sebidang tanah, PN mengabulkan gugatan. Lantas B mengajukan banding. Bersamaan dengan itu B juga mengajukan gugatan kepada PTUN. Dalam kasus tersebut, A dapat mengajukan exceptio litis pendentis dim PTUN yang menyatakan gugatan B sama dengan perkara yang sedang berjalan proses pemeriksaannya di pengadilan banding lingkup peradilan umum"

4. Bahwa Mahkamah Agung R.I menyatakan sikapnya dengan menyingkirkan gugatan yang demikian melalui Yurisprudensi tetapnya sebagai berikut :



- a. Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor.: 363K/AG/1995 tanggal 11 Juli 1997

Kaidah Hukum

"Judex Facti telah salah menerapkan hukum karena telah memeriksa dan mengadili obyek perkara yang mengandung sengketa hak milik incasu sedang diproses di peradilan umum/kasasi"

- b. Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor.: 391K/KR/1967 tanggal 16 September 1967

Kaidah Hukum

"Mahkamah Agungb tidak dapat menggantungkan putusannya pada suatu putusan lain yang masih akan dijatuhkan"

- c. Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor. 141K/TUN/1994 Tanggal 24 Agustus 1995 JO 93 / BDG-5 / PL / PT.TUN – MDN / 1993
Kaidah Hukum :

"Penggugat belum waktunya mengajukan gugatan ke PTUN untuk menuntut pembatalan sertifikat Hak Milik karena masalah kepemilikannya masih di periksa di Peradilan Umum, sehingga terlebih dahulu harus menunggu adanya putusan Peradilan Umum yang berkekuatan hukum tetap."

5. Bahwa berdasarkan fakta-fakta, uraian-uraian hukum, doktrin hukum serta Yurisprudensi-Yurisprudensi di atas, maka terbukti bahwa Gugatan yang diajukan Penggugat masih diperiksa pada tingkat pemeriksaan Peninjauan Kembali (PK), dan oleh karenanya untuk menghindari adanya putusan yang saling bertentangan satu sama lain, Kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pada PTUN Bandung yang memeriksa perkara a quo untuk menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

IV. GUGATAN PENGGUGAT OBSCUUR LIBEEL (GUGATAN KABUR/TIDAK JELAS)

Halaman 33 dari 95 halaman Perkara Nomor : 123/G/2022/PTUN.BDG



1. Bahwa yang dimaksud dengan gugatan kabur/tidak jelas adalah surat gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap (*Onduidelijk*). Disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal syarat formil suatu gugatan itu adalah terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*);
2. Bahwa dari ketentuan Hukum Acara Perdata yang berlaku, tidak terdapat penegasan perumusan gugatan yang jelas dan terang, tapi dalam praktik peradilan gugatan dinyatakan kabur apabila dalam posita tidak menjelaskan dasar hukum dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan, tidak jelas obyek yang disengketakan, petitum gugatan tidak jelas (petitum tidak rinci atau kontradiksi antara posita dengan petitum);
3. Bahwa vide surat Gugatan Penggugat sebagaimana tercermin dalam Kepentingan Penggugat dan Posita gugatan, dimana Penggugat telah mencampur-adukkan permasalahan sengketa Tata Usaha Negara dengan sengketa keperdataan yang bukan menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk mengadili;
4. Bahwa hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 07 September 1994 No. 88 K/TUN/1993 menyatakan :
"Meskipun sengketa ini terjadi akibat dari adanya Surat Keputusan Pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Pengadilan Umum karena merupakan sengketa Perdata."
5. Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 18 Agustus 1999 Nomor.: 16 PK/TUN/1998 menyatakan :
"Bahwa keberatan ini dapat dibenarkan karena jika Penggugat asal Termohon Peninjauan Kembali memang merasa sebagai pemilik tanah, maka seharusnya ia mengajukan gugatan tentang kepemilikan tanah sengketa kepada Pengadilan Negeri yang berwenang karena merupakan sengketa Perdata."



6. Bahwa berdasarkan dalil-dalil di atas dan didukung pula dengan dasar hukum yang kuat, telah terbukti Gugatan Penggugat adalah Kabur/Tidak Jelas dan oleh karenanya maka kiranya kepada Yang Mulia Majelis Hakim pada PTUN Bandung yang memeriksa perkara a quo untuk menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya tidak menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

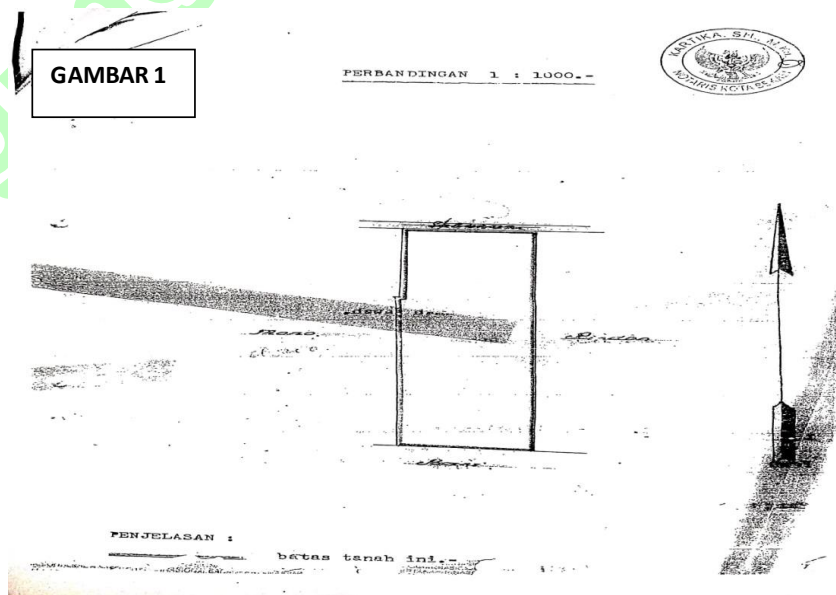
B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dengan ini Tergugat II Intervensi menegaskan bahwa segala sesuatu yang telah disampaikan dalam bagian Eksepsi, secara mutatis mutandis dianggap telah termuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari bagian Dalam Pokok Perkara;
2. Bahwa Tergugat II Intervensi dengan tegas menyatakan keberatan dan menolak dengan tegas dalil-dalil Gugatan yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Posita surat Gugatannya, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata ;
3. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam surat Gugatannya, yang pada intinya mendalilkan sebagai berikut :
 - 3.1. Bahwa SHGB Nomor.: 46/Desa Segara Makmur tanggal 29-12-1997, luas $\pm 6975 \text{ m}^2$ (Enam ribu Sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi), Gambar Situasi Nomor. 21535/1997 tanggal 19-12-1997, atas nama Eric Gunawan alias Tjhin Jun Tjong alias Acong adalah tumpang tindih dengan tanah SHM Nomor.: 105/Desa Segaramakmur tanggal 24-12-2014, Surat Ukur tanggal 18-12-2014 Nomor. : 00161/Segaramakmur/2014, luas 3.068 m^2 (tiga ribu enam puluh delapan meter persegi) atas nama Fulien Surjana;
 - 3.2. Bahwa penerbitan SHGB Nomor.: 46/Desa Segara Makmur tanggal 29-12-1997, luas $\pm 6.975 \text{ m}^2$ (Enam ribu Sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi), Gambar Situasi Nomor. 21535/1997 tanggal 19-12-1997, atas nama Eric Gunawan



alias Tjhin Jun Tjong alias Acong oleh Tergugat adalah telah bertentangan dengan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bertentangan dengan Asas-asas Umum

GAMBAR 1



Pemerintahan yang baik;

4. Bahwa sebelum Kami menguraikan lebih lanjut mengenai hal tersebut, berikut Kami tampilkan gambar-gambar Sertifikat sebagai berikut :

4.1. Gambar 1: SHM Nomor.: 105/Desa Segara Makmur, Gambar Situasi Nomor.: 189/1972, tanggal 18 Oktober 1972, seluas 3.570 m² (tiga ribu lima ratus tujuh puluh keter persegi), dengan batas-batas :-

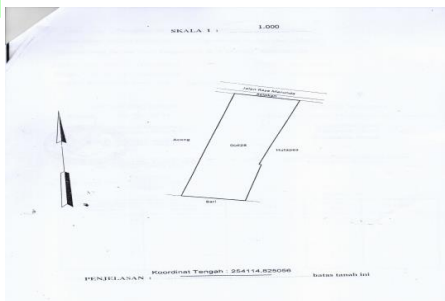
- Sebelah Utara : Saluran air/selokan
- Sebelah Timur : Sawah Rindon
- Sebelah Selatan: Sawah Bai
- Sebelah Barat : Sawah Mono

4.2. Gambar 2 : SHM Nomor.: 105/Desa Segara Makmur, Surat Ukur Nomor.: 00161/Segaramakmur/2014, tanggal 18-12-2014, seluas 3.068 m² (tiga ribu enam puluh delapan persegi), dengan batas-batas:



- Sebelah Utara : Saluran air/selokan
- Sebelah Timur : Tanah milik Hutapea
- Sebelah Selatan: Tanah milik Bari
- Sebelah Barat : Tanah milik Acong

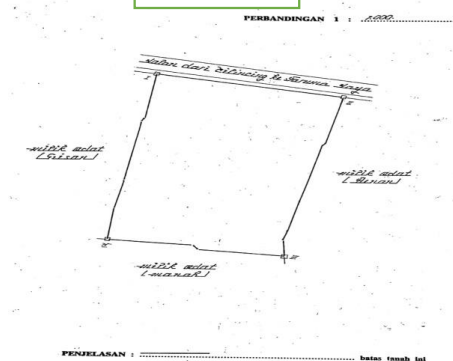
GAMBAR 2



4.3. Gambar 3 : SHGB Nomor.: 46/Desa Segara Makmur tanggal 29-12-1997, luas $\pm 6.975 \text{ m}^2$ (Enam ribu Sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi), Gambar Situasi Nomor. 21535/1997 tanggal 19-12-1997, atas nama Eric Gunawan alias Tjhin Jun Tjong alias Acong dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : berbatas dengan Jalan Marunda
- Sebelah Timur : berbatas dengan tanah Hutapea
- Sebelah Selatan : berbatas dengan tanah milik Bari
- Sebelah Barat : berbatas dengan tanah Ir. Kuntara

GAMBAR 3



/G/2022/PTUN.BDG



Ad. 3.1.

Asal Usul Perolehan Tanah Tergugat II Intervensi (Shgb Nomor.:46/Desa Segara Makmur) Dan Tanah Penggugat (SHM Nomor.: 105/Desa Segara Makmur)

- (1) Bahwa pemilik awal dari tanah SHM Nomor.: 105/Desa Segara Makmur dan tanah SHGB Nomor.: 46/Desa Segara Makmur adalah Mansur Bin Saiyan, yangmana Mansur Bin Saiyan adalah memiliki 2 (dua) bidang tanah yaitu masing-masing :
 - i. Tanah Hak Milik Adat No.C. 189/26, Persil 20a Kelas II/41, luas 7.250 m² (tujuh ribu dua ratus lima puluh meter persegi) dan
 - ii. Tanah Girik 201, Ps.30, S.II, S.U tanggal 12-10-1972 Nomor.:189/1972 Persil No.30, Kohir 20.

(2) Bahwa :

- ⇒ tanah tanah Hak Milik Adat No.C. 189/26, Persil 20a Kelas II/41, luas 7.250 m² (tujuh ribu dua ratus lima puluh meter persegi) oleh Mansur Bin Saiyan telah dijual kepada Ir. K.M Manik sebagaimana ternyata dalam Akta Jual Beli Nomor.: 749/2JB/BS/XI/1991 tanggal 29 November 1991, dimana Mansur bin Saiyan selaku pemilik tanah Hak Milik Adat No.C. 189/26, Persil 20a Kelas II/41, luas 7.250 m² (Tujuh ribu dua ratus lima puluh meter persegi) sebagaimana tersebut dalam Surat Keterangan Kepemilikan dari Lurah/Kepala Desa Segara Makmur, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi tanggal 29 Nopember 1991;
- ⇒ oleh Ahli Waris Ir. K.M Manik, tanah Hak Milik Adat No.C. 189/26, Persil 20a Kelas II/41, luas 7.250 m² (tujuh ribu dua ratus lima puluh meter persegi) dilakukan pelepasan hak kepada PT. Andikatama Raya sebagaimana ternyata pada Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentiungan Swasta Nomor.: 01/PH/BS/ TR/II/1994 tanggal 2 Februari 1994



yang dilakukan oleh dan antara Ny. Renggem Sebayang selaku Ahli Waris dari Ir. K.M Manik dengan PT. Andikatama Raya;

⇒ terhadap tanah yang telah dilepaskan tersebut, PT. Andikatama Raya menjual kepada Tergugat II Intervensi (Eric Gunawan) sebagaimana ternyata dalam Akta Jual Beli Tanah Nomor.: 409/2008 tanggal 04 Desember 2008 dengan batas-batas sebagai berikut (Vide Gambar 3):

- Sebelah Utara : berbatas dengan Jl. Marunda
- Sebelah Timur : berbatas dengan tanah Hutapea
- Sebelah Selatan: berbatas dengan sawah milik Bari
- Sebelah Utara : berbatas dengan Ir. Kuntara

(3) Bahwa:

⇒ tanah Girik 201, Ps.30, S.II, S.U tanggal 12-10-1972 Nomor.:189/1972 Persil No.30, Kohir 20. oleh Mansur Bin Saijan telah ditingkatkan haknya menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor.: 105/Desa Segara Makmur, Gambar Situasi Nomor.: 189/1972, tanggal 18 Oktober 1972, seluas 3.570 m² (tiga ribu lima ratus tujuh puluh meter persegi), atas nama pemegang hak Mansur Bin Saiyan dengan batas-batas tanah sebagai berikut (Vide Gambar 1):

- Sebelah Utara : Saluran air/selokan
- Sebelah Timur : Sawah Rindon
- Sebelah Selatan : Sawah Bai
- Sebelah Barat : Sawah Mono

⇒ tanah SHM Nomor.: 105/Desa Segara Makmur, Gambar Situasi Nomor.: 189/1972, tanggal 18 Oktober 1972, seluas 3.570 m² (tiga ribu lima ratus tujuh puluh meter persegi), oleh Mansur Bin Saiyan telah dijual kepada Hartono Gunawan, dan kemudian tanah SHM Nomor.: 105/Desa Segara Makmur a quo, oleh Hartono Gunawan dijual kepada Ahmad Baihaqi;

Halaman 39 dari 95 halaman Perkara Nomor : 123/G/2022/PTUN.BDG



⇒ pada tahun 1998, tanah SHM Nomor.: 105/Desa Segara Makmur, Gambar Situasi Nomor.: 189/1972, tanggal 18 Oktober 1972, seluas 3.570 m² (tiga ribu lima ratus tujuh puluh meter persegi), oleh Ahmad Baihaqi dijual kepada Ny. Linda Louise Loi, SE., sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No.22475/1998 tertanggal 09 Januari 1998 yang dibuat dihadapan Notaris-PPAT Kun Hidayat, SH., dengan batas-batas sebagai berikut (Vide Gambar 1):

- Sebelah Utara : Saluran air/selokan
- Sebelah Timur : Sawah Rindon
- Sebelah Selatan : Sawah Bai
- Sebelah Barat : Sawah Mono

⇒ Bahwa Jual Beli yang dilakukan oleh Ahmad Baihaqi dan Ny. Linda Louise Loi, SE., pada tanggal 10 April 1998 telah dibatalkan atas permintaan dari Ny. Linda Louise Loi, SE., sendiri dimana alasan dari pembatalan tersebut adalah dikarenakan ternyata lokasi tanah yang dijual oleh Ahmad Baihaqi yaitu SHM Nomor.: 105/Desa Segara Makmur adalah bukan berlokasi ditempat sebagaimana yang ditunjukkan oleh Ahmad Baihaqi kepada Ny. Linda Louise Loi, SE., halmana sebagaimana tersebut dalam Surat Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi tertanggal 20 Desember 2002 dengan Nomor surat.: 600.1061.05.2002, Perihal : Penjelasan Bahwa Letak Obyek Sertifikat Hak Milik Nomor.: 105/Segara Makmur a/n Ny. Linda Louise Loi, SE.;

⇒ pada tahun 2014, Ny. Linda Louise Loi, SE., menjual tanah SHM Nomor.: 105/Desa Segara Makmur a quo kepada Penggugat sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor. : 157/2014 tertanggal 31 Desember 2014 telah dijual oleh Ny. Linda Louise Loi, SE., kepada Fulien Surjana (Penggugat) sebagaimana diuraikan dalam Surat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ukur tertanggal 18 Desember 2014 Nomor.:
001651/Segara Makmur/2014 seluas 3.068 m² (tiga ribu enam puluh delapan meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut (Vide Gambar 2):

- Sebelah Utara : berbatas dengan selokan
- Sebelah Timur : berbatas dengan tanah milik Hutapea
- Sebelah Selatan: berbatas dengan tanah milik Bari
- Sebelah Barat : berbatas dengan tanah Acong

a. Batas Tanah Milik Hutapea (AJB Nomor.: 636/2008 tanggal 03 Juni 2008 Jo AJB Nomor.: 637/2008 tanggal 03 Juni 2008)

1. Bahwa sebagaimana dalil Penggugat dalam surat Gugatannya, Penggugat menyatakan bahwa SHM Nomor.: 105/Desa Segaramakmur tanggal 24-12-2014, Surat Ukur tanggal 18-12-2014 Nomor. : 00161/Segaramakmur/2014, luas 3.068 m² (tiga ribu enam puluh delapan meter persegi) atas nama Fulien Surjana, sebelah Timur adalah berbatas dengan tanah Hutapea (Vide Gambar 2), begitupula dengan SHGB Nomor.: 46/Desa Segara Makmur tanggal 29-12-1997, luas ± 6975 m² (Enam ribu Sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi), Gambar Situasi Nomor. 21535/1997 tanggal 19-12-1997, atas nama Eric Gunawan alias Thin Jun Tjong alias Acong, sebelah Timur adalah berbatas dengan tanah Hutapea (Vide Gambar 3). Dengan demikian baik tanah SHGB Nomor. 46/Desa Segara Makmur atas nama Eric Gunawan alias Tjhin Jun Tjong alias Acong maupun SHM Nomor.: 105/Desa Segaramakmur tanggal 24-12-2014, Surat Ukur tanggal 18-12-2014 Nomor. : 00161/ Segaramakmur/2014, seluas 3.068 m² (tiga ribu enam puluh delapan meter persegi) atas nama Fulien Surjana, adalah berbatas dengan tanah Hutapea pada sebelah Timur;

Halaman 41 dari 95 halaman Perkara Nomor : 123/G/2022/PTUN.BDG

Disclaimer

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



2. Bahwa dengan adanya kesamaan batas tersebut, maka mkenjadi pertanyaan yaitu dengan siapakah tanah milik Hutapea itu sesungguhnya berbatas?

Untuk menjawab hal tersebut, dapatlah kita lihat dari 2 (dua) Akta Jual Beli (AJB) tanah milik Hutapea yaitu AJB Nomor.: 636/2008 tanggal 03 Juni 2008 Jo AJB Nomor.: 637/2008 tanggal 03 Juni 2008 sebagai berikut:

- i. Bahwa dalam AJB Nomor.: 636/2008 tanggal 03 Juni 2008, disebutkan secara jelas tentang batas-batas tanah milik suami isteri Tn.Lamsiana Hutapea dan Ny. Ratna Tambunan, dimana :

Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Raya

Sebelah Timur berbatas dengan tanah H. Ung

Sebelah berbatas dengan tanah Iwan Cahya

Selatan Baskoro

Sebelah Barat Berbatas dengan tanah Ratna Tambunan

- ii. Bahwa dalam Akta Jual Beli Nomor.: 637/2008 tanggal 03 Juni 2008, disebutkan secara jelas tentang batas-batas tanah milik suami isteri Tn.Lamsiana Hutapea dan Ny. Ratna Tambunan, dimana :

Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Raya

Sebelah Timur berbatas dengan tanah Lamsiana Hutapea

Sebelah berbatas dengan tanah Iwan Cahya

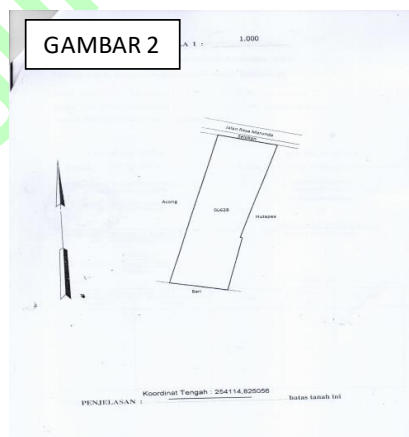
Selatan Baskoro

Sebelah Barat Berbatas dengan tanah PT. Andikatama Raya

3. Bahwa jika Gambar 2 (SHM Nomor.: 105/Desa Segaramakmur tanggal 24-12-2014, Surat Ukur tanggal 18-12-2014 Nomor.: 00161/Segaramakmur2014, luas 3.068 m² (tiga ribu enam puluh delapan meter persegi) atas nama Fulien Surjana

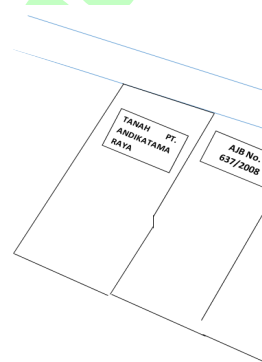


disandingkan dengan Akta Jual Beli (AJB) Nomor.: 636/2008 tanggal 03 Juni 2008 Jo Akta Jual Beli (AJB) Nomor.: 637/2008 tanggal 03 Juni 2008, maka akan terlihat sebagai berikut :



GAMBAR 4

Ilk
H



4. Bahwa jelas dan terang vide dari Akta Jual Beli (AJB) Nomor.: 636/2008 tanggal 03 Juni 2008 Jo Akta Jual Beli (AJB) Nomor.: 637/2008 tanggal 03 Juni 2008, tidak ada menyebutkan berbatas tanah dengan Ny. Linda Louise Loi, SE., maupun berbatas tanah dengan Penggugat (Fullien Surjana/Fu Lien) sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat, melaiunkan menyebutkan berbatas tanah dengan tanah PT. Andikatama Raya, yangmana tanah PT. Andikatama Raya tersebut telah dijual oleh PT. Andikatama Raya kepada Tergugat II Intervensi pada tanggal 04 Desember 2008 sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor.: 409/2008 tertanggal 4 Desember 2008;
5. Bahwa selain daripada itu, Vide Akta Jual Beli (AJB) Nomor.: 636/2008 tanggal 03 Juni 2008 Jo Akta Jual Beli (AJB) Nomor.: 637/2008 tanggal 03 Juni 2008 maupun dalam SHGB Nomor.: 46/Desa Segara Makmur, terhadap batas tanah sebelah Utara adalah tidak ada menyebutkan berbatas dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selokan/saluran air sebagaimana ternyata dalam SHM Nomor.:105/Desa Segara Makmur tahun terbit 1972 (Gambar 1) maupun SHM Nomor.: 105/Desa Segara Makmur tahun terbit 2014 (Gambar 2);

Ad. 3.2.

Bahwa apakah benar penerbitan SHGB Nomor.: 46/Desa Segara Makmur tanggal 29-12-1997, luas $\pm 6975 \text{ m}^2$ (Enam ribu Sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi), Gambar Situasi Nomor. 21535/1997 tanggal 19-12-1997, atas nama Eric Gunawan alias Tjhin Jun Tjong alias Acong oleh Tergugat adalah telah bertentangan dengan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan yang baik sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dalam surat Gugatannya?;

a. Bahwa sebagaimana dalil Penggugat dalam surat Gugatannya pada halaman 12 butir 7 yangmana menyatakan sebagai berikut :
"Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah berbunyi :

(1) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:

- a. pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- b.dst"

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 6, data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya;

b. Bahwa berdasarkan dalil Penggugat a quo Tentang Pendaftaran Tanah, maka penerbitan SHGB Nomor.: 46/Desa Segara Makmur yang dilakukan oleh Tergugat adalah telah benar, dengan dasar dan fakta sebagai berikut :

(1) Bahwa Tergugat II Intervensi sebagai Pembeli Beritikad Baik telah memenuhi ketentuan sebagaimana yang disebutkan

Halaman 44 dari 95 halaman Perkara Nomor : 123/G/2022/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)



dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 ("SEMA 4/2016") yang menyebutkan dimanasyarat/kriteria seseorang disebut sebagai Pembeli Beritikad Baik adalah antara lain :

- *didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual;*
- (2) Bahwa Vide 2 (dua) AJB tanah milik Hutapea yaitu Akta Jual Beli (AJB) Nomor.: 636/2008 tanggal 03 Juni 2008 Jo Akta



Jual Beli (AJB) Nomor.: 637/2008 tanggal 03 Juni 2008, jelas dan terang bahwa adalah benar tanah yang pada saat itu TERGUGAT II INTERVENSI beli adalah betul merupakan tanah milik dari PT. Andikatama Raya

5. Bahwa dengan berdasarkan uraian tersebut, maka Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Tergugat tersebut tidak mengandung cacat hukum atau telah berdasarkan prosedur hukum yang berlaku sebab dikeluarkannya Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor.: 46/Desa Segaramakmur tanggal 29-12-1997, Gambar Situasi Nomor.: 21535/1997 tanggal 19-12-1997, dengan luas $\pm 6.975 \text{ m}^2$ (Enam ribu Sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi) atas nama Eric Gunawan alias Thin Jun Tjong tersebut telah sesuai dengan:
- a. Berdasarkan Pasal 19 ayat (1), ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) terkait Pendaftaran Tanah dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;



- b. Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana yang ditentukan oleh pasal 53 ayat (2) huruf a Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan/atau;
- c. Berdasarkan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik khususnya asas kepastian hukum, kecermatan/ketelitian, ketidakberpihakan sehingga sesuai dengan ketentuan pasal 53 ayat 2 huruf b Undang-undang Nomor 9 tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka Tergugat II Intervensi mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara (TUN) Bandung untuk dapat memutuskan sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima Jawaban Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
3. Menyatakan sah surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor.: 46/Desa Segaramakmur tanggal 29-12-1997, Gambar Situasi Nomor.: 21535/1997 tanggal 19-12-1997, dengan luas $\pm 6.975 \text{ m}^2$ (Enam ribu Sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi) atas nama Eric Gunawan alias Thin Jun Tjong;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 27 Desember 2022, yang isinya sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan yang merupakan satu kesatuan di dalam putusan ini ;



Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat II Intervensi tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 21 Februari 2023, yang isinya sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan yang merupakan satu kesatuan di dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa atas replik Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Duplik secara elektronik melalui aplikasi E-Court pada tanggal 3 Januari 2023 yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan yang merupakan satu kesatuan di dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa atas replik Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Duplik secara elektronik melalui aplikasi E-Court pada tanggal 3 Januari 2023 yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan yang merupakan satu kesatuan di dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan Bukti berupa fotocopy surat-surat yang telah dilegalisir dan bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan asli atau fotocopynya, bukti-bukti tersebut diberi tanda P-1 sampai dengan P-21, dengan perincian sebagai berikut :

1. P - 1 : Tanda Terima Surat Nomor : 065/Adm-ATS-LF/IX/2022, Perihal : Permohonan Pembatalan SHGB Nomor : 46/Segara Makmur, tanggal 9 September 2022 (fotokopi sesuai dengan asli);
2. P - 2 : Tanda terima Surat Nomor : 065/Adm ATS – LF/IX/2022, Perihal : Lampiran Persyaratan Permohonan SHGB nomor : 46/Sagara Makmur, tanggal 5 Oktober 2022 (fotokopi sesuai dengan asli);
3. P - 3 : Surat Nomor : 065/Adm-ATS-LF/IX/2022, Perihal : Permohonan Pembatalan SHGB Nomor : 46/Segara Makmur, tanggal 9 September; (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
4. P - 4 : Putusan Nomor : 797 K/PDT/2007, tanggal 26 Februari 2008 (fotokopi sesuai dengan Salinan fotokopi);
5. P - 5 : Jawaban Tergugat IX Dalam perkata No. 591/Pdt.G/2018/PN.Bks, tanggal 9 April 2019 (fotokopi sesuai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan fotokopi);

6. P – 6 : Kontra Memori Kasasi Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi (Termohon Kasasi VIII/semula Terbanding IX/Tergugat IX) atas Memori Kasasi yang diajukan oleh Ny. Lina Louise, SE sebagai Pemohon Kasasi I) dan Fulien Sunjana/Fulien dan PT. Tugu Beton Semesta Abadi sebagai Pemohon Kasasi II), tanggal 8 Januari 2021 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
7. P – 7 : Surat Jawaban Desa Segaramakmur Nomor : 141/581/PEM, Perihal : Jawaban Tentang Keterangan Jalan Marunda Makmur, tanggal 20 September 2019 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
8. P – 8 : Surat Pernyataan, tanggal 20 Januari 2003 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
9. P – 9 : Akta Jual Beli Nomor : 157/2014, tanggal 31 Desember 2014 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
10. P – 10 : Sertipikat Hak Tanggungan 99/2018 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 99/2018 tanggal 23 Juli 2018 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
11. P – 11 : Akta Pengikatan Jual Beli (Tanah Hak Milik 105/Segara makmur, Kabupaten Bekasi) No. 02, tanggal 17 September 2014 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
12. P – 12 : SSPD -BPHTB dan SPPT PBB tahun 2020 atas nama Fulien Surjana (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
13. P – 13 : Peta Situs No. 545/BPN/1997 Kecamatan Taruma Jaya, Desa/Kel Segara Makmur, tanggal 27 November 1997 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
14. P – 14 : Surat Keterangan Nomor : 003/CCBI/024/I/2023, tanggal 5 Januari 2023 (fotokopi sesuai dengan fotokopiS);
15. P - 15 : Turunan Akta Pendirian Perseroan Terbatas No. 14, tanggal 6 Mei 1996 (fotokopi sesuai dengan asli);
16. P – 16 : Keputusan Menteri Kehakiman Nomor : 02-11297.HT.01.01.TH.96, tanggal 23 Desember 1996 berikut

Halaman 48 dari 95 halaman Perkara Nomor : 123/G/2022/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)



lampirannya (fotokopi sesuai dengan asli);

17. P – 17 : Turunan Akta Pembukaan Cabang PT. Tugu Beton Semesta Abadi No. 14, tanggal 9 November 2020 (fotokopi sesuai dengan asli);
18. P – 18 : Surat Izin Mendirikan Bangunan Berjangka No. 503/059/D/BMPPT, Tanggal 28 November 2016 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
19. P – 19 : PBB dan Bukti Pembayaran (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
20. P – 20 : Sertipikat Hak Milik No. 105/Desa Segaramakmur, Surat Ukur No. 00161/ Segaramakmur/2014, Luas 3068 M2, atas nama Fulien Surjana, (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
21. P – 21 : Sertipikat Hak Milik No.04583/Desa Segaramakmur, tanggal 31 Desember 2021, Surat Ukur No. 02707/Segaramakmur/2021, tanggal 10 Desember 2021, luas 3.626 M2 atas nama Fulien Surjana/Fulien, (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

Menimbang, bahwa, untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya Tergugat telah mengajukan Bukti berupa fotocopy surat-surat yang telah dilegalisir dan bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan asli atau fotocopynya, bukti-bukti tersebut diberi tanda T-1 sampai dengan T- 13, dengan perincian sebagai berikut :

1. T - 1 : Buku Tanah Hak Milik No 105/Desa Segaramakmur, tanggal 26 Januari 1988, surat ukur No. 00161/ Segaramakmur/2014, tanggal 18 Desember 2014, luas 3.068 M² terakhir atas nama Fulien Surjana (fotokopi sesuai dengan asli);
2. T - 2 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No 46/Desa Segaramakmur, tanggal 29 Desember 1997, Gambar Situasi No. 2135/1997, tanggal 19 Desember 1997, luas 6975 M² terakhir atas nama Eric Gunawan Alias Tjhin Tjong (fotokopi sesuai dengan asli);
3. T - 3 : Satu bundel Warkah Sertipikat Hak Milik No 105/Segaramakmur (fotokopi sesuai dengan asli);
4. T – 4 : Satu bundel Warkah peralihan Sertipikat Hak Guna Bangunan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

46/Segaramakmur (fotokopi sesuai dengan asli);

5. T – 5 : Satu bundel Warkah peralihan Sertipikat Hak Guna Bangunan 46/Segara Makmur (fotokopi sesuai asli);
6. T - 6 : Hasil floting berdasarkan Surat Ukur 21535/1997 Desa Segaramakmur dan Data KKP di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, (fotokopi sesuai dengan scan);
7. T – 7 : Surat Ukur Nomor 21535/1997 Desa Segaramakmur, luas 6.975 M² Pemohon PT. Andhikatama Rayamulia. Tanggal 19 Desember 1997 (fotokopi sesuai dengan asli);
8. T – 8 : Warkah Penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 105/Segaramakmur (1bundel), (fotokopi sesuai dengan asli dan scan);
9. T – 9 : Warkah Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan 46/Segaramakmur (fotokopi sesuai dengan asli);
10. T - 10 : Buku Tanah Hak Milik No : 4583/Segaramakmur, tanggal 31 Desember 2021, Surat Ukur No. 02707/ Segaramakmur/2021 tanggal 10 Desember 2021, luas 606 M², atas nama Ahmad Salam, (fotokopi sesuai dengan asli);
11. T – 11 : Buku Tanah Hak Milik No. 2124/Segaramakmur, 11 November 2008, Surat Ukur No.00186/segaramakmur/2008, tanggal 22 November 2022, luas 2.170 M², terakhir atas nama Hadi Prajitno (fotokopi sesuai dengan asli);
12. T – 12 : Surat Ketua Panitia Ajudikasi 1305-TIM2 Pendafratan Tanah Sistemstis Lengkap Kabupaten Bekasi Nomor : 03/32.19/PTSL02/II/2023, Perihal : Pemberitahuan overlapping/tumpang tindih bidang dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 46/Segaramakmur Terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor : 04583 atas nama Fulien Surjana/Fulien terletak di Desa Segaramakmur, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, tanggal 16 Februari 2023 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

Halaman 50 dari 95 halaman Perkara Nomor : 123/G/2022/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

13. T – 13 : Satu bundel warkah penerbitan Sertipikat PTSL Nomor :
04583/Segaramakmur (fotokopi sesuai dengan asli) ;

Menimbang, bahwa, untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya Tergugat II Intervensi telah mengajukan Bukti berupa fotocopy surat-surat yang telah dilegalisir dan bermeterai cukup dan telah disesuaikan telah disesuaikan dengan asli atau fotocopynya, bukti-bukti tersebut diberi tanda T II Int-1 sampai dengan T II Int - 31, dengan perincian sebagai berikut :

1. T II Intv – 1.1 : Fotokopi Turunan Putusan Sela Pengadilan Negeri Bekasi No. 591/Pdt.G/2018/PN.Bks, tanggal 28 Mei 2019 (fotokopi sesuai dengan Salinan);
2. T II Intv – 1.2 : Fotokopi Putusan Pengadilan Negri Bekasi No. 591/Pdt.G/2018/PN.Bks, tanggal 26 November 2019 (fotokopi sesuai dengan salinan);
3. T II Intv – 1.3 : Fotokopi Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 485/PDT/2020/PT.BDG, 1 Oktober 2020 (fotokopi sesuai dengan salinan)
4. T II Intv – 1.4 : Fotokopi Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 2686/Pdt/2021, tanggal 21 Desember 2021 (fotokopi sesuai dengan salinan)
5. T II Intv – 2.1 : Fotokopi Relas Pemberitahuan Pernyataan Penintaun Kembali tanggal 5 September 2022 Pengadilan Negeri Jakarta Barat Kelas IA Khusus No.591/Pdt.G/2018/PN.Bks Jo. 485/PDT/2020/PT.BDG Jo. No. 2686 K/Pdt/2021 Jo. No. 15/Akta.PK/Pdt/2022/PN.Bks (fotokopi sesuai dengan asli);
6. T II Intv – 2.2 : Fotokopi Relas Pemberitahuan Pernyataan Penintaun Kembali tanggal 5 September 2022, Pengadilan Negeri Jakarta Barat Kelas IA Khusus No.591/Pdt.G/2018/PN.Bks Jo. 485/PDT/2020/PT.BDG Jo. No. 2686 K/Pdt/2021 Jo. No.

Halaman 51 dari 95 halaman Perkara Nomor : 123/G/2022/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)



- 15/Akta.PK/Pdt/2022/PN.Bks (fotokopi sesuai dengan fotokopi)
7. T II Intv – 2.3 : Surat Tanda Terima Kontra Memori Peninjauan Kembali tanggal 4 Oktober 2022 Pengadilan Negeri Jakarta Barat Kelas IA Khusus No. 591/Pdt.G/2018/PN.Bks Jo. 485/PDT/2020/ PT.BDG Jo. No. 2686 K/Pdt/2021 Jo. No. 15/Akta.PK/Pdt/2022/PN.Bks (fotokopi sesuai dengan asli)
8. T II Intv – 3 : Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 105/Segaramakmur Surat Ukur tanggal 18-12-2014, No. 0061/Segaramakmur/2014, Luas 3.068 M2 atas nama Fuleien Surjana (fotokopi sesuai dengan asli)
9. T II Intv – 4 : Fotokopi Akta Jual Beli No. 157/2014, tanggal 31 Desember 2014, yang dibuat dihadapan Margono Pamuji, S., Mkn. Notaris/PPAT Kabupaten Bekasi (fotokopi sesuai dengan fotokopi)
10. T II Intv – 5 : Fotokopi Lembar Sidik Jari Penghadap No. Akta O2, tanggal 17 September 2014 (fotokopi sesuai dengan asli)
11. T II Intv – 6 : Fotokopi Pembatalan Jual Beli Akta Jual Beli No. 2/Tarumajaya, tanggal 10 April 1998 (fotokopi sesuai dengan asli)
12. T II Intv – 7 : Fotokopi Buku Tanah No. 105/Segaramakmur , Gambar Situasi tanggal 18 Oktober 1972, luas 3.570 M2 atas nama Ny. Linda Louse (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
13. T II Intv – 8 : Fotokopi Akta Jual Beli No. 2/Tarumajaya/1998, tanggal 9 Januari 1998 yang dibuat dihadapan Kun Hidayat, S.H., PPAT Bekasi (fotokopi sesuai dengan fotokopi)
14. T II Intv – 9 : Fotokopi Perjanjian Perdamaian tanggal 28 April



- 2008 (fotokopi sesuai dengan Fotokopi)
15. T II Intv – 10 : Fotokopi Penetapan Pengadilan Negeri Jaktra Selatan No. 504/Pdt.P/1993/PN.Jak-Sel, tanggal 6 Januari 1994 (fotokopi sesuai dengan Fotokopi)
16. T II Intv – 11 : Fotokopi Surat Pernyataan Pelepasan Hak Untuk Kepentingan Swasta No. 01/PH/TR/II/1994 (fotokopi sesuai dengan Fotokopi)
17. T II Intv – 12 : Fotokopi Akta Jual Beli No. 749/JB/BS/XI/1991, tanggal 29 November 1991, yang dibuat dihadapan Drs. Bambang Sulaksana, Camat Kecamatan Tarumajaya (fotokopi sesuai dengan Fotokopi)
18. T II Intv – 13 : Fotokopi Surat Keterangan Lurah/Kepala Desa Segaramakmur, Kecamatan Tarumajaya tanggal 29 November 1991 (fotokopi sesuai dengan Fotokopi)
19. T II Intv – 14 : Fotokopi Sertipikat HGB No. 46/Segaramakmur Gambar Situasi tanggal 19-12-1997, No. 21535/1997, luas 6.975 M2 atas nama Eric Gunawan alias Tjin Jun Tjong (fotokopi sesuai dengan asli);
20. T II Intv – 15 : Fotokopi Salinan Akta No. 409/2008, tanggal 4 Desember 2008 yang dibuat dihadapan Afdal Fikri MS, S.H., PPAT di Kabupaten Bekasi (fotokopi sesuai dengan asli);
21. T II Intv – 16 : Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan/BPHTB dengan NOP PBB 32 18 100 005 003 0242 0 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
22. T II Intv – 17.1 : Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB Tahun 2008 (fotokopi sesuai dengan asli);
23. T II Intv – 17.2 : Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB Tahun 2009 (fotokopi sesuai dengan asli);
24. T II Intv – 17.3 : Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB Tahun 2010 (fotokopi sesuai dengan asli);
25. T II Intv – 17.4 : Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB



- Tahun 2011 (fotokopi sesuai dengan asli);
26. T II Intv – 17.5 : Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB
Tahun 2013 (fotokopi sesuai dengan asli);
27. T II Intv – 17.6 : Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB
Tahun 2014 (fotokopi sesuai dengan asli);
28. T II Intv – 17.7 : Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB
Tahun 2015 (fotokopi sesuai dengan asli);
29. T II Intv – 17.8 : Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB
Tahun 2016 (fotokopi sesuai dengan asli);
30. T II Intv – 17.9 : Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB
Tahun 2017 (fotokopi sesuai dengan asli);
31. T II Intv – 17.10 : Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB
Tahun 2018 (fotokopi sesuai dengan asli);
32. T II Intv – 17.11 : Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB
Tahun 2019 (fotokopi sesuai dengan asli);
33. T II Intv – 17.12 : Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB
Tahun 2020 (fotokopi sesuai dengan asli);
34. T II Intv – 17.13 : Fotokopi Invoice Pajak PBB No.
IVR/20210719/XXI/VII/792332992 tanggal 19 Juli
2021 atas nama wajib pajak Eric Gunawan (fotokopi
sesuai dengan asli);
35. T II Intv – 17.14 : Fotokopi Invoice Pajak PBB No.
IVR/20210719/XXII/VII/1252700862 tanggal 11 Juli
2021 atas nama wajib pajak Eric Gunawan (fotokopi
sesuai dengan asli);
36. T II Intv – 18. : Fotokopi Surat Perintah Kerja tanggal 17 Februari
2014 (fotokopi sesuai dengan Fotokopi);
37. T II Intv – 19. : Fotokopi Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten
Bekasi No. 600.1061.05.2002, tanggal 20 Desember
2002, yang ditujukan kepada Ny. Linda Louise Loi,
S.E., Perihal Penjelasan Letak Objek SHM No.
105/Sagaramakmur atas nama Linda Louise Loi, S.E.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (fotokopi sesuai dengan Fotokopi);
38. T II Intv – 20 : Fotokopi Surat dari Sekretaris Desa Sagaramakmur No. 598/27/AG, tanggal 17 Pebruari 200, yang ditujukan kepada Pimpinan PT. Andikatama Rayamulia, Perihal Penjelasan Letak Tanah SHM No. 105 (fotokopi sesuai dengan asli);
39. T II Intv – 21 : Foto Dokumentasi (fotokopi sesuai dengan print out);
40. T II Intv – 22 : Foto Dokumentas (fotokopi sesuai dengan print out);
41. T II Intv – 23 : Berita Detik News “Duh Kades hingga Camat di Bekasi Terlibat Mafia Tanah” (fotokopi sesuai dengan print out);
42. T II Intv – 24.1 : Fotokopi Akta Jual Beli No. 636/2008, tanggal 3 Juni 2008, yang dibuat dihadapan Drs. Haji Effendi, M.Si (fotokopi sesuai dengan legalisir);
43. T II Intv – 24.2 : Fotokopi Akta Jual Beli No. 637/2008, tanggal 3 Juni 2008, yang dibuat dihadapan Drs. Haji Effendi, M.Si (fotokopi sesuai dengan legalisir);
44. T II Intv – 25 : Fotokopi Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah Girik C. 579 Desa Sagaramakmur, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi atasnama Pranajaya (fotokopi sesuai dengan legalisir);
45. T II Intv – 26.1 : Fotokopi Surat Tanda Terima Laporan Polisi No. STTLP/B/1.932/IV/2022/SPKT/POLDA METRO JAYA, tanggal 14 April 2022 (fotokopi sesuai dengan asli);
46. T II Intv – 26.2 : Fotokopi Surat Tanda Penerimaan Laporan Pengaduan No. LP/498/K/VI/2015/SPKT/Resta Bekasi tanggal 1 Juni 2015 (fotokopi sesuai dengan asli);
47. T II Intv – 26.3 : Fotokopi Surat Tanda Penerimaan tanggal 16 Juni 2016, (fotokopi sesuai dengan asli);

Halaman 55 dari 95 halaman Perkara Nomor : 123/G/2022/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

48. T II Intv – 27 : Surat Kepala Desa Segaramakmur Nomor : 598/18/AG, Perihal : Keterangan/Penjelasan HGB. 46 Dan C201 Persil 30, tanggal 7 Februari 2005 (fotokopi sesuai dengan asli);
49. T II Intv – 28 : Kwitansi Bukti Pembayaran Biaya Turunan Hak Dari Hak Milik Ke Hak Guna Bangunan Biaya Balik Nama Sertipikat Kenama Eric Gunawan, tanggal 12 Januari 2009 (fotokopi sesuai dengan asli);
50. T II Intv – 29.1 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB Tahun 1999 (fotokopi sesuai dengan asli);
51. T II Intv – 29.2 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB Tahun 2000 (fotokopi sesuai dengan asli);
52. T II Intv – 29.3 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB Tahun 2005 (fotokopi sesuai dengan asli);
53. T II Intv – 29.4 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB Tahun 2006 (fotokopi sesuai dengan asli);
54. T II Intv – 29.5 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB Tahun 2007 (fotokopi sesuai dengan asli);
55. T II Int – 30.1 : Putusan No: 634/Pid/B/2044/PN.BKS, tanggal 14 April 2005 (fotokopi sesuai dengan legalisir);
56. T II Int – 30.2 : Putusan Nomor : 201/Pid/2005/PT.Bdg., tanggal 13 September 2005 (fotokopi sesuai dengan legalisir);
57. T II Int – 31 : Akta Jual Beli No : 175/TRJ/2000, tanggal 27 April 2000(fotokopi sesuai dengan fotokopi);

Menimbang, bahwa atas permohonan Pengugat telah dilaksanakan pemeriksaan setempat pada hari Jumat tanggal 27 Januari 2023, dan selanjutnya atas permohonan Tergugat II Intervensi hari Jumat tanggal 17 Maret 2023;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Pengugat telah mengajukan 2 (satu) orang saksi yaitu ASAD SUMING dan MUHAMMAD ALADIN ;

Halaman 56 dari 95 halaman Perkara Nomor : 123/G/2022/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

1. Saksi ASAD SUMING yang menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa, saksi menyatakan pada tahun 2013 Penggugat pernah datang ke desa untuk meminta penjelasan tentang sertifikat dan minta ditunjukan lokasinya dengan membawa sertifikat asli 105;
- Bahwa, saksi menyatakan baru tahu SHGB 46 tahun 2016 baru timbul klaim dari bapak Eric Gunawan;
- Bahwa, saksi menyatakan terhadap SHGB 46 tidak tercatat dibuku desa/kelurahan;
- Bahwa, saksi menyatakan yang menguasai fisik dari tahun 2013 sampai dengan sekarang adalah Fulien;
- Bahwa, saksi menyatakan luas tanah sertifikat no. 105 yang ditunjukan oleh bapak Fulien adalah $\pm 3.500 \text{ M}^2$;
- Bahwa saksi menyatakan pematoka dilakukan oleh bapak Fulien setelah saksi menunjukan lokasi dan kurang lebih satu bulan karena tidak ada klaim langsung pemagaran;

2. Saksi MUHAMMAD ALADIN yang menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa, saksi menyatakan tahu sertifikat 105 pada saat saksi menjabat kaur keuangan didesa Segara Makmur dari tahun 1987 sampai tahun 1991;
- Bahwa, saksi menyatakan sertifikat 105 awalnya kepunya Mansur Saiyan lalu dijual kepada Hartono Gunawan, lalu dijual lagi ke Baihaqi, lalu dijual lagi ke Linda Louise setelah itu dijual ke Fulien;
- Bahwa, saksi menyatakan pada tahun 1991 Ir. Manik mau jual beli ke PT. Andhika tapi oleh Kepala Desa ditolak karena diatas tanah tersebut sudah ada sertifikat 105 atas nama bapak Mansur ;
- Bahwa, saksi menyatakan tidak tahu dasar dari jual belinya;
- Bahwa, saksi menyatakan luas tanah sertifikat 105 adalah $+ 3.500 \text{ M}^2$ dan tanah tersebut pernah saksi garap;

Menimbang, bahwa keterangan saksi dari Penggugat selebih dan selengkapny sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan dan guna menyingkat uraian Putusan, dianggap telah termasuk dalam Putusan ini;

Halaman 57 dari 95 halaman Perkara Nomor : 123/G/2022/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

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Tergugat telah mengajukan 1 (satu) orang saksi yaitu RISKY YANUAR SETIYONO yang menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa, saksi menyatakan obyek yang SHGB 46 yang ada di KKP/data server tidak ada tumpang tindih sedangkan hasil dari analisis saksi terindikasi tumpang tindih ;
- Bahwa, saksi menyatakan dari data di KKP maupun hasil analisi/floating keduanya belum valid secara teknis karena untuk dinyatakan valid harus ada pengukuran ulang yang dilakukan oleh kedua belah pihak dengan menunjukkan batas-batasnya ;
- Bahwa, saksi menyatakan yang valid untuk dijadikan data fisik yang ada disertipikat yang di surat ukur;
- Bahwa, saksi menyatakan secara relative berdasarkan hasil temuan dilokasi obyek sengketa terindikasi tumpang tindih ;
- Bahwa, saksi menyatakan hasil floating yang saksi analisa secara teknis tadi berdasarkan B 46 saja;

Menimbang, bahwa keterangan saksi dari Tergugat selebih dan selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan dan guna menyingkat uraian Putusan, dianggap telah termasuk dalam Putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Tergugat II Intervensi telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu RAMDANUS dan MOH. SOPRI;

1. Saksi RAMDANUS yang menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa, saksi menyatakan sebagai staff pertanahan di PT Andika Tama mempunyai tugas mengawasi pembebasan dan monitor/memeriksa surat-surat ;
- Bahwa, saksi menyatakan tanah obyek sengketa terletak di desa Segaramakmur blok Serut Persil 20, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi Sekarang sudah milik Pak Eric Gunawan ;
- Bahwa, saksi menyatakan riwayatnya HGB 46 dengan membeli dari Ir. Manik melalui pelepasan hak

Halaman 58 dari 95 halaman Perkara Nomor : 123/G/2022/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, saksi menyatakan pemilik SHM 105 pernah melakukan perdamaian dengan Andika Tama pada bulan April tahun 2008;
- Bahwa, saksi menyatakan Andika Tama pernah ada sengketa terkait dengan SHGB 046 dengan SHM 105 ;
- Bahwa, saksi menyatakan pada saat tawar menawar dilakukan berdasarkan peta rincik desa;

2. Saksi MOH. SOPRI yang menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa, saksi menyatakan tahu batas-batas tanah dari Hutapea karena menjual tanah ke bos saksi jadi dikasih tunjuk batas-batasnya;
- Bahwa, saksi menyatakan terjadi jual beli dengan Hutapea pada tahun 2013;
- Bahwa, saksi menyatakan dasar kepemilikan tanah Hutapea adalah akta jual beli dari Humisar Simanjuntak;
- Bahwa, saksi menyatakan posisi saksi dalam jual beli dengan Hutapea adalah sebagai mediator;
- Bahwa, saksi menyatakan bentuk fisik obyek saat ini adalah garasi ;
- Bahwa, saksi menyatakan pemetaan ngeceknnya oleh Haji Bari, sedangkan untuk akta saksi ngeceknnya ke Kecamatan;

Menimbang, bahwa keterangan saksi dari Tergugat II Intervensi selebih dan selengkapnnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan dan guna menyingkat uraian Putusan, dianggap telah termasuk dalam Putusan ini;

Menimbang, bahwa Penggugat, dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Kesimpulannya tertanggal 24 Maret 2023 secara elektronik melalui aplikasi E-Court yang isi selengkapnnya tertuang dalam Berita Acara Sidang yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan dalam perkara ini dan sedangkan Tergugat mengajukan kesimpulan tertanggal 24 Maret 2023 secara konvensional melalui PTSP dikarenakan terdapat kendala teknis pada system aplikasi e-court ;

Menimbang, bahwa, selanjutnya para pihak tidak mengajukan apa-apa lagi, yang pada akhirnya mohon putusan;

Halaman 59 dari 95 halaman Perkara Nomor : 123/G/2022/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)



Menimbang, bahwa, segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan sebagaimana tercantum di dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan untuk mempersingkat uraian Putusan ini turut dipertimbangkan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat ialah sebagaimana telah diuraikan secara lengkap di dalam Duduk Sengketa tersebut di atas;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* ialah: Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 46/Desa Segara Makmur tanggal 29-12-1997, Gambar Situasi Nomor 21535/1997 tanggal 19-12-1997, seluas $\pm 6.975 \text{ m}^2$ (enam ribu sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi) atas nama Eric Gunawan Alias Thin Jun Jong. (*Vide* Bukti T-2 = T II- 14);

Menimbang, bahwa pada tanggal 3 Febuari 2023, pihak ketiga atas nama Eric Gunawan Alias Thin Jun Jong telah memasukan Permohonan Intervensi dan Majelis Hakim telah mengambil sikap dalam Putusan Sela Nomor: 123/G/2022/PTUN.BDG, tanggal 7 Febuari 2023 yang mendudukkannya sebagai Tergugat II Intervensi;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat, Tergugat telah mengajukan Jawaban tanggal 20 Desember 2022, sedangkan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawaban tanggal 14 Febuari 2023, atas Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi selain berisi bantahan terhadap pokok sengketa juga berisi Eksepsi;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Tergugat II Intervensi dalam jawabannya telah mengajukan Eksepsi, maka sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok sengketa akan dipertimbangkan terlebih dahulu mengenai Eksepsi yang diajukan Tergugat dan Tergugat II Intervensi;

I. DALAM EKSEPSI;



Menimbang, bahwa Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat pada pokoknya sebagai berikut:

1. Eksepsi Kompetensi absolut;
2. Gugatan lewat tenggang waktu;

Menimbang, bahwa Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi pada pokoknya sebagai berikut:

1. Eksepsi Absolut;
2. Eksepsi Gugatan Penggugat telah daluwarsa;
3. Gugatan Penggugat Prematur;
4. Gugatan Penggugat Obscur libel

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan Eksepsi Tergugat dan Eksepsi Tergugat II Intervensi terlebih dahulu Majelis hakim akan mempertimbangkan terkait aspek formal gugatan, apakah Penggugat punya kepentingan mengajukan gugatan;

Menimbang, bahwa pada prinsipnya merupakan aspek formal yang berkaitan dengan kepentingan Penggugat untuk mengajukan Gugatan *a quo*, Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana perubahannya melalui Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menentukan yang pada pokoknya bahwa orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu KTUN dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar KTUN yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi;

Menimbang, bahwa objek sengketa (*Vide* Bukti T-2 = T II-14) berisi Tentang hak atas tanah berupa Hak Guna Bangunan, dimana Hak tersebut terbit diatas tanah yang sedang dikuasai oleh Penggugat (*vide* berita acara Pemeriksaan Setempat), sehingga dengan adanya objek sengketa tersebut Penggugat sangatlah dirugikan karena Penggugat adalah pemilik sah atas bidang tanah yang terletak di Desa Segara Makmur, Kecamatan Tarumajaya,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat, oleh karena itu, telah nyata Penggugat berkepentingan untuk mengajukan Gugatan *a quo* sesuai ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana perubahannya melalui Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas terhadap aspek formal gugatan Penggugat, Penggugat memiliki kepentingan mengajukan gugatan Persona Standi in Judicio;

Menimbang, bahwa selanjutnya sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan atas pokok sengketa, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu Eksepsi-eksepsi yang diajukan Tergugat dan Tergugat II Intervensi, selanjutnya majelis Hakim mendahulukan pertimbangan atas Eksepsi Tergugat angka 1 dan Eksepsi Tergugat II Intervensi angka 1 mengenai kompetensi absolut pengadilan, sebagai berikut di bawah ini;

Menimbang, bahwa Eksepsi Tergugat angka 1 dan Eksepsi Tergugat II Intervensi angka 1 pada pokoknya mempermasalahkan hal yang sama yaitu terkait dengan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya secara bersamaan;

Menimbang, bahwa Pasal 47 dan Pasal 50 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menentukan yang pada pokoknya bahwa kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara ialah memeriksa, memutus, dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa batasan formal yuridis mengenai Sengketa Tata Usaha Negara terdapat dalam Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi:

“Sengketa tata usaha negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata

Halaman 62 dari 95 halaman Perkara Nomor : 123/G/2022/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

usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;

Menimbang, bahwa dengan mengacu kepada ketentuan-ketentuan tersebut di atas, diketahui kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara ialah memeriksa, memutus, dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara, yang mana suatu sengketa dapat dikategorikan sebagai Sengketa Tata Usaha Negara apabila sekurang-kurangnya memenuhi 3 (tiga) unsur:

- Objek yang disengketakan haruslah selalu berbentuk Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN);
- Penggugat ialah subjek hukum Orang atau Badan Hukum Perdata dan Tergugat ialah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;
- Sengketa antara Penggugat dan Tergugat haruslah timbul dalam bidang Hukum Tata Usaha Negara (Hukum Administrasi Negara);

Menimbang, bahwa selanjutnya yang harus dipertimbangkan ialah, “Apakah sengketa *a quo* memenuhi unsur Sengketa Tata Usaha Negara”?;

Menimbang, bahwa setelah mencermati objek sengketa *a quo*, diketahui objek sengketa *a quo* telah memenuhi unsur KTUN sebagaimana ditentukan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara *jo.* Pasal 87 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, yaitu:

- Tindakan hukum Tergugat berbentuk penetapan tertulis mengenai hak atas tanah;
- Tindakan hukum Tergugat tersebut dilakukan dalam lingkungan kekuasaan eksekutif;
- Kewenangan Tergugat didasarkan kepada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- Tindakan hukum Tergugat tersebut telah final, karena tidak memerlukan lagi

Halaman 63 dari 95 halaman Perkara Nomor : 123/G/2022/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persetujuan dari pihak mana pun;

- Telah menimbulkan akibat hukum dan berlaku sebagai tanda bukti hak atas tanah bagi Tergugat II Intervensi;

Menimbang, bahwa objek sengketa *a quo* pun tidak termasuk KTUN yang dikecualikan berdasarkan Pasal 2 dan Pasal 49 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga dari segi unsur objek yang disengketakan telah memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa dari segi unsur subjek hukum yang bersengketa, telah juga memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang mana Penggugat ialah subjek hukum perseorangan (*natuurlijke persoon*) dan Tergugat ialah Pejabat Tata Usaha Negara yang menerbitkan objek sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa setelah mencermati jawab-jinawab dan bukti-bukti yang diajukan Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi di persidangan, maka diketahui mengenai esensi permasalahan hukum dalam sengketa *a quo* ialah mengenai proses penerbitan objek sengketa *a quo*, berupa hak atas tanah, dari segi peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB);

Menimbang, bahwa dengan demikian *objectum litis* dalam sengketa ini berada dalam ranah Hukum Administrasi Negara, yaitu pengujian mengenai tepat atau tidaknya tindakan hukum Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa *a quo* berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan AUPB;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum di atas, maka sengketa *in litis* memenuhi unsur Sengketa Tata Usaha Negara sesuai

Halaman 64 dari 95 halaman Perkara Nomor : 123/G/2022/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

ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan sudah menjadi fakta yang tidak perlu dibuktikan lagi (*notoir feiten*) bahwa Tergugat berkedudukan di Kabupaten Bekasi yang menjadi bagian wilayah hukum Provinsi Jawa Barat, sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung berwenang, baik secara absolut maupun relatif, untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa *a quo* sesuai ketentuan Pasal 47, Pasal 50, dan Pasal 54 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa dengan demikian Eksepsi Tergugat angka 1 dan Eksepsi Tergugat II Intervensi angka 1 mengenai kewenangan mengadili (kompetensi absolut), tidak beralasan hukum, sehingga haruslah dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi Tergugat angka 2 dan Eksepsi Tergugat II Intervensi angka 2 mengenai tenggang waktu pengajuan gugatan yaitu mengenai tenggang waktu yang berkaitan dengan upaya administratif, sehingga Majelis Hakim memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut:

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

Menimbang, bahwa lebih lanjut bagi pihak ketiga yang tidak dituju langsung oleh keputusan tata usaha negara, penghitungan tenggang waktu pengajuan gugatan didasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Putusan Nomor 5 K/TUN/1992, tanggal 21 Januari 1993, Putusan Nomor 41 K/TUN/1994, tanggal 10 Nopember 1994, dan Putusan Nomor 270 K/TUN/2001, tanggal 4 Maret 2002, yang pada pokoknya

Halaman 65 dari 95 halaman Perkara Nomor : 123/G/2022/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

penghitungan tenggang waktu pengajuan gugatan menggunakan teori pengetahuan (*vernemings theorie*), atau secara kasuistis 90 (sembilan puluh) hari dimulai sejak mengetahui dan merasa kepentingannya dirugikan oleh keputusan tata usaha negara tersebut;

Menimbang, bahwa penghitungan tenggang waktu pengajuan gugatan mestilah dikaitkan dengan adanya kewajiban menempuh upaya administratif terlebih dahulu sebelum pengajuan gugatan ke Pengadilan sebagaimana ketentuan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan setelah Menempuh Upaya Administratif, yang menentukan bahwa: *"Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif"*; yang mana pada Pasal 3 Peraturan Mahkamah Agung tersebut ditentukan:

- (1) *Pengadilan dalam memeriksa, memutus, dan menyelesaikan gugatan sengketa administrasi pemerintahan menggunakan peraturan dasar yang mengatur upaya administratif tersebut;*
- (2) *Dalam hal peraturan dasar penerbitan keputusan dan/atau tindakan tidak mengatur upaya administratif, Pengadilan menggunakan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan";*

Menimbang, bahwa lebih lanjut, terdapat tuntunan teknis dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019, pada huruf E, angka 2, huruf b, memberikan arahan mengenai penerapan upaya administratif dalam penyelesaian sengketa Tata Usaha Negara di lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu:

- 1) Dalam mengadili sengketa Tata Usaha Negara, Pengadilan menggunakan peraturan dasar yang mengatur upaya administratif;
Dalam hal peraturan dasarnya tidak mengatur upaya administratif secara khusus, maka Pengadilan harus mempedomani ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan;

Halaman 66 dari 95 halaman Perkara Nomor : 123/G/2022/PTUN.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) Setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan dan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara tetap berwenang mengadili sebagai pengadilan tingkat pertama dalam hal:
 - a) Peraturan dasar mengatur upaya administratif berupa banding administratif;
 - b) Peraturan dasar telah menetapkan secara eksplisit Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara berwenang mengadili;
- 3) Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang mengadili dalam hal:
 - a) Tidak ada peraturan dasar yang mengatur upaya administratif secara khusus, sehingga upaya administratifnya didasarkan pada ketentuan Pasal 75 sampai dengan Pasal 78 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan dan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif;
 - b) Apabila hanya terdapat upaya administratif keberatan berdasarkan peraturan dasarnya (Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 1991 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara);

Menimbang, bahwa Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan setelah Menempuh Upaya Administratif, menentukan yang pada pokoknya bahwa tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari kerja sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh Warga Masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan tenggang waktu pengajuan gugatan

Halaman 67 dari 95 halaman Perkara Nomor : 123/G/2022/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

dan upaya administratif diperoleh fakta-fakta sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat di dalam Gugatannya angka 1 halaman 6 dalam Gugatan Penggugat disebutkan pada pokoknya bahwa Penggugat baru mengetahui objek sengketa pada tanggal 08 September 2022 telah terbit objek sengketa;
2. Bahwa selanjutnya Penggugat telah melakukan upaya keberatan/administrasi berdasarkan surat Nomor : 065/Adm-ATS-LF/2022 tertanggal 09 September 2022, perihal Permohonan Pembatalan SHGB Nomor: 46/SegaraMakmur mengajukan keberatan kepada Tergugat yang diterima Tergugat pada tanggal 09 September 2022 (*vide* Bukti P-3);
3. Bahwa tidak terdapat bukti adanya jawaban atas surat Penggugat sebagaimana dalam Gugatan Penggugat (*Vide* Gugatan Penggugat);
4. Bahwa Gugatan *a quo* didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 21 Oktober 2022;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, maka Bukti P-3, dapat dipandang sebagai adanya sanggahan/keberatan Penggugat atas objek sengketa *a quo* dan dapat dikategorikan sebagai pengaduan masyarakat sebagaimana ketentuan Pasal 4 huruf b dan Pasal 6 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan;

Menimbang, bahwa atas dasar fakta-fakta tersebut di atas, maka tenggang waktu pengajuan Gugatan *a quo* sampai Gugatan *a quo* didaftar, yaitu pada tanggal 21 Oktober 2022, sehingga masih memenuhi tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari kerja untuk pengajuan gugatan sesuai ketentuan Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan setelah Menempuh Upaya Administratif, dan memenuhi juga tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari untuk pengajuan gugatan sesuai ketentuan Pasa 55 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa dengan demikian, Eksepsi Tergugat angka 2 dan

Halaman 68 dari 95 halaman Perkara Nomor : 123/G/2022/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Eksepsi Tergugat II Intervensi angka 2 mengenai Gugatan Penggugat telah lewat waktu (daluwarsa) haruslah dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi Tergugat II Intervensi angka 3 mengenai gugatan Penggugat Prematuer;

Menimbang, bahwa Tergugat menerbitkan objek sengketa *a quo* dalam kapasitasnya sebagai Badan/Pejabat Tata Usaha Negara yang menjalankan fungsi pemerintahan di bidang Pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, berbunyi :

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

Menimbang, bahwa tindakan Tergugat dengan menerbitkan Keputusan (objek sengketa) merupakan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara (KTUN). Di mana surat Keputusan Tergugat tersebut, telah memenuhi syarat dan kriteria sebagai keputusan Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pada Undang-undang di atas yang memuat unsur-unsur:

- 1) Penetapan Tertulis;
- 2) Dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara (TUN);
- 3) Berisikan Tindakan Hukum Tata Usaha Negara Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan;
- 4) Bersifat Konkrit, Individual dan Final;
- 5) Menimbulkan Akibat Hukum Bagi Seseorang atau Badan Hukum Perdata;

Menimbang, bahwa oleh karena itu Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 46/Desa Segara Makmur yang diterbitkan oleh Tergugat telah

Halaman 69 dari 95 halaman Perkara Nomor : 123/G/2022/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memenuhi syarat sebagai Keputusan yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara (TUN);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas, eksepsi Tergugat II Intervensi angka 3 mengenai Gugatan Penggugat Prematur, tidak beralasan hukum, dan harus dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan Eksepsi Tergugat II Intervensi angka 4 mengenai Gugatan Penggugat *Obscuur Libel*;

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi mendalilkan pada pokoknya bahwa gugatan Penggugat kabur / tidak jelas dan isinya gelap (*een duidelijk*);

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Gugatan Obscuur Libel akan didasarkan kepada ketentuan Pasal 56 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menentukan:

Gugatan harus memuat:

- nama, kewarganegaraan, tempat tinggal, dan pekerjaan penggugat atau kuasanya;
- nama jabatan, tempat kedudukan Tergugat;
- dasar gugatan dan hal yang diminta untuk diputuskan oleh Pengadilan”;

Menimbang, bahwa setelah mencermati Gugatan Penggugat, Majelis Hakim menilai Gugatan tersebut telah memenuhi syarat-syarat sesuai ketentuan Pasal 56 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang mana telah memuat identitas yang berupa nama, kewarganegaraan, tempat tinggal, pekerjaan Penggugat maupun kuasa hukumnya, demikian pula telah memuat identitas Tergugat yaitu nama jabatan dan tempat kedudukan Tergugat, serta dasar gugatan baik konstruksi peristiwa maupun konstruksi hukumnya, juga menyebutkan peraturan perundang-undangan maupun AUPB yang dilanggar Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa *a quo*, dan hal yang diminta (petitum) untuk diputuskan oleh Pengadilan, yakni permohonan agar Pengadilan menyatakan batal atau tidak sah serta mewajibkan Tergugat untuk

Halaman 70 dari 95 halaman Perkara Nomor : 123/G/2022/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

mencabut dan mencoret objek sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas, eksepsi Tergugat II Intervensi angka 4 mengenai Gugatan Penggugat tidak jelas (*obscuur libel*), tidak beralasan hukum, dan harus dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa dengan demikian, seluruh Eksepsi yang diajukan Tergugat dan Tergugat II Intervensi dinyatakan tidak diterima seluruhnya, maka selanjutnya akan dipertimbangkan mengenai pokok sengketanya;

DALAM POKOK PERKARA;

Menimbang, bahwa adapun yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a-quo* adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 46/Desa Segara Makmur tanggal 29-12-1997, Gambar Situasi Nomor 21535/1997 tanggal 19-12-1997, seluas $\pm 6.975 \text{ m}^2$ atas nama Eric Gunawan Alias Thin Jun Jong (Vide Bukti T-2, T.II Intv-14) ;

Menimbang, bahwa Penggugat, pada pokoknya berkeberatan dengan objek sengketa *a-quo* yang diterbitkan oleh Tergugat karena mengandung unsur pelanggaran terhadap undang undang maupun Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB), atas dasar alasan sebagaimana telah diuraikan dan dipertimbangan dalam pertimbangan tentang duduknya sengketa di atas;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah pula membantahnya dalam dalil jawabannya yang pada intinya menyatakan bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa adalah telah sesuai dengan prosedur sebagaimana ketentuan peraturan perundang-undangan dan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik (AAUPB);

Menimbang, bahwa memperhatikan keseluruhan dalil para pihak dan bukti yang diajukan di persidangan, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa yang merupakan permasalahan hukum diantara para pihak yang harus dipertimbangkan adalah "Apakah terdapat segi kekurangan atau cacat juridis dalam penerbitan objek sengketa yang bertentangan dengan peraturan

Halaman 71 dari 95 halaman Perkara Nomor : 123/G/2022/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

perundang-undangan yang berlaku maupun Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB), baik dari segi prosedural maupun dari segi substansi materiel“ ? ;

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 107 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara *Juncto*. Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan terhadap Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara dimaksud, jawab-menjawab kedua belah pihak, dihubungkan dengan alat bukti terungkap fakta-fakta hukum sebagai berikut :

1. Bahwa Pengugat adalah sebagai pemegang Sertipikat Hak Milik Nomor : 105/Desa Segaramakmur, tanggal 24-12-2014, Surat Ukur Nomor ; 00161/Segaramakmur/2014 Luas 3.068M2 (Vide Bukti P.20 dan T-1) ;
2. Bahwa perolehan Penggugat atas bidang tanah dari Sertipikat dimaksud adalah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 157/2014 tanggal 31/12/2014, antara Linda Louise sebagai Penjual dan Fulen Surjana sebagai Pembeli (Vide Bukti P-9) ;
3. Bahwa dalam kolom Penunjuk Sertipikat Hak Milik Nomor 105 tersebut tercatat Jual beli Akta tanggal 9-01-1998/Tarumajaya/98, Kun Hidayat,S.H Notaris / PPAT untuk Wilayah Kecamatan Tarumajaya dan Sertipikat Pengganti Karena Blanko Lama DI 301 No 114096/2014 tanggal 23-12-2014
4. Bahwa tercatat pada blanko lama Sertipikat Hak Milik Nomor 105 (Vide Bukti T-3) terbit pertama kali tanggal 12-10-1972 atas nama Mansur b Saijan yang beralih kepada Hartono Gunawan tanggal 5-11-1980, kemudian beralih kepada H.Ahmad Baihaqi, tanggal 14-11-1997, selanjutnya beralih kepada Linda Louis tanggal 26-01-1998, dan terdapat catatan Sertipikat ini ditindak lanjuti dengan penggantian blanko;
5. Bahwa Tergugat II Intervensi adalah sebagai pemegang Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 46/Desa Segara Makmur tanggal 29-12-1997, Gambar Situasi Nomor 21535/1997 tanggal 19-12-1997, seluas $\pm 6.975 \text{ m}^2$ atas nama Eric Gunawan Alias Thin Jun Jong (Vide Bukti T-2, T.II Intv-14) ;

Halaman 72 dari 95 halaman Perkara Nomor : 123/G/2022/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa dasar perolehan Tergugat II Intervensi adalah berasal dari PT. Andikatama Rayamulya sebagaimana Akta Jual Beli Nomor : 409/2008, tanggal 04-12-2008 (Vide Bukti T-5 dan T.II Intv-15)
7. Bahwa penerbitan objek sengketa adalah berdasarkan Surat Keputusan Kakanwil BPN Jawa Barat Nomor : 1068/HGB/KWBPN/1997 tanggal 21 Nopember 1997 (Vide Bukti T-9) ;
8. Bahwa terhadap permasalahan *in-litis* telah terdapat Putusan perkara perdata Nomor : 797.K/PDT/2007 tertanggal; 26 Februari 2008 antara H.Ahmad Baihaqi sebagai Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding Melawan PT.Andhikatama Raya Mulia sebagai, Gunawan Hartono dan Pemerintah Ri. Cq Kepala Badan Pertanahan Nasional. Cq Kepala Kantor Pertanahan Wilayah Pertanahann Jawa Barat, Cq. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Il Bekasi sebagai para Termohon Kasasi, para Tergugat I,II,III/ para Terbanding (Vide Bukti P-4) ;
9. Bahwa kemudian terdapat Putusan Nomor : 591/Pdt.G/2018/PN.Bks tertanggal 26 November 2019 (Vide Bukti T.II Intv-1.2), Putusan Nomor: 485/PDT/2020/PT.BDG tertanggal 5 Oktober 2020 (Vide Bukti T.II Intv 1.3) dan Putusan Nomor: 2686.K/PDT/2021 tertanggal 21 Desember 2021 (Vide Bukti T.II Intv 1.4) dalam sengketa antara Eric Gunawan sebagai Penggugat, Ny.Linda Louise Loi,S.E, Fulien Surjana/Fu Lien, PT.Tugu Beton Semesta Abadi, Ahmad Baihaqi, PT.Andhikatama Raya Mulia, Mansur Bin Saiyan, H.Agus Sopyan,S.E, Pemerintah RI, Negara Republik Indonesia ;

Menimbang, bahwa terhadap bidang tanah objek sengketa telah dilakukan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 4 Januari 2023 dan tanggal 17 Maret 2023 ditemukan fakta-fakta dilapangan yang secara lengkap telah tercantum dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat ;

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya maka dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 52 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, menyebutkan;

(1) *Syarat syahnya Keputusan meliputi:*

Halaman 73 dari 95 halaman Perkara Nomor : 123/G/2022/PTUN.BDG



- a. *Ditetapkan oleh Pejabat yang berwenang;*
 - b. *Dibuat sesuai prosedur;*
 - c. *Substansi yang sesuai dengan objek Keputusan;*
- (2) *Sahnya Keputusan sebagaimana dimaksud ayat (1) didasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan dan AAUPB;*

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan menguji penerbitan objek sengketa dari segi kewenangan, prosedur serta substansi berdasarkan fakta serta peraturan Perundang-Undangan pada saat diterbitkannya objek sengketa a quo (*ex-tunc*), dengan pertimbangan hukum sebagai berikut :

Menimbang, bahwa namun demikian dalam mempertimbangkan ke tiga aspek tersebut dengan memperhatikan Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Provinsi Jawa Barat Nomor : 1068/HGB/KWBPN/1997 (Vide Bukti T-9) khususnya pada konsideran Mengingat menggunakan peraturan dasar Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, namun demikian dengan memperhatikan tanggal penerbitan Surat Keputusan Pemberian Hak dimaksud (Vide Bukti T-9), Permohonan Sertipikat tanggal 11 Desember 1997, dan objek sengketa diterbitkan pada tanggal 29-12-1997 (Vide Bukti T-2, T.II Intv-14), dikaitkan dengan tanggal diundangkannya Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yaitu tanggal 8 juli 1997, dan berdasarkan ketentuan pasal 66 menyebutkan Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku 3 (tiga) bulan sejak tanggal diundangkan artinya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 berlaku pada tanggal 8 Oktober 1997, maka dengan demikian pengujian ke tiga aspek tersebut adalah menggunakan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah ;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada Ketentuan Peralihan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 64 (1) telah pula menyebutkan “ Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah ini, semua peraturan perundang-undangan sebagai pelaksanaan Peraturan Pemerintah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 10 Tahun 1961 yang telah ada masih tetap berlaku, sepanjang tidak bertentangan atau diubah atau diganti berdasarkan Peraturan Pemerintah ini ' ;

Menimbang, bahwa untuk itu terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan dari aspek Kewenangan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa sebagai berikut :

Menimbang, bahwa untuk menentukan Pejabat / Badan Tata Usaha Negara berwenang untuk melakukan suatu tindakan hukum tertentu terlebih dahulu harus dilihat darimanakah sumber dan cara Pejabat / Badan Tata Usaha Negara tersebut memperoleh wewenang pemerintahan dimaksud, dimana seiring dengan pilar utama negara hukum, yaitu asas legalitas (*Legaliteidbeginself*) tersirat bahwa wewenang pemerintahan berasal dari peraturan perundang-undangan, artinya sumber kewenangan bagi pemerintah adalah peraturan perundang-undangan yang diperoleh melalui tiga cara yaitu *atribusi, delegasi dan mandat* ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 Angka 2 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan bahwa Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, artinya bahwa norma dimaksud selain mengandung makna untuk keabsahan (dasar legalitas) dari setiap perbuatan pemerintahan yang dilakukan oleh para badan atau jabatan tata usaha negara, juga menunjukkan bahwa hanya peraturan perundang-undangan yang berlaku saja yang merupakan sumber lahirnya atau berasal nya yang memberikan wewenang pemerintahan yang dimiliki oleh para Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, oleh karena itu dalam hal ini penting untuk dilihat bagaimana badan atau pejabat tata usaha negara *in-casu* Tergugat memperoleh wewenang-wewenang melaksanakan pemerintahan tersebut khususnya terkait tindakannya dalam menerbitkan Sertipikat *Objectum litis*;

Halaman 75 dari 95 halaman Perkara Nomor : 123/G/2022/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)



Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 15 Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan menyebutkan ayat (1) *Wewenang Badan dan /atau Pejabat Pemerintahan dibatasi oleh :*

- a. *Masa atau tenggang waktu Wewenang ;*
- b. *Wilayah atau daerah berlakunya Wewenang ; dan*
- c. *Cakupan bidang atau materi Wewenang*

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 tahun 1997 Bab III tentang Pokok-Pokok Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Pasal 5 menyebutkan bahwa *"Pendaftaran Tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN)"*, dan Pasal 6 ayat (1) menyebutkan bahwa *"Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud Pasal 5, dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain "* ; ayat (2) *" Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan "* ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 90 ayat (3) *Juncto* Pasal 92 menyebutkan bahwa *" Penandatanganan Buku tanah dan Sertipikat dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, dengan ketentuan bahwa dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan berhalangan atau dalam rangka melayani permohonan pendaftaran tanah yang bersifat massal Kepala Kantor Pertanahan dapat melimpahkan kewenangan menandatangani buku tanah dan sertipikat tersebut kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah "* ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 105 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah, huruf b menyebutkan. “ *Nama atau nama-nama pemegang hak yang baru dituliskan pada halaman dan kolom yang ada dalam buku tanahnya dengan dibubuhi tanggal pencatatan, dan besarnya bagian setiap pemegang hak dalam hal penerima hak beberapa orang dan besarnya bagian ditentukan, dan kemudian ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk dan dicap dinas Kantor Pertanahan ;*

Menimbang, bahwa sertifikat objek sengketa diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kakanwil BPN Jawa Barat Nomor : 1068/HGB/KWBPN/1997 tanggal 21 Nopember 1997 (Vide Bukti T-9) ;

Menimbang, bahwa kemudian ditindak lanjuti dengan Penerbitan Sertipikat objek sengketa oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi (Tergugat *In casu*) sehingga berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut dapat diketahui bahwa Tergugat *in casu* Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi adalah Pejabat yang memiliki wewenang untuk menerbitkan sertifikat hak atas tanah, sehingga Majelis Hakim berkesimpulan bahwa dari segi materi (*bevoegdheid rationae materiae*), Tergugat berwenang untuk menerbitkan objek sengketa *in litis*;

Menimbang, bahwa selanjutnya terkait kewenangan ditinjau dari segi tempat/wilayah kekuasaan Tergugat (*bevoegdheid rationae loci*) berdasarkan fakta hukum yang terungkap dalam persidangan, terutama berdasarkan Bukti T-5, berupa Pertimbangan Teknis Penatagunaan Tanah (Aspek Tata Guna Tanah), Surat Keputusan Kakanwil BPN Jawa Barat Nomor : 1068/HGB/KWBPN/1997 tanggal 21 Nopember 1997 (Vide Bukti T-9), maka diperoleh fakta hukum bahwa penerbitan Sertipikat objek sengketa terletak di Wilayah Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat *in casu* Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, pada saat menerbitkan objek sengketa telah sesuai dari segi waktu (*bevoegdheid rationae temporis*) dan segi wilayah hukum atas jabatannya (*bevoegdheid rationae loci*) ;

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan fakta hukum tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat baik dari segi *daerah berlakunya wewenang*

Halaman 77 dari 95 halaman Perkara Nomor : 123/G/2022/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

(Loci) dan cakupan bidang atau materi wewenang (materiil), Tergugat dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, adalah Pejabat Tata Usaha Negara yang berwenang secara atribusi dalam menerbitkan objek sengketa;

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan *Prosedur formal* penerbitan sertipikat *objektum litis* sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berpedoman pada ketentuan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor : 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, dijelaskan bahwa pada dasarnya Pendaftaran Tanah bertujuan 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 yang bersangkutan dan tentunya untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan suatu perbuatan hukum ;

Menimbang, bahwa berpedoman pada Ketentuan Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa "*Kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali meliputi :*

- a. *Pengumpulan dan pengolahan data fisik ;*
- b. *Pembuktian hak dan pembukuannya ;*
- c. *Penerbitan Sertipikat;*
- d. *Penyajian data fisik dan data juridis ;*
- e. *Penyimpanan daftar umum dan dokumen " ;*

Menimbang, bahwa terkait dengan tujuan pendaftaran tanah dan kegiatan pendaftaran pertama kali sebagaimana telah diuraikan tersebut diatas dengan berpedoman pada ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Bagian Kedua, Pasal 73 menyebutkan :

Halaman 78 dari 95 halaman Perkara Nomor : 123/G/2022/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (1). Kegiatan Pendaftaran Tanah dilakukan atas Permohonan yang bersangkutan dengan surat sesuai bentuk sebagaimana tercantum dalam Lampiran 13 ;
- (2). Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi permohonan :
 - a. Melakukan pengukuran bidang tanah untuk keperluan tertentu ;
 - b. Mendaftarkan Hak baru berdasarkan alat bukti sebagaimana dimaksud dalam pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor : 24 tahun 1997 ;

Menimbang, bahwa pada tanggal 11 Desember 1997 Jahja Sukanto G selaku Direktur PT.Andikatama Rayamulia mengajukan permohonan Sertipikat atas tanah hak milik adat yang terletak di Desa Segaramakmur, Kecamatan Tarumajaya (Vide Bukti P-9), namun dalam formulir tersebut tidak tercantum dasar hak milik adat apa yang menjadi alas hak permohonan sertipikat dimaksud, namun jika memperhatikan lampiran permohonan tersebut berupa Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Jawa Barat Nomor : 1068/HGB/KWBPN/1997 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah seluas 60.870M2 terletak di Desa Segaramakmur, kecamatan Tarumajaya, Kabupaten DT.II Bekasi, atas nama PT. Andhikatama Rayamulia, Badan Hukum Indonesia berkedudukan di Bekasi tanggal 21 Nopember 1997, khususnya lampiran I pada angka 5 kolom 3 berdasarkan pelepasan hak Ny.R.Sebayang C.189/226 P.20a luas 6.975M2;

Menimbang, bahwa pada prinsipnya berdasarkan ketentuan Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor : 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah Negara menyebutkan " Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunn adalah :

- a. Tanah Negara ;
- b. Tanah Hak Pengelolaan ;
- c. Tanah Hak Milik ;

Menimbang, bahwa Peraturan Pemerintahan Nomor : 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah pada Pasal 22 yang menyebutkan ;

Halaman 79 dari 95 halaman Perkara Nomor : 123/G/2022/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

- (1) Hak Guna Bangunan atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk ;
- (2) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan;
- (3) Ketentuan mengenai tata cara dan syarat permohonan dan pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah negara dan atas tanah Hak Pengelolaan diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden ;

Menimbang, bahwa memperhatikan secara cermat Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Jawa Barat Nomor : 1068/HGB/KWBPN/1997 tanggal 21 Nopember 1997 (Vide Bukti T-9) diajukan atas permohonan tanggal 2-10-1997 dari PT Andhikatama Rayamulia untuk memperoleh Hak Guna Bangunan atas tanah seluas 60.870M2 terletak Desa Segaramakmur, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten DT.II Bekasi, dan pada konsideran Menimbang ke-1 menyebutkan bahwa dari luas tanah tersebut, pemohon telah memperoleh tanah seluas 60.870M2 berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah yang dibuat oleh dan dihadapan Camat Kepala Wilayah Kecamatan Tarumnajaya ;

Menimbang, bahwa memperhatikan lebih lanjut Surat Keputusan tersebut (Vide Bukti T-9) menerangkan tanggal dan nomor pelepasan hak tersebut masing-masing sebagaimana tercantum pada daftar lampiran I (satu) Surat Keputusan ini, sehingga tanah tersebut telah menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dengan perincian :

- a. Tanah Negara bekas hak milik seluas 43.470M2 ;
- b. Tanah Negara bekas milik adat seluas 16.855M2 ;
- c. Tanah Negara (berasal dari selisih) seluas 545M2 ;

Menimbang, bahwa tercatat pada lampiran I (satu) Surat Keputusan tersebut (Vide Bukti-T-9) pada angka 5 kolom 3 Nama yang melepaskan hak Ny.R.Sebayang C.189/226 P.20a luas 6.975M2, dan dikaitkan dengan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta Nomor : 01/PH/BS/TR/II/1994(Vide Bukti T.II Intv-11), pada intinya menyatakan Ny.R

Halaman 80 dari 95 halaman Perkara Nomor : 123/G/2022/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebayang melepaskan hak atas tanah saya yang tercatat dalam tanah milik adat Nomor : 189/226 Persil 20a Kelas II/41 dengan luas 7.250M2 Desa Segaramakmur, Kecamatan Tarumajaya, dan dari tanah tersebut dilepaskan haknya seluas 6.945M2;

Menimbang, bahwa sebagaimana Penetapan Nomor : 504/Pdt.P/1993/PN.Jak Sel, R.Sebayang adalah merupalan ahli waris dari Ir.Kite Malem Manik (Vide Bukti T.II Intv-10), dan memperhatikan Akta Jual Beli Nomor : 749/JB/BS/XI/1991(Vide Bukti T.II Intv-12) tercatat Mansur Bin Saiyan selaku Penjual dan Ir.KM Manik selaku Pembeli dengan objek jual beli berupa sebidang tanah sawah dengan No C 189/226 Persil 20a Kelas II/41 dengan luas 7.250M2, dengan batas-batas Utara : Jalan Desa, Timur Tanah Demen & Oksi, Barat : Manah dan selatan Lisam /Solidah H ;

Menimbang, bahwa dari riwayat perolehaan Tergugat II Intervensi atas sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 46/Desa Segaramakmur tersebut diatas, dikaitkan dengan prosedur pengumpulan dan pengolahan data fisik sebagaimana diamanatkan Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, haruslah dilakukan tahapan kegiatan pengukuran dan pemetaan yang meliputi pembuatan peta dasar pendaftaran, penetapan batas bidang-bidang tanah, pengukuran dan pemetaan bidang tanah berikut peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah dan terakhir adalah pembuata surat ukur ;

Menimbang, bahwa memperhatikan konsideran Menimbang angka 3 Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Jawa Barat Nomor : 1068/HGB/KWBPN/1997 tanggal 21 Nopember 1997 (Vide Bukti T-9) menyebutkan berdasarkan hasil pengukuran dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi sebagaimana diuraikan dalam Peta Situasi tanggal 1-6-1995 Nomor :439/BPN/1995 tanggal 10-6-1996, Nomor 542,543/BPN/1996 tanggal 18-0-1997 Nomor: 410/BPN/1997 tanggal 7-4-1997 Nomor: 182/BPN/1997, tanggal 28-12-1994 Nomor 819,822,748/BPN/1994, namun memperhatikan alat bukti yang diajukan oleh Tergugat tidak terdapat alat bukti Peta Situasi yang

Halaman 81 dari 95 halaman Perkara Nomor : 123/G/2022/PTUN.BDG



diajukan dipersidangan yang menggambarkan letak dari masing-masing peta dimaksud ;

Menimbang, bahwa begitupula halnya dengan Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah "A" tanggal 20-10-1997 Nomor : 550.2-953/05/1997 tidak pula dapat dihadirkan dimuka persidangan walaupun telah diberikan kesempatan yang patut, sebagai bentuk pengujian dan pemeriksaan kelayakan permohonan hak atas tanah yang diberikan wewenang oleh Kepala Kantor Pertanahan, sebagaimana dimaksud pasal 82 ayat (4) Permen Agraria Nomor : 3 Tahun 1997 yaitu dalam hal melakukan penelitian dokumen khususnya bukti kepemilikan yang tanah berupa bukti tertulis sebagaimana dimaksud dalam pasal 76 ayat (1) tidak lengkap atau dalam hal bukti hak yang dapat diajukan sebagaimana dimaksud dalam pasal 76 ayat (2) dan ayat (3), maka penelitian data yuridis bidang tanah dimaksud dilanjutkan oleh Panitia A sebagaimana dimaksud dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 12 Tahun 1992, yang hasilnya dituangkan dalam daftar isian 201 ;

Menimbang, bahwa mekanisme tersebut adalah dalam rangka untuk menilai kebenaran alat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 dilakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadic (Vide Pasal 25 PP 24 tahun 1997) ;

Menimbang, bahwa prosedur selanjutnya dari hasil pengumpulan dan penelitian data yuridis sebagaimana tercatat pada Daftar isian beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) adalah dilakukan mekanisme pengumuman selama 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadik untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan, dan dokumen tersebut seharusnya menjadi satu kesatuan dalam warkah ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam hal ini Majelis Hakim telah pula memberikan beban pembuktian kepada Tergugat untuk menghadirkan alat bukti berupa pelepasan hak sebagaimana tercantum pada dictum Memutuskan Pertama yaitu menenai pelepasan tanah seluas 60.870M2 untuk dapat ditentukan asal objek sengketa apakah merupakan bagian dari Tanah Negara bekas hak milik seluas 43.470M2, Tanah Negara bekas milik adat seluas 16.855M2 ataupun Tanah Negara (berasal dari selisih) seluas 545M2, namun hingga batas waktu yang ditentukan Tergugat tidak pula dapat menghadirkan dimuka persidangan;

Menimbang, bahwa sebagaimana fakta hukum tersebut diatas maka dengan demikian ketika prosedur / mekanisme pemberian Hak Guna Bangunan sebagaimana diatur pada ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta Peraturan Pemerintah Nomor : 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah Negara tidak terpenuhi maka dari segi prosedur dinilai telah memuat kekurangan juridis dalam penerbitannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Majelis Hakim telah memberikan beban pembuktian kepada Tergugat untuk menghadirkan keseluruhan warkah agar dapat ditentukan pengujian terkait mekanisme atau prosedur penerbitan Sertipikat objectum litis, mengingat warkah adalah dokumen yang merupakan alat pembuktian data fisik dan data yuridis bidang tanah yang telah dipergunakan sebagai dasar pendaftaran bidang tanah tersebut.;

Menimbang, bahwa pembebanan pembuktian kepada Tergugat tersebut didasarkan pada kedudukan Tergugat sebagai Pejabat yang diberikan wewenang untuk menahan dan menyimpan segala berkas / warkah sebagaimana diamanatkan ketentuan Pasal 35 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan :

Halaman 83 dari 95 halaman Perkara Nomor : 123/G/2022/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (1) Dokumen-dokumen yang merupakan alat pembuktian yang telah digunakan sebagai dasar pendaftaran, diberi tanda pengenal dan disimpan di Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau di tempat lain yang ditetapkan oleh Menteri, sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari daftar umum ;
- (2) Peta Pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah, daftar nama dan dokumen- dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus tetap berada di kantor pertanahan yang bersangkutan atau di tempat lain yang ditetapkan oleh Menteri ;
- (3) Dengan izin tertulis dari Menteri atau Pejabat yang diajuakn dapat diberikan petikan, salinan atau rekaman dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada instansi lain yang memerlukan untuk pelaksanaan tugasnya ;
- (4) Atas perintah Pengadilan yang sedang mengadili suatu perkara, asli dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibawa oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau pejabat yang ditunjuknya ke sidang Pengadilan tersebut untuk diperlihatkan kepada Majelis Hakim dan para pihak yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya Majelis hakim akan mempertimbangkan *substansi materiil* penerbitan sertipikat *objektum litis* sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam gugatannya pihak Penggugat mendalilkan batas-batas tanah dari Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 46/Desa Segara Makmur, menunjukkan bahwa letak atau lokasi tanah tersebut memiliki kesesuaian dengan letak atau lokasi Sertipikat Hak Milik Nomor: 105/Desa Segara Makmur yang merupakan milik Penggugat, sehingga telah terjadi tumpang tindih hak atas tanah antara Sertipikat Hak Milik Nomor: 105/Desa Segara Makmur dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 46/Desa Segara Makmur;

Menimbang, bahwa sedangkan Tergugat dalam Jawabannya mendalilkan Bahwa berdasarkan data (Geo KKP) yang ada pada Kantor Pertanahan

Halaman 84 dari 95 halaman Perkara Nomor : 123/G/2022/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Bekasi tidak terdapat tumpang tindih, dan untuk dapat memastikan tumpang tindih tersebut harus dilaksanakan pengukuran ulang saat agenda pemeriksaan setempat dengan permohonan pengukuran ulang melalui loket pendaftaran Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi sehingga dapat dijadikan dasar pelaksanaan kegiatan pengukuran, namun selama proses persidangan khususnya pada saat dilakukan Pemeriksaan Setempat tanggal 27 Januari 2023 pihak Tergugat menyatakan adanya indikasi tumpang tindih antara Sertipikat 105/ Desa Segaramakmur dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 46/Desa Segaramakmur (Vide Berita Acara Pemeriksaan Setempat) ;

Menimbang, bahwa hal mana telah pula ditegaskan Tergugat dalam Kesimpulannya yang disampaikan melalui meja PTSP menyatakan bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 46/Desa Segaramakmur belum pernah dilakukan validasi bidang tanah, namun berdasarkan Gambar Situasi tanggal 19-12-1997 Nomor : 21535/1997 dan setelah dilakukan Pemeriksaan Setempat yang kedua pada tanggal 17-03-2023 dimana dilakukan penunjukkan batas oleh pihak Tergugat II Intervensi dapat dipastikan bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 46 / Desa Segaramakmur tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 105/ Desa Segaramakmur ;

Menimbang, bahwa dengan demikian dari aspek substansi dapat dipahami yang menjadi pokok permasalahan / *legal issue* dalam sengketa in-litis adalah “Apakah telah terjadi tumpang tindih hak atas tanah antara dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 105/ Desa Segaramakmur” ?, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi dalam Jawabannya mendalilkan terhadap tanah yang telah dilepaskan, PT. Andikatama Raya menjual kepada TERGUGAT II INTERVENSI (Eric Gunawan) sebagaimana ternyata dalam Akta Jual Beli Tanah Nomor.: 409/2008 tanggal 04 Desember 2008 dengan batas-batas sebagai berikut (Vide Gambar 3):

- Utara : berbatas dengan Jl. Marunda
- Timur : berbatas dengan tanah Hutapea
- Selatan : berbatas dengan sawah milik Bari

Halaman 85 dari 95 halaman Perkara Nomor : 123/G/2022/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Barat : berbatas dengan Ir. Kuntara

Menimbang, bahwa memperhatikan Akta Jual Beli Nomor : 749/JB/BS/XI/19911 tanggal 29-11-1991 (Vide Bukti T.II Intv-12), sebagai riwayat perolehan bidang tanah objek sengketa, pada intinya menerangkan telah terjadi jual beli antara Mansur Bin Saiyan dn Insinyur Km.Manik atas sebidang tanah sawah no C.189/226 Persil : 20a Kelas : II/41 terletak di Desa Segara Makmur Kecamatan Tarumajaya Luas 7.250M2 dengan batas-batas :

- Utara : jalan Desa
- Timur : Demen & Oksi
- Barat : Manah
- Selatan : Idsam /Solidah.H

Namun dalam Akta Jual Beli Nomor : 409/2008 tanggal 4 Desember 2008 Vide Bukti T-5 dan T.II Intv-15) antara Ir. Jahja Sukamto G sebagai pihak mewakili Direksi PT.Andikatama Rayamulia (Penjual) dan Eric Gunawan alias Tjin Jun Tjong (pembeli) tidak mencantumkan batas-batas bidang tanahnya;

Menimbang, bahwa memperhatikan lebih lanjut Gambar Situasi objek sengketa Nomor : 21535/1997 (Vide Bukti T-2, T.II Intv-14) tercantum batas-batas :

- Utara : Jalan dari Cilincing ke Tarumajaya
- Timur : Ainan
- Barat : Geisan
- Selatan : Manah

Menimbang, bahwa sedangkan tercantum pada Sertipikat Hak Milik Nomor.: 105/Desa Segara Makmur, Gambar Situasi Nomor.: 189/1972, tanggal 18 Oktober 1972, seluas 3.570 m² (Vide Bukti T-3), dengan batas-batas :-

- Utara : Saluran
- Timur : Rindon
- Selatan : Bari
- Barat : Mono

Menimbang, bahwa memperhatikan Berita Acara Penelitian Lapang dan Pengukuran Atas Bidang Tanah Nomor : 15/BAPU-10.05/XII/14 (Vide Bukti T-3)

Halaman 86 dari 95 halaman Perkara Nomor : 123/G/2022/PTUN.BDG



pada intinya menerangkan telah dilakukan penelitian lapang dan pengukuran atas bidang tanah sertipikat Hak Milik Nomor : 150/segaramakmur atas nama Linda Louise Loi s.E luas 3.570M2 terletak diDesa Segaramakmur, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, adalah berasal dari Konversi C.201, dimana berdasarkan hasil Ploting Bidang Tanah batas- batas bidang tanah :

- Utara : Jl. Raya Marunda
- Timur : Hutapea
- Selatan : Bari
- Barat : Acong

Menimbang, bahwa dengan demikian dapat ditentukan terhadap riwayat bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor.: 105/Desa Segara Makmur, Gambar Situasi Nomor.: 189/1972, tanggal 18 Oktober 1972, seluas 3.570 m² (Vide Bukti T-3) dengan proses pengukuran dalam rangka penggantian blanko Sertipikat Hak Milik Nomor : 105 Desa Segaramakmur, tanggal 24-12-2014, (Vide Bukti P.20 dan T-1) adalah identik dengan batas Utara (terdapat selokan diantara bidang tanah dengan jalan Marunda) dan selatan, bahkan dengan apa yang didalilkan Tergugat II Intervensi tersebut diatas mengenai batas-batas objek sengketa adalah bersesuaian dengan batas-batas dari Sertipikat Hak Milik Nomor : 105 Desa Segaramakmur, tanggal 24-12-2014, (Vide Bukti P.20 dan T-1) khususnya sebelah Utara, Timur dan Selatan ;

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya terkait dengan hal tersebut telah pula didengar keterangan saksi Muhammad Aladin, pada intinya Saksi menerangkan pernah bekerja di Desa Segaramakmur, dan pada tahun 1991 ada Ir.Manik mau melakukan jual beli ke PT.Andika namun oleh Kepala Desa ditolak karena sudah ada Sertipikat 105 yang sebelumnya atas nama Mansur yang dijual kepada Hartono Gunawan, saksi mengetahui karena pada saat itu yang mengantar ke Lurah saya, dan saksi mengetahui lokasi Sertipikat 105 karena saksi pernah menggarapnya ;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam hal ini telah pula menghadirkan saksi Risky Yanuar Setiyono yang pada intinya menerangkan, saksi membuat analisa berdasarkan Bukti T-7 yang merupakan produk dari tim adjudikasi, dan dari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

analisa saksi menerangkan secara relative berdasarkan temuan terindikasi tumpang tindih, namun belum valid secara teknis pengukuran harus dilakukan proses pengukuran ulang dan dihadiri oleh kedua belah pihak ;

Menimbang, bahwa memperhatikan Bukti T-7 tampak adanya plotting yang dimaksud saksi Risky Yanuar Setiyono terindikasi tumpang tindih antara Sertipikat Hak Milik Nomor : 105, Sertipikat Hak Milik Nomor : 4583 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 46, dengan menggunakan parameter Nomer Induk Bidang (NIB) 00628 dan 05716 ;

Menimbang, bahwa terkait permasalahan *a-quo* sebelumnya telah terdapat Putusan Nomor : 797.K/PDT/2007 tertangga; 26 Februari 2008 antara H.Ahmad Baihaqi sebagai Pemohon Kasasi dahulu Pengguat / Pembanding Melawan PT.Andhikatama Raya Mulia sebagai, Gunawan Hartono dan Pemerintah Ri. Cq Kepala Badan Pertanahan Nasional. Cq Kepala Kantor Pertanahan Wilayah Pertanahann Jawa Barat, Cq. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Il Bekasi sebagai para Termohon Kasasi, para Tergugat I,II,III/ para Terbanding (Vide Bukti P-4), dan dalam Putusan tersebut telah dipertimbangkan terjadinya tumpang tindih antara Sertipikat Nomor : 105/Desa Segaramakmur dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 46/Desa Segaramakmur ;

Menimbang, bahwa memperhatikan lebih lanjut Dictum / Amar ke-5 Putusan Kasasi (Vide Bukti P-4) tersebut telah dinyatakan bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 46/Segaramakmur tidak berkekuatan hukum sepanjang menyangkut tanah sengketa, namun terdapat fakta hukum dimana Sertipikat objek sengketa (Vide Bukti T-2, T.II Intv-14) pada tanggal 31 Desember 2008 pihak Tergugat telah melakukan pencatatan peralihan hak antara PT.Andikatama Rayamulia kepada Eric Gunawan alias Tjin Jun Tjong ;

Menimbang, bahwa selanjutnya terkait dengan dalil Tergugat II Intervensi yang menyatakan adanya Pembatalan Jual Beli antara Linda Louise Loi,S.E dengan H.ahmad Baihaqi dengan objek tanah SHM Nomor 105/Segara Makmur, telah diajukan bukti berupa fotocopy Pembatalan Jual Beli Akta Jual Beli Nomor : 2/Tarumajaya tanggal 10 Oktober 1998 (Vide Bukti T.II Intv-6),

Halaman 88 dari 95 halaman Perkara Nomor : 123/G/2022/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

namun terdapat fakta hukum yang tidak dapat dikesampingkan pada tanggal 17 September 2014 Linda Louise Loi,S.E dan Fulien Sanjaya (Penggugat) telah melakukan Pengikatan Jual Beli tanah hak milik nomor : 105/Segaramakmur sebagaimana Akta Nomor : 02 yang dibuat dihadapan Notaris-PPAT Kartika,S.H.,M.Kn (Vide Bukti P-11) ;

Menimbang, bahwa memperhatikan penjelasan pada ketentuan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor : 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah menyebutkan Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada huruf a. Merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang diperintahkan oleh pasal 19 UUPA, disamping itu dengan terselenggaranya pendaftaran tanah juga dimaksudkan terciptanya suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah didaftar, terselenggarakannya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi dibidang pertanahan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan fakta-fakta hukum tersebut diatas dikaitkan dengan fakta dilapangan dimana para pihak telah menunjuk bidang tanah yang sama (Vide Berita Acara Pemeriksaan Setempat), dalam hal ini Majelis Hakim berkeyakinan bahwa telah terjadi tumpang tindih (*Overlap*) hak atas tanah yaitu antara Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 46/Desa Segara Makmur tanggal 29-12-1997, Gambar Situasi Nomor 21535/1997 tanggal 19-12-1997, seluas $\pm 6.975 \text{ m}^2$ atas nama Eric Gunawan Alias Thin Jun Jong (Vide Bukti T-2, T.II Intv-14) dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 105 Desa Segaramakmur, Luas 3.068M2 (Vide Bukti P.20 dan T-1) ;

Menimbang, bahwa dengan terungkapnya fakta hukum telah terjadinya tumpang tindih sertipikat hak atas tanah, maka dengan mengedepankan asas *kepercayaan*, dapat disimpulkan bahwa sejak Sertipikat Hak Milik Nomor : 105/ Desa Segaramakmur, Luas 3.068M2 pertama kali diterbitkan tahun 18 Oktober 1972 dan selanjutnya diterbitkan Sertipikat Pengganti pada tanggal 24.12.2014 (pergantian belangko) yang telah terbit terlebih dahulu dibandingkan objek

Halaman 89 dari 95 halaman Perkara Nomor : 123/G/2022/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa, seharusnya pemegang hak telah memperoleh jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum dari Pemerintah (i.c. Tergugat) atas kepemilikan Sertipikat Hak Milik Nomor 105/Desa Segaramakmur ;

Menimbang, bahwa kondisi tersebut dengan memperhatikan ketentuan Pasal 14 Peraturan Pemerintah Nomor : 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dapat dimaknai bahwa Tergugat dalam menentukan dan menetapkan batas-batas bidang tanah Kepala Kantor Pertanahan seharusnya memperhatikan batas-batas bidang atau bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dan surat ukur atau gambar situasi yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 18 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah menentukan dalam menetapkan batas-batas bidang tanah panitia adjudikasi atau kepala kantor pertanahan mempunyai kewajiban untuk memperhatikan batas-batas bidang atau bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dan surat ukur atau gambar situasi yang bersangkutan” ;

Menimbang, bahwa sebagaimana fakta hukum di atas, oleh karena tanah yang dimohonkan haknya oleh Penggugat dan sudah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 105/Desa Segaramakmur sejak tanggal 18 Oktober 1972 yang lebih dahulu terbit dibandingkan Sertipikat *Objectum Litis*, maka terhadap surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah yang dimohonkan haknya oleh para Tergugat II Intervensi dapat dipastikan tidak sesuai dengan daftar yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, oleh karena telah terdapat data fisik dan yuridis dari Sertifikat Hak Milik Nomor: 105/Desa Segaramakmur tanggal 18 Oktober 1972 yang telah tercatat terlebih dahulu pada warkah buku tanah, dan Pengugat adalah pihak yang menguasai bidang tanah bagian objek sengketa ;

Menimbang, bahwa merujuk pada ketentuan Pasal 107 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 9 tahun 1999 menyebutkan “*Cacat hukum administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 ayat (1) adalah :*
a. Kesalahan prosedur ;

Halaman 90 dari 95 halaman Perkara Nomor : 123/G/2022/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)



- b. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan ;
- c. Kesalahan subyek hak ;
- d. Kesalahan obyek hak ;
- e. Kesalahan jenis hak ;
- f. Kesalahan perhitungan luas ;
- g. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah ;**
- h. Data yuridis atau data fisik tidak benar, atau ;**
- i. Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administrasi ;

Menimbang, bahwa dengan demikian tindakan Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat Hak Milik *Objectum litis* yang mengakibatkan terjadinya tumpang tindih (Overlap) atas Sertipikat Hak Milik Nomor 105/Desa Segaramakmur dimaksud penerbitannya adalah termasuk dalam klasifikasi / kategori cacad hukum administratif sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 107 huruf g. yaitu **Terdapat tumpang tindih hak atas tanah**, dan terhadap hal yang demikian berdasarkan ketentuan Pasal 104 ayat(2) menyebutkan : “*Pembatalan hak atas tanah sebagaimana dimaksud ayat (1) diterbitkan karena cacad hukum administratif dalam penerbitan keputusan pemberian dan / atau Sertipikat hak atas tanahnya atau melaksanakan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap*” ;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh fakta dan pertimbangan hukum tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat tindakan Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat objectum litis adalah bertentangan dengan maksud dan tujuan dari pendaftaran tanah yaitu memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak sebagaimana diatur pada Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 19 ayat (1), Juncto Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, juncto Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1987 Tentang Pendaftaran Tanah khususnya terkait dengan pengumpulan data yuridis dan data fisik yang tidak cermat dalam menilai data-data yang disajikan dalam proses pendaftaran hak atas tanah Sertipikat objectum litis;



Menimbang, bahwa dalam hal ini Majelis Hakim juga menilai tindakan Tergugat dalam menerbitkan Sertipakat *Objectum*, adalah juga bertentangan dengan Asas Bertindak Cermat atau Asas Kecermatan yang menghendaki “Setiap badan/ pejabat tata usaha negara bertindak cermat dalam melakukan berbagai aktifitas penyelenggaraan tugas-tugas pemerintahan sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi warga Negara, apabila berkaitan dengan tindakan pemerintah dalam mengeluarkan keputusan harus mempertimbangkan secara cermat dan teliti semua factor dan keadaan yang berkaitan dengan materi keputusan, mendengar dan mempertimbangkan alasan-alasan yang diajukan oleh pihak yang berkepentingan, serta mempertimbangkan akibat hukum yang muncul dari keputusan tata usaha Negara tersebut, dan sebelum badan / pejabat tata usaha Negara mengambil ketetapan, terlebih dahulu meneliti semua fakta yang relevan dan memasukkan pula semua kepentingan yang relevan dalam pertimbangannya. Bila fakta-fakta penting kurang diteliti itu berarti tidak cermat, dan pemerintah tidak boleh dengan mudah menyimpangi nasihat yang diberi “ ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan uraian pertimbangan diatas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat *objectum litis* telah mengalami cacad prosedur dan substansi, sebagaimana diatur pada peraturan perundang-undangan yang berlaku dan telah pula melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) sehingga dengan demikian gugatan Penggugat beralasan hukum oleh karenanya patut untuk dikabulkan seluruhnya ;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya gugatan Penggugat untuk selanjutnya berpedoman pada ketentuan Pasal 97 ayat 9 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 *Juncto*. Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 *Juncto* Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara didalam amar putusan ini juga mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut sertipikat objek sengketa ;



Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dikabulkan maka biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Tergugat dan Tergugat II Intervensi secara tanggung renteng yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan ini sebagaimana ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

Menimbang, bahwa dengan demikian dari semua alat bukti surat dan keterangan saksi yang telah seluruhnya dipertimbangkan, hanya alat bukti surat dan keterangan saksi yang relevan menjadi dasar pertimbangan Majelis Hakim, dan terhadap keseluruhan alat bukti surat dan keterangan saksi tersebut tetap terlampir dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan berkas dan putusan perkara ini;

Mengingat, Pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 *Juncto*. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, serta peraturan perundang-undangan hukum lainnya yang bersangkutan;

M E N G A D I L I

Dalam Eksepsi :

- Menyatakan Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak diterima ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 46/Desa Segara Makmur tanggal 29-12-1997, Gambar Situasi Nomor 21535/1997 tanggal 19-12-1997, seluas $\pm 6.975 \text{ m}^2$ atas nama Eric Gunawan Alias Thin Jun Jong ;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 46/Desa Segara Makmur tanggal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29-12-1997, Gambar Situasi Nomor 21535/1997 tanggal 19-12-1997, seluas $\pm 6.975 \text{ m}^2$ atas nama Eric Gunawan Alias Thin Jun Jong;

4. Membebaskan Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara dalam sengketa ini sebesar Rp 12.115.000.,(Dua Belas Juta Seratus Lima Belas Ribu Rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada hari Senin, tanggal 3 April 2023 oleh kami ARDOYO WARDHANA, S.H.,MH., selaku Hakim Ketua Majelis, GUGUM S. GUMILAR, S.H., M.H dan WAHYUDI SIREGAR,S.H.,M.H, masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan pada Persidangan yang terbuka untuk umum melalui Sistim Informasi Pengadilan pada persidangan secara elektronik (e-litigasi) hari Kamis tanggal 6 April 2023 oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh R. RITA HASTUTI ACHMAD, S.H., Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dengan dihadiri secara elektronik oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat dan Kuasa Tergugat II Intervensi ;

HAKIM ANGGOTA I,

HAKIM KETUA MAJELIS

TTD

TTD

GUGUM S. GUMILAR, S.H., M.H.

ARDOYO WARDHANA, S.H., M.H.

HAKIM ANGGOTA II

TTD

WAHYUDI SIREGAR, S.H.,M.H.

PANITERA PENGGANTI,

Halaman 94 dari 95 halaman Perkara Nomor : 123/G/2022/PTUN.BDG



TTD

R. RITA HASTUTI ACHMAD, S.H.

Biaya Pekara Nomor: 123/G/2022/PTUN.BDG:

1. Pendaftaran Gugatan	: Rp. 30.000;-
2. ATK	: Rp. 350.000;-
3. Panggilan-panggilan	: Rp. 225.000;-
4. Pemeriksaan Setempat	: Rp. 11.440.000;-
5. PNBP Panggilan	: Rp. 30.000;-
6. Redaksi	: Rp. 10.000;-
7. Leges	: Rp. 10.000;-
8. Meterai Penetapan	: Rp. 10.000;-
9. Meterai Putusan	: <u>Rp. 10.000;-</u> +
Jumlah	: Rp. 12.115.000;-
(Dua Belas Juta Seratus Lima Belas Ribu Rupiah)	

Halaman **95** dari **95** halaman **Perkara Nomor : 123/G/2022/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)