



PUTUSAN

NOMOR 101/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, yang dilaksanakan secara Elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan, telah memberikan Putusan dengan pertimbangan-pertimbangan tersebut dibawah ini, dalam sengketa antara:

RONNY TENDEAN, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal Jalan Permata Intan Blok R/10-A, RT. 008, RW. 002, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, domisili elektronik: ronnytendean0864@gmail.com, pekerjaan Karyawan Swasta, dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya yang bernama DANIEL KUSUMA, S.H., M.M. dan Hj. ROSYANI, S.H., keduanya kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jalan Gunung Sahari Raya No. 44 AB, Jakarta Pusat - 10720 domisili elektronik: danielkusuma@yahoo.com, pekerjaan Advokat dan Penasehat Hukum pada Law Firm "DANIEL KUSUMA & PARTNERS", berdasarkan Surat Kuasa tanggal 31 Agustus 2022;
Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan

1. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA DEPOK,
tempat kedudukan di Jalan Boulevard Sektor Anggrek Kota Kembang, Grand Depok City, Kota Depok;
Dalam hal ini diwakili oleh:

1. Hodidjah, S.H., S.os., M.M. : Kepala Seksi
Pengendalian dan
Penanganan Sengketa
pada Kantor Pertanahan
Kota Depok;

Halaman 1 dari 76 halaman Putusan Perkara No. 101/G/2022/PTUN.BDG



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

2. Murdianto H. Saksi, S.H. : Plt. Koordinator Kelompok Substansi Pengendalian Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Depok;
3. Nana Sumarna, A.Md. : Plt. Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Depok;
4. Meena Z. Larassati, S.H. : Analis Hukum Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Depok;
5. Moch. Ridho Pradana : Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri pada Kantor Pertanahan Kota Depok;
6. Latief Rahmani : Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri pada Kantor Pertanahan Kota Depok;
7. Moch. Afif Qomarudin : Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri pada Kantor Pertanahan Kota Depok;
8. Gianni Rizky L. D., A. Md. : Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri pada Kantor Pertanahan Kota Depok;

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, beralamat kantor di Jalan Boulevard, Sektor Anggrek Kota Kembang, Grand Depok City, Kota Depok, domisili elektronik: ppsdepok2022@gmailcom,

Halaman 2 dari 76 halaman Putusan Perkara No. 101/G/2022/PTUN.BDG



pekerjaan Aparatur Sipil Negara dan PPNPN, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 78/SKU-MP.02.02-32.76/IX/2022, tanggal 19 September 2022;

Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Dan

2. PT. MEGA NUSATAMA, beralamat di Rukan Permata Senayan C-29, Jalan Tentara Pelajar, Jakarta Selatan, yang didirikan berdasarkan Pasal 12 Akta Pendirian Perseroan Terbatas Nomor 02, tanggal 09-03-2013, yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT Henny Horiaty Setiawan, S.H. dan Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham PT. Mega Nusantara, Nomor 58 tanggal 11 Maret 2015, yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT Yan Armin, S.H., dalam hal ini diwakili oleh **NY. ELISA**, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Mangga Besar IX, No. 206, RT 002, RW 001, Kelurahan Tangki, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat, domisili elektronik: elis@meganusatama.com, pekerjaan Direktur Utama;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya:

1. Novianus Martin Bau, S.H., M.H.;
2. Muhammad Saipul, S.H.;
3. Bernadinus Mali, S.H., M.H.;

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, beralamat pada Kantor Hukum "MARTIN & REKAN" di Komplek Perkantoran Citra Lake Blok B. 7 – 12, Sawangan, Kota Depok, domisili elektronik: bernadinhomali@gmail.com, pekerjaan Advokat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 279.1/M&R/SKK/IX/2022, tanggal 27 September 2022;

Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II Intervensi**;

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tersebut, telah membaca:

1. Penetapan Plh. Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 101/PEN-DIS/2022/PTUN.BDG., tanggal 15 September 2022, tentang Lolos Dismissal dan Pemeriksaan dengan Acara Biasa;

Halaman 3 dari 76 halaman Putusan Perkara No. 101/G/2022/PTUN.BDG



2. Penetapan Plh. Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 101/PEN-MH/2022/PTUN.BDG., tanggal 15 September 2022, tentang Penunjukan Majelis Hakim;
3. Surat Plh. Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 101/PEN-PPJP/2022/PTUN.BDG, tanggal 15 September 2022, tentang Penunjukan Panitera dan Juru Sita Pengganti;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 101/PEN-PP/2021/PTUN.BDG., tanggal 15 September 2022, tentang Hari dan Tanggal Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 101/PEN-HS/2022/PTUN.BDG, tanggal 6 Oktober 2022, tentang Hari dan Tanggal Persidangan Terbuka untuk Umum secara Elektronik;
6. Surat permohonan PT. Mega Nusantara tanggal 6 Oktober 2022, Perihal: Permohonan Intervensi dalam perkara Nomor 101/G/2022/PTUN.BDG, yang diajukan oleh PT. Mega Nusantara melalui Kuasanya bernama Novianus Martin Bau, S.H.,M.H. dkk;
7. Putusan Sela Nomor 101/G/2022/PTUN.BDG, tanggal 13 Oktober 2022;
8. Berkas Perkara Nomor 101/G/2022/PTUN.BDG. beserta seluruh lampiran yang terdapat di dalamnya;

TENTANG DUDUK SENGKETA

Bahwa Penggugat telah mengajukan gugatannya tertanggal 14 September 2022 dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 15 September 2022, dalam Register Perkara Nomor: 101/G/202/PTUN.BDG, sebagaimana telah diperbaiki pada tanggal 6 Oktober 2022 telah mengemukakan dalil-dalil dalam gugatannya yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. Objek Gugatan

Bahwa yang menjadi objek gugatan dalam perkara ini adalah, Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02182/Leuwinanggung, terbit tanggal 06 September 2019, Surat Ukur No. 00615/Leuwinanggung/2019, terbit tanggal 08 Agustus 2019, seluas 67.248 M2 (enam puluh tujuh ribu dua



ratus empat puluh delapan meter persegi) atas nama PT. Mega Nusantara, sepanjang dan seluas bidang tanah milik Penggugat.

II. Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Mengadili

1. Bahwa yang menjadi objek gugatan dalam perkara ini adalah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan Tergugat selaku Pejabat Tata Usaha Negara, sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 angka (9) UU Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagaimana terurai di bawah ini:
 - a. Penetapan tertulis, dalam hal ini objek gugatan adalah keputusan tertulis berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan atas tanah;
 - b. Dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, dalam hal ini adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok;
 - c. Berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dalam hal ini adalah tindakan dibidang hukum Pertanahan yang berdasarkan peraturan perundang-undangan dibidang pertanahan;
 - d. Bersifat konkrit, dalam hal ini objek gugatan tersebut berwujud berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan atas tanah.
 - e. Bersifat individual, dalam hal ini objek gugatan tersebut ditujukan untuk orang perorangan dan bukan bersifat pengaturan umum;
 - f. Bersifat final, dalam hal ini objek gugatan telah menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat.
2. Bahwa sesuai ketentuan pasal 53 ayat (1) UU PTUN yang antara lain menyatakan:

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



3. Bahwa Penggugat adalah orang perorangan yang merasa kepentingannya dirugikan atas diterbitkannya objek gugatan oleh Tergugat yang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara karenanya Penggugat berhak mengajukan gugatan sengketa tata usaha negara ke Pengadilan, dalam hal ini Pengadilan Tata Usaha Negara, dan karena wilayah hukum Tergugat berada di wilayah Propinsi Jawa Barat maka adalah kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, Jawa Barat ini yang berwenang, memeriksa, mengadili dan memutus perkara sengketa ini.

III. Tenggang Waktu Dan Upaya Administratif

1. Bahwa Penggugat adalah pihak ketiga yang tidak dituju oleh Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan, karenanya perhitungan jangka waktu pengajuan gugatan dihitung sejak saat Penggugat merasa kepentingannya dirugikan oleh objek gugatan dan mengetahui adanya objek gugatan tersebut, sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia (PERMA) No. 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif dalam BAB V Tentang Tenggang Pasal 5 ayat (2).
2. Bahwa sebelum Tergugat menerbitkan objek gugatan, Penggugat pernah mendapat isu/informasi bahwa tanah-tanah di Kelurahan Leuwinanggung, Kecamatan Tapos, Kota Depok, sedang dalam proses penSertipikatan atas permohonan hak atas nama PT. Mega Nusantara, yang diduga termasuk juga 4 (empat) bidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan milik dan atas nama Penggugat. Pada saat itu Penggugat belum merasa dirugikan karena Penggugat baru “menduga”, namun untuk itu Penggugat telah mengajukan keberatan kepada Tergugat atas proses penSertipikatan tersebut dan mohon dibatalkan karena diduga tumpang tindih, dengan 4 (empat) helai surat atas nama Penggugat masing masing tertanggal 26 Maret 2019 dan tanggal 27 Maret 2019, surat diterima Tergugat tanggal 28 Maret 2019.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Penggugat mengajukan Surat Keberatan yang diterima Tergugat pada tanggal 28 Maret 2019 tersebut, Tergugat tidak membalas dan menanggapi Surat Keberatan atas nama Penggugat tersebut.

3. Bahwa pada tanggal 8 Juli 2022, Penggugat mendapat informasi dari karyawan PT. Cahaya Kawanua Abadi bahwa 4 (empat) bidang tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama Penggugat telah tumpang tindih dengan objek gugatan, setelahnya Penggugat melalui kuasa hukum juga melakukan dan mengecek objek gugatan melalui aplikasi mobile "Sentuh Tanahku", Penggugat bukan lagi menduga akan tetapi merasa yakin dan benar terlihat dan diketahui bahwa objek gugatan telah tumpang tindih, menindih 4 (empat) Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Penggugat.
4. Bahwa Penggugat merasa terkejut dan keberatan dengan fakta terjadinya tumpang tindih tersebut, Penggugat tidak dapat menerima dan menolak tindakan Tergugat dalam menerbitkan objek gugatan, oleh karenanya Penggugat meminta informasi dan penjelasan/pemeriksaan administratif dengan surat Penggugat melalui Kuasa Hukum tertanggal 14 Juli 2022, surat diterima Tergugat pada tanggal 15 Juli 2022. Pada dasarnya Penggugat dalam surat tersebut, memohon informasi dan penjelasan (pemeriksaan administratif) atas 4 (empat) bidang tanah Penggugat dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan masing-masing No. 1898, No. 1899, No. 1894 dan No. 1901 terletak di Kelurahan/Desa Leuwinanggung, Kecamatan Tapos (dahulu, Cimanggis), Kota Depok (dahulu, Kabupaten Bogor), Jawa Barat yang tumpang tindih dengan objek gugatan, Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02182 atas nama PT. Mega Nusantara, Penggugat mohon informasi, klarifikasi serta penjelasan akan kejadian tersebut, dan Penggugat mohon Tergugat membatalkan objek gugatan andaikan benar kejadian tersebut benar adanya, namun sampai dengan gugatan Penggugat tertanggal 14 September 2022 ini dibuat dan didaftarkan

Halaman 7 dari 76 halaman Putusan Perkara No. 101/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)



melalui e-court terdaftar tanggal 15 September 2022, Penggugat belum menerima jawaban dari Tergugat, Tergugat tidak membalas surat Penggugat, sehingga Tergugat telah melanggar ketentuan Pasal 77 ayat (4) Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan jo Undang-Undang No. 14 tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik jo Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 32 tahun 2021 tentang Layanan Informasi Publik, khususnya pasal 26 ayat (3), yang kesemuanya antara lain menyatakan, mewajibkan Pejabat Pemerintah memberikan jawaban keberatan dan informasi yang dimohonkan, disampaikan paling lambat 10 hari kerja sejak diterimanya keberatan dan permohonan informasi tersebut.

5. Bahwa Tergugat tidak pernah menjelaskan mengenai objek gugatan, dan sampai gugatan ini diajukan Penggugat belum menerima penjelasan atas surat keberatan dari kuasa hukum Penggugat, maka sejak mengirim surat memohon informasi dan penjelasan dan atau sejak diterimanya surat kuasa hukum Penggugat oleh Tergugat, Penggugat telah merasa kepentingan Penggugat dirugikan akibat terbitnya objek gugatan dan jika dihitung sejak Penggugat merasa kepentingannya dirugikan akibat terbitnya objek gugatan (mendapat informasi dari karyawan PT. Cahaya Kawanua Abadi pada tanggal 8 Juli 2022 dan sejak diterimanya surat kuasa hukum Penggugat oleh Tergugat pada tanggal 15 Juli 2022) serta gugatan *a-quo* diajukan tertanggal 14 September 2022 dan terdaftar melalui e-court pada tanggal 15 September 2022, maka sesuai dengan ketentuan pasal 55 UU Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 1991 Jo. PERMA No. 6 Tahun 2018, gugatan Penggugat *a-quo* diajukan masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari.

IV. Kepentingan Penggugat Yang Dirugikan:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas 4 (empat) bidang tanah yang terletak di Kelurahan/Desa Leuwinanggung, Kecamatan



Tapos (dahulu, Cimanggis), Kota Depok (dahulu, Kabupaten Bogor), Jawa Barat, sebelumnya Sertipikat Hak Milik berdasarkan asal hal konversi/pengakuan hak dari bekas tanah milik adat terbit tahun 1999 yang kemudian pada tahun 2017, Sertipikat Hak Milik tersebut diturunkan haknya menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan, guna kepentingan Penggugat akan mengalihkan kepada pihak lain yakni Badan Hukum yang salah satu pemegang sahamnya masih kerabat Penggugat.

2. Bahwa ke 4 (empat) Sertipikat Hak Milik atas nama Penggugat yang diturunkan haknya menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 18/1997 tanggal 09 Desember 1997, Sertipikat Hak Milik atas nama Penggugat hapus dan dirubah menjadi Hak Guna Bangunan dengan jangka waktu 25 (dua puluh lima) tahun.

Adapun ke 4 (empat) Sertipikat Hak Milik atas nama Penggugat yang diturunkan haknya dan berubah menjadi Hak Guna Bangunan adalah sebagai berikut:

- 2.1. Sertipikat Hak Milik No. 519/Leuwinanggung terbit tanggal 23 Juni 1999, berubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1898/Leuwinanggung terbit tanggal 15 Agustus 2017, Surat Ukur No. 110/Leuwinanggung/1998, terbit tanggal 12 Oktober 1998, luas 2.444 M2 (dua ribu empat ratus empat puluh empat meter persegi), dengan jangka waktu 25 (dua puluh lima) tahun, berakhir hak tanggal 14 Agustus 2042.
- 2.2. Sertipikat Hak Milik No. 515/Leuwinanggung, terbit tanggal 23 Juni 1999, berubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1899/Leuwinanggung, terbit tanggal 15 Agustus 2017, Surat Ukur No. 107/Leuwinanggung/1998, terbit tanggal 12 Oktober 1998, luas 2.474 M2 (dua ribu empat ratus tujuh puluh empat meter persegi), dengan jangka waktu 25 (dua puluh lima) tahun, berakhir hak tanggal 14 Agustus 2042.



- 2.3. Sertipikat Hak Milik No. 525/Leuwinanggung terbit tanggal 3 Juli 1999, berubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1894/Leuwinanggung terbit tanggal 15 Agustus 2017, Surat Ukur No. 113/Leuwinanggung/1998, terbit tanggal 12 Oktober 1998, luas 657 M² (enam ratus lima puluh tujuh meter persegi), dengan jangka waktu 25 (dua puluh lima) tahun, berakhir hak tanggal 14 Agustus 2042.
- 2.4. Sertipikat Hak Milik No. 507/Leuwinanggung terbit tanggal 18 Juni 1999, berubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1901/Leuwinanggung terbit 15 Agustus 2017, Surat Ukur No. 108/Leuwinanggung/1998, terbit tanggal 12 Oktober 1998, luas 200 M² (dua ratus meter persegi), dengan jangka waktu 25 (dua puluh lima) tahun, berakhir hak tanggal 14 Agustus 2042.
3. Bahwa tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat, di atas tanah atas nama Penggugat tersebut oleh Tergugat telah diterbitkan Sertipikat hak guna bangunan atas nama pihak lain sebagaimana terurai dalam objek gugatan yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02182/Leuwinanggung, terbit tanggal 06 September 2019, Surat Ukur No.00615/Leuwinanggung/2019, terbit tanggal 08 Agustus 2019, seluas 67.248 M² (enam puluh tujuh ribu dua ratus empat puluh delapan meter persegi) atas nama PT. Mega Nusantara, sehingga telah tumpang tindih, menindih 4 (empat) Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama Penggugat.
4. Bahwa Penggugat sangat dirugikan atas diterbitkannya objek gugatan tersebut, karena Penggugat telah menurunkan Sertipikat hak atas tanah milik Penggugat, semula Sertipikat Hak Milik diturunkan menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan dikarenakan mengalami kesulitan untuk mengalihkan kepemilikan tanah tersebut kepada PT Cahayakawanua Abadi dan/atau pihak lain, dengan terbitnya objek gugatan yang telah tumpang tindih, menindih 4 (empat) Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama

Halaman 10 dari 76 halaman Putusan Perkara No. 101/G/2022/PTUN.BDG



Penggugat, maka pelaksanaan akta jual belinya tidak dapat dilaksanakan akibat adanya sengketa ini.

5. Bahwa berdasarkan kejadian tersebut, maka adalah jelas Penggugat telah masuk dalam kriteria pihak yang dirugikan kepentingannya, dan karenanya memiliki kapasitas dan kualitas untuk mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam pasal 53 ayat (1) Undang-Undang No. 9 tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

V. Dasar Dan Alasan Gugatan Penggugat:

1. Bahwa sebagaimana tersebut diatas bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas 4 (empat) bidang tanah yang terletak di Kelurahan/Desa Leuwinanggung, Kecamatan Tapos (dahulu, Cimanggis), Kota Depok (dahulu, Kabupaten Bogor), Jawa Barat, yang semula dengan alas hak Sertipikat Hak Milik dan telah dirubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan, masing-masing :
 - 1.1. Sertipikat Hak Milik No. 519/Leuwinanggung terbit tanggal 23 Juni 1999, berubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1898/Leuwinanggung terbit tanggal 15 Agustus 2017, Surat Ukur No. 110/Leuwinanggung/1998, terbit tanggal 12 Oktober 1998, luas 2.444 M2 (dua ribu empat ratus empat puluh empat meter persegi), dengan jangka waktu 25 (dua puluh lima) tahun, berakhir hak tanggal 14 Agustus 2042.
 - 1.2. Sertipikat Hak Milik No. 515/Leuwinanggung, terbit tanggal 23 Juni 1999, berubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1899/Leuwinanggung, terbit tanggal 15 Agustus 2017, Surat Ukur No. 107/Leuwinanggung/1998, terbit tanggal 12 Oktober 1998, luas 2.474 M2 (dua ribu empat ratus tujuh puluh empat meter persegi), dengan jangka waktu 25 (dua puluh lima) tahun, berakhir hak tanggal 14 Agustus 2042.
 - 1.3. Sertipikat Hak Milik No. 525/Leuwinanggung terbit tanggal 3 Juli 1999, berubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No.



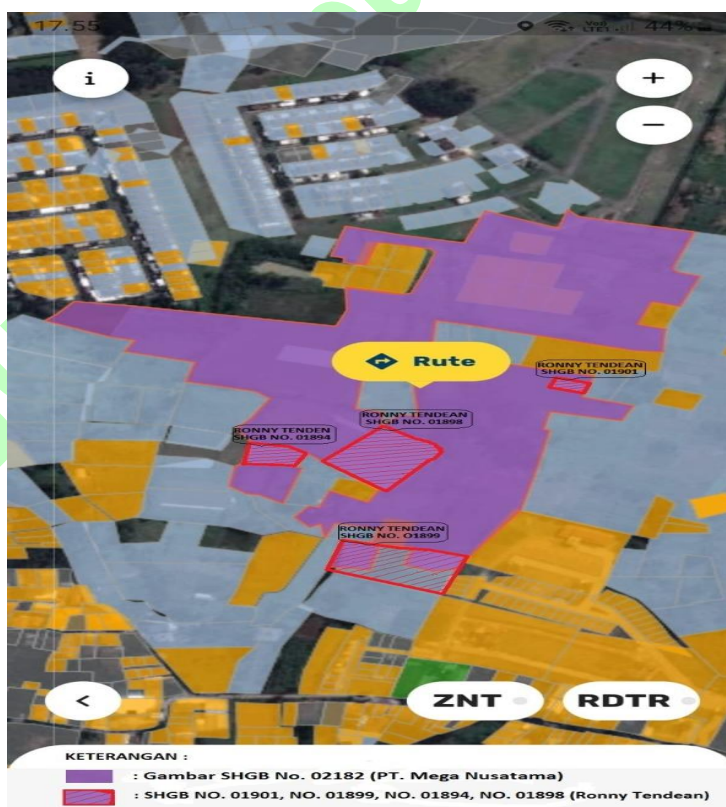
1894/Leuwinanggung terbit tanggal 15 Agustus 2017, Surat Ukur No. 113/Leuwinanggung/1998, terbit tanggal 12 Oktober 1998, luas 657 M2 (enam ratus lima puluh tujuh meter persegi), dengan jangka waktu 25 (dua puluh lima) tahun, berakhir hak tanggal 14 Agustus 2042.

- 1.4. Sertipikat Hak Milik No. 507/Leuwinanggung terbit tanggal 18 Juni 1999, berubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1901/Leuwinanggung terbit 15 Agustus 2017, Surat Ukur No. 108/Leuwinanggung/1998, terbit tanggal 12 Oktober 1998, luas 200 M2 (dua ratus meter persegi), dengan jangka waktu 25 (dua puluh lima) tahun, berakhir hak tanggal 14 Agustus 2042.
2. Bahwa ke 4 (empat) bidang tanah milik dan atas nama Penggugat tersebut diatas, semula sebelum ada pemekaran wilayah seperti sekarang ini, di Desa/Kelurahan Leuwinanggung, masuk dalam wilayah Kecamatan Cimanggis, sekarang Kecamatan Tapos, dahulu termasuk wilayah Kabupaten Bogor, sekarang Kota Depok, Jawa Barat.
3. Bahwa ke 4 (empat) bidang tanah Penggugat dengan 4 (empat) Sertipikat Hak Guna Bangunan yang semula adalah Sertipikat Hak Milik atas nama Penggugat adalah tanah hak milik Penggugat yang sah dari tahun 1999 sampai dengan sekarang (23 tahun), bukan tanah terlantar, fisik bidang tanah dalam penguasaan Penggugat dari tahun 1999 sampai dengan sekarang (23 tahun), dan Penggugat membayar PBB atas tanah tersebut, belum pernah dialihkan baik sebagian maupun seluruhnya kepada pihak yang namanya tercantum dalam objek gugatan, bagaimana mungkin Tergugat dapat melakukan proses penerbitan objek gugatan yang tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama Penggugat.
4. Bahwa Penggugat mengetahui Tergugat menerbitkan objek gugatan, Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02182/

Halaman 12 dari 76 halaman Putusan Perkara No. 101/G/2022/PTUN.BDG



Leuwinanggung, terbit tanggal 06 September 2019, Surat Ukur No.00615/Leuwinanggung/2019, terbit tanggal 08 Agustus 2019, seluas 67.248 M² (enam puluh tujuh ribu dua ratus empat puluh delapan meter persegi) atas nama PT. Mega Nusantara, yang tumpang tindih menindih 4 (empat) Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama Penggugat pada tanggal 8 Juli 2022 dari karyawan PT. Cahaya Kawanua Abadi dan kuasa hukum Penggugat mengeceknya melalui aplikasi mobile "Sentuh Tanahku", dengan hasil adalah benar terlihat diketahui adanya tumpah tindih tersebut. Penjelasan gambar aplikasi mobile "Sentuh Tanahku" mengenai lokasi tumpang tindih antara 4 (empat) bidang tanah Penggugat dengan objek gugatan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02182/Leuwinanggung, pada pokoknya sebagai berikut:



Halaman 13 dari 76 halaman Putusan Perkara No. 101/G/2022/PTUN.BDG



Dengan demikian berdasarkan fakta tersebut di atas tidak dapat dibantah lagi bahwa bidang tanah objek gugatan Keputusan TUN Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02182/Leuwinanggung terbukti telah menindih sebagian atau keseluruhan 4 (empat) bidang tanah milik Penggugat karenanya harus dibatalkan;

5. Bahwa tindakan Tergugat menerbitkan objek gugatan diatas tanah milik Penggugat adalah merupakan bentuk catat hukum administrasi dalam penerbitan sertipikat, oleh karenanya harus dibatalkan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 62 ayat (2) huruf e Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 tahun 2011 (Perka BPN No. 3/2011) yang antara lain menyatakan:

“Cacat hukum administrasi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) antara lain : tumpang tindih hak atau sertipikat hak atas tanah;” Tergugat juga telah melanggar prinsip hukum yang menyatakan, “satu Sertipikat yang sah untuk satu bidang tanah yang sama”. Ke 4 (empat) Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama Penggugat sebelumnya Sertipikat Hak Milik adalah alat bukti yang kuat, memberikan kepastian hukum kepada Penggugat selaku satu-satunya pemilik sah atas tanah-tanah tersebut;

6. Bahwa objek gugatan, Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan Tergugat beralasan hukum untuk dinyatakan batal atau tidak sah, sepanjang seluas bidang tanah milik Penggugat, karena proses pendaftaran tanah dalam menerbitkan objek gugatan adalah cacat hukum melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan, Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Halaman 14 dari 76 halaman Putusan Perkara No. 101/G/2022/PTUN.BDG



Bahwa Tergugat telah melanggar prinsip-prinsip dalam prosedur Pendaftaran Tanah, khususnya ketentuan _ketentuan mengenai Pengumpulan dan Pengolahan Data Fisik, termasuk ketentuan Penetapan Batas Bidang-bidang Tanah sebagaimana di atur pada Bagian Kedua Paragraph 3 Pasal 17, Pasal 18 dan Pasal 19 PP 24/1997 jo. Pasal 19 ayat (1) PMA No.3/1997, setidaknya telah terjadi cacat hukum atas proses pendaftaran tanah dalam menerbitkan Keputusan TUN No. 02182/Leuwinanggung Obyek Gugatan, karena Tergugat harus, setidaknya:

- a. Melibatkan, memanggil, mengundang, dan/atau memberitahu secara resmi dan/atau secara patut pihak _pihak yang berkepentingan termasuk seluruh pemegang batas;
- b. Memasang atau menempatkan tanda batas di setiap sudut bidang tanah;
- c. Memperhatikan batas _batas bidang tanah yang telah terdaftar, memperhatikan surat ukur atau gambar situasi bidang tanah yang bersangkutan;
- d. Meminta persetujuan pihak _pihak berkepentingan termasuk seluruh pemegang batas sekeliling bidang tanah bersangkutan, apalagi pemegang batas yang tanahnya telah terdaftar lebih dahulu;
- e. Membuat Berita Acara penetapan batas dan/atau pengukuran yang ditanda tangani oleh pihak berkepentingan termasuk seluruh pemegang batas di sekeliling bidang tanah bersangkutan;

Keseluruhan Kewajiban Hukum tersebut di atas jelas tidak pernah dilaksanakan secara benar dan sah oleh Tergugat, atau setidaknya cacat hukum, karena faktanya Penggugat selaku pemilik tanah tidak pernah sekalipun menerima undangan, panggilan dan /atau pemberitahuan dalam bentuk apapun dari Tergugat, tidak pernah sekalipun dimintakan persetujuan atas



proses pengukuran, proses penetapan dan pemasangan tanda batas bidang (jika memang ada).

7. Bahwa tindakan Tergugat selaku Pejabat Tata Usaha Negara yang telah menerbitkan objek gugatan diatas tanah hak guna bangunan atas nama Penggugat, objek gugatan tumpang tindih menindih Sertipikat hak guna bangunan atas nama Penggugat adalah merupakan tindakan yang sewenang-wenang, bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB).
8. Bahwa disamping telah melanggar peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan nasional yang berlaku sebagai mana diuraikan di atas,
penerbitan objek gugatan yang Cacat Hukum Administatif tersebut juga sekaligus telah melanggar Asas-asas Umum Pemerintah Yang Baik ("AAUPB"), diantaranya adalah : Melanggar Asas Kepastian Hukum;
Tergugat telah nyata-nyata melanggar AAUPB, khususnya melanggar Asas Kepastian Hukum sebagaimana dimaksud Pasal 53 ayat (2) UU PTUN dan Penjelasannya jo. Pasal 3 Undang - Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih Dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme ("UU KKN"); Hal ini dikarenakan, Penggugat heran bagaimana mungkin Tergugat dapat menerbitkan objek gugatan, padahal tanah yang dimaksud dalam objek gugatan tersebut berada di atas dan menindih 4 (empat) bidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Penggugat yang jelas lebih dulu telah memiliki Sertipikat hak atas tanah.
9. Bahwa atas kejadian tersebut, Penggugat telah berusaha mengajukan upaya administratif dengan mengirim surat kepada Tergugat, surat Penggugat melalui kuasa hukum tertanggal 14 Juli 2022 diterima Tergugat pada tanggal 15 Juli 2022, dalam surat tersebut pada dasarnya Penggugat memohon informasi, klarifikasi

Halaman 16 dari 76 halaman Putusan Perkara No. 101/G/2022/PTUN.BDG



dan penjelasan sehubungan dengan adanya objek gugatan yang telah tumpang tindih, objek gugatan telah menindih 4 (empat) bidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama Penggugat. Surat Penggugat diterima Tergugat tanggal 15 Juli 2022, namun sampai dengan gugatan ini didaftarkan tanggal 15 September 2022, Penggugat belum menerima surat balasan dari Tergugat, Tergugat tidak menanggapi surat Penggugat.

10. Bahwa karena penjelasan resmi dari Tergugat mengenai adanya kejadian tumpang tindih objek gugatan dengan 4 (empat) bidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan milik dan atas nama Penggugat, belum dan tidak Penggugat dapatkan dari Tergugat, maka Penggugat memutuskan untuk menempuh jalur hukum dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung.
11. Bahwa ke 4 (empat) bidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama Penggugat telah terbit lebih awal/lebih dahulu daripada objek gugatan, Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02181/Leuwinanggung atas nama PT. Mega Nusantara, maka sesuai ketentuan hukum yang berlaku, bukti hak Penggugat yang lebih kuat, sah dan berkekuatan hukum.
12. Bahwa dengan dinyatakannya batal atau tidak sah objek sengketa yang dikeluarkan Tergugat selaku Pejabat Tata Usaha Negara, maka adalah beralasan hukum kepada Tergugat diwajibkan untuk mengeluarkan Surat Keputusan yang menyatakan mencabut Keputusan Tergugat berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02182/Leuwinanggung, terbit tanggal 06 September 2019, Surat Ukur No.00615/Leuwinanggung /2019, terbit tanggal 08 Agustus 2019, seluas 67.248 M2 (enam puluh tujuh ribu dua ratus empat puluh delapan meter persegi) atas nama PT. Mega Nusantara, sepanjang dan seluas bidang tanah milik Penggugat.



VI. Petitum.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memberikan putusan, sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02182/Leuwinanggung, terbit tanggal 06 September 2019, Surat Ukur No.00615/Leuwinanggung/2019, terbit tanggal 08 Agustus 2019, seluas 67.248 M² (enam puluh tujuh ribu dua ratus empat puluh delapan meter persegi) atas nama PT. Mega Nusantara, sepanjang dan seluas bidang tanah milik Penggugat.
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02182/Leuwinanggung, terbit tanggal 06 September 2019, Surat Ukur No.00615/Leuwinanggung/2019, terbit tanggal 08 Agustus 2019, seluas 67.248 M² (enam puluh tujuh ribu dua ratus empat puluh delapan meter persegi) atas nama PT. Mega Nusantara, sepanjang dan seluas bidang tanah milik Penggugat.
4. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon pertimbangan dan putusan yang seadil-adilnya.

Bahwa berdasarkan surat panggilan dari pengadilan telah hadir pihak ketiga PT. Mega Nusantara pada Pemeriksaan Persiapan tanggal 29 September 2022 dan secara lisan telah menyatakan akan masuk sebagai pihak dalam perkara *a qua* yang kemudian telah ditindaklanjuti dengan surat permohonan intervensi yang diajukan pada pemeriksaan Persiapan tanggal 6 Oktober 2022;

Bahwa atas Permohonan Intervensi yang diajukan oleh PT. Mega Nusantara tersebut, Majelis Hakim telah mengabulkan dengan Putusan Sela Nomor 101/G/2022/PTUN.BDG yang diucapkan dalam sidang yang terbuka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk umum secara Elektronik melalui Sitem Informasi Pengadilan pada tanggal 13 Oktober 2022 dan didudukkan sebagai Tergugat II Intervensi;

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawaban secara tetulis pada persidangan elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan tanggal 27 Oktober 2022, yang isi pokoknya sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan bulat oleh Tergugat;

2. Eksepsi Kewenangan Absolut Pengadilan (*Exceptio Declinatoire*)
Bahwa terbitnya sertipikat tanah oleh lembaga yang berwenang (Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia beserta jajarannya) terdapat dua peristiwa ranah hukum yang melatar belakanginya, yakni:

Pertama: Peristiwa sebelum didaftarkan yaitu menyangkut alas hak, perbuatan-perbuatan hukum yang menyangkut perolehan tanah yang dilakukan oleh calon subyek hak (contohnya alas hak berupa girik, kekitir, petuk, kohir, eigendom verponding, sertipikat dan lain sebagainya, perbuatan hukum seperti: jual beli, hibah, pelepasan hak, inbreng dan lain sebagainya), ketika itu terjadinya *lavering*, berpindahnya hak dan kewajiban dari pemegang hak yang satu kepada calon penerima hak yang lain kesemuanya itu bersifat perdata (Hukum Perdata) hanya mengikat para pihak, sehingga apabila ada perbuatan melawan hukum pada peristiwa pertama ini merupakan kewenangan Peradilan Umum/Peradilan Negeri;

Kedua: Peristiwa didaftarkannya perolehan hak pada peristiwa *pertama* di atas ke lembaga yang berwenang agar diperoleh pengesahan yang bersifat publikatif (Asas Konstitutif dan Publisitas mengikat para pihak dan juga pihak ketiga), hal ini masuk ke wilayah hukum publik merupakan kewenangan

Halaman 19 dari 76 halaman Putusan Perkara No. 101/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)



Negara/Lembaga Negara, apabila terjadi perbuatan melawan hukum pada peristiwa *kedua* ini (yang menyangkut prosedur administratif penerbitan hak atas tanah), akan menjadi kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara.

Bahwa, ternyata yang dipersiapkan oleh Penggugat dalam posita gugatannya, yaitu mengenai kepemilikan atas bidang tanah yang diklaim Penggugat dengan dasar Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1894/Leuwinanggung seluas 657 M², No. 1898/Leuwinanggung seluas 2.444 M², No. 1899/Leuwinanggung seluas 2.474 M², dan No. 1901/Leuwinanggung seluas 200 M², dimana menurut klaim Penggugat berada pada bidang yang sama (tumpang tindih) dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02182/Leuwinanggung atas nama PT. Mega Nusantara, Berkedudukan di Kota Administrasi Jakarta Selatan, dengan luas 67.248 M², sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 00615/LEUWINANGGUNG/2019 tanggal 8 Agustus 2019, diterbitkan di Kota Depok tanggal 6 September 2019, terletak di Kelurahan Leuwinanggung, Kecamatan Tapos, Kota Depok, dimana menurut hemat Tergugat yang dipersiapkan oleh Penggugat masuk dalam ranah hukum perdata, yaitu mengenai kepemilikan atas suatu bidang tanah, oleh karena itu tidak tepat Penggugat mengajukan gugatannya kepada Peradilan Tata Usaha Negara yang seharusnya diajukan hanya kepada Peradilan Umum/ Peradilan Negeri. Oleh karena itu berdasarkan alasan tersebut di atas kami mohon kepada Majelis Hakim yang menerima, memeriksa dan kemudian memutus perkara *a quo* agar menyatakan tidak berwenang mengadili gugatan Penggugat; Hal ini sejalan dengan yurisprudensi-yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai berikut:

- a. No. 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994 yang berbunyi:
- “Meskipun sengketa itu terjadi dari adanya surat keputusan pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut*



pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena merupakan sengketa perdata“

- b. No. 16 K/TUN/2000 tanggal 28 Pebruari 2000 tentang Kompetensi Absolut, yang menyatakan:

"Bahwa gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah kewenangan peradilan umum untuk memeriksanya"

- c. No. 581 K/TUN/2005 tanggal 6 Maret 2007 yang berbunyi:

"Bahwa dengan demikian dalam perkara ini masih terdapat masalah kepemilikan yang harus ditetapkan dulu siapa yang berhak atas tanah yang diterbitkan obyek sengketa a quo yang merupakan kewenangan Pengadilan Negeri"

- d. No. 274 K/TUN/2008 tanggal 21 Januari 2009 yang berbunyi:

"Bahwa dengan demikian walaupun yang dipersoalkan dalam perkara ini adalah Surat Keputusan Tata Usaha Negara tetapi oleh karena masih terdapat sengketa kepemilikan yang harus dibuktikan terlebih dahulu di peradilan umum tentang siapa yang paling berhak atas tanah dalam obyek sengketa maka Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang memeriksa dan mengadilinya"

- e. No. 82 K/TUN/2009 tanggal 26 Juli 2010 yang berbunyi:

"Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan karena Pengadilan Tinggi/Judex Factie tidak salah dalam penerapan hukum, yaitu karena dalam perkara a quo terdapat masalah kepemilikan yang harus diselesaikan terlebih dahulu secara Perdata di Pengadilan Negeri, maka putusan Judex Factie yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima adalah tepat dan benar".

Bahwa mengacu pada kaidah hukum yang terkandung dalam yurisprudensi yang telah disebutkan di atas, dapat disimpulkan bahwa meskipun hak menguji tentang keabsahan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara dari segi kewenangan



dan/atau prosedural adalah kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara, tetapi jika dalam Sengketa Tata Usaha Negara tersebut terdapat sengketa perdata mengenai pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka sengketa perdata tersebut harus diselesaikan terlebih dahulu dalam Peradilan Umum. Bahwa berdasarkan seluruh alasan hukum di dalam gugatannya, jelas dan tegas gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* adalah merupakan sengketa keperdataan yang mengandung sengketa kepemilikan tanah karena terdapat konflik sengketa kepentingan antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi, sehingga harus dibuktikan terlebih dahulu siapakah yang berhak terhadap kepemilikan tanah yang disengketakan. Oleh karenanya cukup beralasan hukum apabila eksepsi Tergugat tentang kewenangan mengadili dinyatakan diterima dan kami mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet On Varkelijk Verklaard*);

3. Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)
Bahwa Penggugat mengklaim bidang tanah obyek sengketa berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1894/Leuwinanggung seluas 657 M², No. 1898/Leuwinanggung seluas 2.444 M², No. 1899/Leuwinanggung seluas 2.474 M², dan No. 1901/Leuwinanggung seluas 200 M², yang apabila dijumlahkan luasnya menjadi 5.775 M² (lima ribu tujuh ratus tujuh puluh lima meter persegi) sedangkan sertipikat obyek sengketa, yakni Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02182/Leuwinanggung, luasnya adalah 67.248 M², sehingga apabila Penggugat mengklaim bidang tanah miliknya berada di dalam sertipikat obyek sengketa, perlu dipastikan terlebih dahulu baik letak maupun batas-batasnya, agar menjadi terang dan jelas bidang tanah yang dipersengketakan oleh Penggugat, dan karena Penggugat tidak secara rinci menjelaskan letak maupun batas-batas bidang tanahnya, hal tersebut tidak sesuai dengan Yurisprudensi

Halaman 22 dari 76 halaman Putusan Perkara No. 101/G/2022/PTUN.BDG



Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1149/K/SIP/1975
tanggal 17 April 1979 yang berbunyi:

"karena dalam surat gugatan tidak disebutkan (dicantumkan) dengan jelas atas letak dan batas batas tanah yang disengketakan, gugatan tidak diterima".

maka dengan demikian, sangat jelas dan nyata gugatan Penggugat menjadi kabur (tidak jelas) dengan tidak disebutkannya baik letak maupun batas-batas bidang tanah yang digutangnya, apabila dikaitkan dengan yurisprudensi tersebut di atas, maka mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutuskan perkara a quo dapat menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

4. Eksepsi Gugatan Penggugat Prematur

Bahwa Penggugat mendalilkan dalam gugatannya, pada halaman 4, angka 3, yang menyatakan sebagai berikut:

"3. Bahwa pada tanggal 8 Juli 2022, Penggugat mendapat informasi dari karyawan PT. Cahaya Kawanua Abadi bahwa 4 (empat) bidang tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama Penggugat telah tumpang tindih dengan obyek gugatan, setelahnya Penggugat melalui kuasa hukum juga melakukan dan mengecek objek gugatan melalui aplikasi mobile "Sentuh Tanahku", Penggugat bukan lagi menduga akan tetapi merasa yakin dan benar terlihat dan diketahui bahwa objek gugatan telah tumpang tindih, menindih 4 (empat) Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama Penggugat."

dalil Penggugat tersebut merupakan dalil yang tendensius dan menyesatkan, karena informasi dari Karyawan PT. Cahaya Kawanua Abadi tersebut bukan merupakan informasi resmi, yang dapat dipegang dan dipertanggungjawabkan di muka hukum,



dimana berdasarkan Ketentuan Pasal 53 Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyebutkan: *"Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengaju-kan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau rehabilitasi."*

dan penjelasan aliena keduanya menyatakan:

"..... hanya orang atau badan hukum perdata yang kepentingannya terkena oleh akibat hukum Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan dan karenanya yang bersangkutan merasa dirugikan dibolehkan menggugat Keputusan Tata Usaha Negara..... "

dapat disimpulkan gugatan Penggugat masih prematur/terlalu dini menggugat tindakan hukum Tergugat dengan sangkaan/dugaan yang tidak akurat, dimana pada faktanya Penggugat mengklaim mendapatkan informasi dari pihak lain mengenai keberadaan letak sertifikat miliknya yaitu pihak yang tidak mempunyai keterkaitan wewenang dengan obyek gugatan dan penjelasan pihak yang memberikan informasi terhadap Penggugat sebagai pihak yang tidak dituju secara langsung Keputusan Tata Usaha Negara (berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02182/Leuwinanggung atas nama Tergugat II Intervensi), dengan demikian dapat disimpulkan ada tidaknya kepentingan hukum Penggugat yang dirugikan terhadap di keluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara yaitu sertifikat obyek sengketa, dengan kata lain kepentingan yang dirugikan adalah syarat untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara. Bahwa untuk mengetahui luas, letak dan batas secara resmi, seharusnya Penggugat sebelum mengajukan gugatan a quo terlebih dulu



mengajukan permohonan Pengukuran Ulang Bidang Tanah ke Kantor Tergugat sebagaimana diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, agar klaim Penggugat mengenai tumpang tindih bidang tanah obyek sengketa dalam gugatan a quo menjadi jelas dan terang, tidak hanya menduga-duga mengenai keberadaan sertifikat yang diklaimnya. Sehingga menurut hemat Tergugat, Penggugat terburu-buru dalam mengajukan gugatannya tanpa memastikan terlebih dahulu keberadaan bidang tanahnya, dengan demikian gugatan Penggugat sudah sepatutnya dinyatakan sebagai gugatan yang prematur, maka mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutuskan perkara a quo dapat menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

II. Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas dan bulat diakui oleh Tergugat;
3. Bahwa berdasarkan data yang ada pada Kantor Tergugat, riwayat penerbitan sertifikat obyek sengketa statusnya adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02182/Leuwinanggung atas nama PT. Mega Nusantara, Berkedudukan di Kota Administrasi Jakarta Selatan, dengan luas 67.248 M², sebagaimana diuraikan dalam

Halaman 25 dari 76 halaman Putusan Perkara No. 101/G/2022/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Ukur No. 00615/LEUWINANGGUNG/2019 tanggal 8 Agustus 2019, diterbitkan di Kota Depok tanggal 6 September 2019, melalui proses Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat No. 22/HGB/BPN-32/2019 tanggal 21 Februari 2019, dan akan berakhir haknya tanggal 15 Juli 2049, terletak di Kelurahan Leuwinanggung, Kecamatan Tapos, Kota Depok;

4. Bahwa dalil Penggugat yang pada intinya menyatakan dalam penerbitan sertipikat obyek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat telah melanggar dan bertentangan dengan peraturan yang berlaku adalah dalil yang keliru, karena pada faktanya Tergugat telah menerbitkan sertipikat obyek sengketa sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, diantaranya adalah:
 - a. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA);
 - b. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah;
 - c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
 - d. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
 - e. Peraturan Meteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan;
 - f. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan

Halaman 26 dari 76 halaman Putusan Perkara No. 101/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)



Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan
Pendaftaran Tanah

5. Bahwa atas sertipikat obyek sengketa (Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02182/Leuwinanggung) dalam penerbitannya telah melalui proses pengukuran sebagaimana ketentuan yang berlaku, dimana hasilnya dituangkan ke dalam Peta Bidang Tanah No. 1635/2018 tanggal 14 Mei 2018 dengan NIB.10.27.10.03.06704 yang kemudian dikutip ke dalam Surat Ukur No. 00615/LEUWINANGGUNG/2019 tanggal 8 Agustus 2019 dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02182/Leuwinanggung;
6. Bahwa dalil Penggugat yang mengklaim bidang tanah obyek sengketa tumpang tindih dengan tanah miliknya yang berasal dari informasi orang yang tidak bisa dipertanggungjawabkan, adalah dalil yang sangat keliru, karena untuk mengetahui luas maupun letak suatu bidang tanah telah terdapat prosedur formal sebagaimana diatur dalam permohonan Pengukuran Ulang Bidang Tanah ke Kantor Tergugat sebagaimana diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dengan melengkapi persyaratan sebagai berikut:
 - a. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup;
 - b. Surat Kuasa apabila dikuasakan;

Halaman 27 dari 76 halaman Putusan Perkara No. 101/G/2022/PTUN.BDG



- c. Fotocopy identitas pemohon (KTP) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
 - d. Fotocopy Sertipikat yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
 - e. Surat pernyataan pemasangan tanda batas dan persetujuan pemilik yang berbatasan;
 - f. Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah;
 - g. Wajib melampirkan hasil pemotretan semua tanda batas bidang tanah.
7. Bahwa terhadap penguasaan fisik di lapangan adalah diluar kewenangan Kantor Pertanahan Kota Depok, penguasaan dan pemeliharaan tanda batas tanah adalah kewajiban pemilik tanah sesuai ketentuan yang berlaku, yaitu Pasal 17, ayat (3), Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:
- "Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharannya, wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan."*
8. Bahwa penerbitan sertipikat obyek sengketa telah sesuai prosedur dan syarat-syarat sebagaimana ketentuan peraturan yang berlaku serta tidak melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB).

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

- I. Dalam Eksepsi
 - Mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
- II. Dalam Pokok Perkara
 - Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;



- Menyatakan penerbitan sertifikat obyek sengketa *in lites* telah diproses sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik;
- Menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02182/Leuwinanggung atas nama PT. Mega Nusantara, Berkedudukan di Kota Administrasi Jakarta Selatan, dengan luas 67.248 M², sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 00615/LEUWINANGGUNG/2019 tanggal 8 Agustus 2019, diterbitkan di Kota Depok tanggal 6 September 2019, melalui proses Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat No. 22/HGB/BPN-32/2019 tanggal 21 Februari 2019, terletak di Kelurahan Leuwinanggung, Kecamatan Tapos, Kota Depok;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam jalannya perkara a quo.

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawaban secara tertulis pada persidangan elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan tanggal 20 Oktober 2022, yang isi pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Eksepsi Kompetensi Absolut Pengadilan;

Bahwa terbitnya sertifikat tanah oleh lembaga yang berwenang (Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia beserta jajarannya) terdapat dua peristiwa ranah hukum yang melatar belakangnya, yakni:

- Peristiwa sebelum didaftarkan yaitu menyangkut alas hak, perbuatan-perbuatan hukum yang menyangkut perolehan tanah yang dilakukan oleh calon subyek hak (contohnya alas hak berupa girik, kekitir, petuk, kohir, eigendom verponding, sertifikat dan lain sebagainya, perbuatan hukum seperti: jual beli, hibah, pelepasan hak, inbreng dan lain



sebagainya), ketika itu terjadinya laving, berpindahnya hak dan kewajiban dari pemegang hak yang satu kepada calon penerima hak yang lain kesemuanya itu bersifat perdata (Hukum Perdata) hanya mengikat para pihak, sehingga apabila ada perbuatan melawan hukum pada peristiwa pertama ini merupakan kewenangan Peradilan Umum/Peradilan Negeri;

- Kedua: Peristiwa didaftarkanya perolehan hak pada peristiwa pertama di atas ke lembaga yang berwenang agar diperoleh pengesahan yang bersifat publikatif (Asas Konstitutif dan Publisitas mengikat para pihak dan juga pihak ketiga), hal ini masuk ke wilayah hukum publik merupakan kewenangan Negara/Lembaga Negara, apabila terjadi perbuatan melawan hukum pada peristiwa kedua ini (yang menyangkut prosedur administratif penerbitan hak atas tanah), akan menjadi kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara. Bahwa, ternyata yang dipersoalkan oleh Para Penggugat dalam posita gugatannya yaitu mempersoalkan mengenai hak kepemilikan tanah milik Pengkuat berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1898/Leuwinanggung, No. 1899/Leuwinanggung, No. 1894/Leuwinanggung dan 1901/Leuwinanggung atas nama Penggugat oleh karenanya tidak tepat Penggugat mengajukan gugatannya kepada Peradilan Tata Usaha Negara yang seharusnya diajukan hanya kepada Peradilan Umum (Pengadilan Negeri), hal mana menurut hemat Tergugat II Intervensi, harus adanya upaya hukum perdata yang dengan demikian masih perlu diuji mengenai masalah kepemilikan yang harus ditetapkan dulu siapa yang berhak atas tanah obyek sengketa a quo, bukan malah mempermasalahkan prosedur penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02182/Leuwinanggung, milik Tergugat II Intervensi, sertipikat obyek sengketa yang telah dilaksanakan oleh Tergugat. Hal ini sejalan dengan yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai berikut:

- a. No. 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994 yang berbunyi:

"Meskipun sengketa itu terjadi dari adanya surat keputusan pejabat,



tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena merupakan sengketa perdata"

- b. No. 16 K/TUN/2000 tanggal 28 Februari 2000 tentang Kompetensi Absolut, yang menyatakan:

"Bahwa gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah kewenangan peradilan umum untuk memeriksanya"

- c. No. 581 K/TUN/2005 tanggal 6 Maret 2007 yang berbunyi:

"Bahwa dengan demikian dalam perkara ini masih terdapat masalah kepemilikan yang harus ditetapkan dulu siapa yang berhak atas tanah yang diterbitkan obyek sengketa a quo yang merupakan kewenangan Pengadilan Negeri"

- d. No. 274 K/TUN/2008 tanggal 21 Januari 2009 yang berbunyi:

"Bahwa dengan demikian walaupun yang dipersoalkan dalam perkara ini adalah Surat Keputusan Tata Usaha Negara tetapi oleh karena masih terdapat sengketa kepemilikan yang harus dibuktikan terlebih dahulu di peradilan umum tentang siapa yang paling berhak atas tanah dalam obyek sengketa maka Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang memeriksa dan mengadilinya"

- e. No. 82 K/TUN/2009 tanggal 26 Juli 2010 yang berbunyi:

"Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan karena Pengadilan Tinggi/Judex Factie tidak salah dalam penerapan hukum, yaitu karena dalam perkara a quo terdapat masalah kepemilikan yang harus diselesaikan terlebih dahulu secara Perdata di Pengadilan Negeri, maka putusan Judex Factie yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima adalah tepat dan benar".

Bahwa mengacu pada kaidah hukum yang terkandung dalam yurisprudensi yang telah disebutkan di atas, dapat disimpulkan bahwa meskipun hak menguji tentang keabsahan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara dari segi kewenangan dan/atau prosedural adalah kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara, tetapi jika dalam Sengketa



Tata Usaha Negara tersebut terdapat sengketa perdata mengenai pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka sengketa perdata tersebut harus diselesaikan terlebih dahulu dalam Peradilan Umum. Bahwa berdasarkan seluruh alasan hukum di dalam gugatannya, jelas dan tegas gugatan Penggugat dalam perkara quo adalah merupakan sengketa keperdataan yang mengandung sengketa kepemilikan tanah karena terdapat konflik sengketa kepentingan antara Para Penggugat dengan Tergugat II Intervensi, sehingga harus dibuktikan terlebih dahulu siapakah yang berhak terhadap kepemilikan tanah yang disengketakan in casu di Pengadilan Negeri Depok. Oleh karena itu cukup beralasan hukum apabila eksepsi Tergugat II Intervensi tentang kewenangan mengadili haruslah dinyatakan diterima dan kami mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet On Varkelijk Verklaard*);

2. Gugatan Penggugat Daluarsa;

Bahwa Penggugat mendalilkan, baru mengetahui obyek sengketa Pada tanggal 8 Juli 2022 (vide, gugatan Penggugat halaman 4, poin 4.4), adalah dalil yang mencoba mengaburkan fakta hukum, mengada-ada dan menyesatkan serta kontradiktif dengan dalil Penggugat sendiri, yakni dalil Penggugat dalam gugatannya pada halaman 4, poin 4.3, yang jelas - jelas menyatakan Penggugat telah mengirimkan surat kepada Tergugat dengan Perihal pengajuan keberatan serta memohon pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02182/Leuinanggung milik Tergugat II Intervensi, yang mana surat tersebut dibuat pada tanggal 26 Maret 2019 dan tanggal 27 Maret 2019 dan diterima oleh Tergugat pada tanggal 28 Maret 2019 (vide: bukti P-6, Bukti P-7, Bukti P-8 dan Bukti P-9 Penggugat).

Bahwa dengan demikian secara sadar dan jelas Penggugat telah mengetahui Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02182/Leuinanggung telah terbit sejak tahun 2019 kemudian Penggugat mengajukan keberatan dan mohonkan pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02182/Leuinanggung milik Tergugat II Intervensi kepada Tergugat karena telah merasa kepentingannya telah dirugikan oleh surat keputusan Tata



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Usaha Negara, dengan kata lain Penggugat telah mengetahui adanya Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02182/Leuwinanggung milik Tergugat II Intervensi sejak tahun 2019. maka dengan fakta hukum tersebut jelas gugatan Penggugat telah lewat waktu sebagaimana Pasal 55, Undang-undang No. 5 Tahun 1986 dan berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2 Tahun 1991, angka "V.3", Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1/1994/PK, yang pada intinya menyatakan *bagi pihak yang tidak dituju atau orang yang tidak dituju secara langsung (bagi Pihak Ketiga) tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari dihitung secara kasuistis yaitu sejak kapan Pihak Ketiga merasakan kepentingannya dirugikan oleh Surat Keputusan atau sejak kapan Pihak Ketiga mengetahui Surat Keputusan obyek sengketa secara resmi menurut hukum, maka gugatan Para Penggugat telah melebihi tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari* oleh karenanya, seharusnya Penggugat mengajukan Gugatan Terhitung sejak tanggal 26 Maret 2019 dikarenakan Penggugat pada tanggal 26 Maret 2019 telah mengajukan Surat keberatan serta memohon pembatalan kepada Tergugat terkait Sertipikat Hak Guna Bangunan No.02183/Leuinanggung milik Tergugat II Intervensi, sehingga dapat kita pahami bersama saat itu tanggal 26 Maret 2019, Penggugat telah mengetahui adanya Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02182/Leuinanggung milik Tergugat II Intervensi, kemudian berdasarkan fakta yang terjadi dimana Penggugat telah mengetahui adanya Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02182/Leuinanggung milik Tergugat II Intervensi sejak tanggal 26 Maret 2019 telah melebihi batas waktu 90 (sembilan puluh) hari mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara dikarenakan Penggugat mengajukan Gugatannya pada tanggal 14 September 2022, padahal tenggang waktu pengajuan gugatan Penggugat dihitung dari tanggal 26 Maret 2019 adalah pada tanggal 27 Juni 2019

Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat telah kadaluwarsa, sehingga Tergugat II Intervensi mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutuskan perkara a quo dapat menolak

Halaman 33 dari 76 halaman Putusan Perkara No. 101/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)



gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet On Varkelijk Verklaard*);

3. Gugatan Penggugat Prematur.

Bahwa dalam posita gugatan Para Penggugat halaman 4 poin 4.5. Penggugat menyatakan, “telah mengajukan keberatan kepada Kepala Kantor Kantor Pertanahan Kota Depok *in casu* Tergugat dengan Surat tertanggal 14 Juli 2022 serta diterima oleh Tergugat pada tanggal 15 Juli 2022 namun sampai saat ini Tergugat tidak memberikan surat tanggapan atau surat balasan apapun kepada Penggugat, “dimana dalam posita gugatan halaman 4 poin 4.5. Penggugat mengartikan surat keberatan tersebut merupakan pelaksanaan upaya administratif sebagai syarat formil pengajuan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara sesuai ketentuan Pasal 48 Undang Undang No. 5 Tahun 1986 jo Perma No 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan; Ketentuan Pasal 2 ayat (1) Perma No 6 Tahun 2018 menyebutkan “*Pengadilan berwenang menerima, memutus sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administrasi.*” Upaya administrasi adalah proses penyelesaian sengketa yang dilakukan dalam lingkungan administrasi pemerintahan sebagai akibat dikeluarkannya keputusan dan/atau tindakan yang merugikan.” Sedangkan menurut Penjelasan pasal 48 UndangUndang No. 5 Tahun 1986 jo Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, upaya administratif adalah merupakan prosedur yang ditentukan dalam suatu peraturan perundang-undangan untuk menyelesaikan suatu sengketa Tata Usaha Negara yang dilaksanakan dilingkungan pemerintah sendiri (bukan oleh badan peradilan yang bebas), yang terdiri dari :

- a. Prosedur keberatan;
- b. Prosedur banding administratif; (*Vide* - dikutip dari tulisan Ujang Abdullah, SH.,Msi, Wakil Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang dengan judul “Upaya Administrasi Dalam Peradilan Tata Usaha Negara” yang disampaikan dalam “Diklat Calon Hakim



Angkatan IV Mahkamah Agung RI Tahun 2009", Di Pusdiklat MA RI ,
Ciawi, Bogor, tanggal 7 Juli 2009).

Ketentuan Pasal 48 ayat (2) Undang Undang No. 5 tahun 1986 menyatakan, "*Pengadilan baru berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) jika seluruh upaya administratif yang bersangkutan telah digunakan.*" Ini berarti, Pengadilan Tata Usaha Negara baru berwenang mengadili setelah seluruh upaya hukum administratif dilakukan oleh Penggugat. Sehingga dalil Para yang menyatakan telah menempuh upaya administratif dengan pengajuan surat keberatan yang menurut pengakuan Penggugat tidak ditanggapi oleh Tergugat tidaklah dapat di jadikan dalil bahwa upaya administrasi telah dilakukan;

Oleh karenanya berdasarkan ketentuan Pasal 48 Undang Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara juncto Peraturan Mahkamah Agung No. 6 tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan, Upaya Administrasi belum selesai dilakukan oleh Penggugat. Sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung belum/dan atau tidak berwenang untuk mengadili perkara ini. oleh karenanya adalah tepat gugatan Penggugat untuk ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima.

4. Gugatan Penggugat Kabur Dan Tidak Jelas (*Oscurelibile*).

Bahwa dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1898/Leuwinanggung, No. 1899/Leuwinanggung, No. 1894/Leuwinanggung dan 1901/Leuwinanggung atas nama Penggugat overlapping sebagian dengan bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02182/Leuwinanggung atas nama Tergugat li Intervensi;

Akan tetapi atas klaim tersebut Penggugat tidak menguraikan bagian mana dari bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02182/Leuwinanggung atas nama Tergugat II Intervensi yang overlapping dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1898/Leuwinanggung, No. 1899/Leuwinanggung, No. 1894/Leuwinanggung dan 1901/Leuwinanggung atas nama Penggugat dan berapa luas bidang



tanah yang overlapping;

Dengan tidak jelasnya klaim Penggugat membuktikan bahwa gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas (*obscur libel*) dan oleh karenanya adalah tepat atas gugatan *a quo* untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Maka Tergugat II Intervensi mohon Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung untuk menerima eksepsi-eksepsi sebagaimana terurai tersebut di atas dan menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam eksepsi mohon agar dimasukkan ke dalam pokok perkara sebagai satu kesatuan yang tidak bisa dipisahkan (*mutatis mutandis*).
2. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
3. Bahwa tidak benar dalil-dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa "menerbitkan sertifikat obyek sengketa *aquo* tidak sesuai dengan prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku" karena tindakan administratif BPN Kota Depok (Tergugat) dalam menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02182/Leuwinanggung milik Tergugat li Intervensi telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997, dan telah memenuhi Asas -asas bertindak cermat (*principle of carefulness*) dan asas ketelitian, adapun perolehan tanah sengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02182/Leuwinanggung milik Tergugat II Intervensi;
4. Bahwa kepemilikan Tergugat II Intervensi terhadap bidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02182/Leuwinanggung adalah sudah berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, hal mana Tergugat li Intervensi memperoleh Sertifikat Hak Guna Bangunan No.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

02182/Leuwinanggung telah memperoleh aspek tata guna tanah dari Pihak Tergugat, dan izin lokasi yang diberikan oleh Pemerintah Kota Depok, kemudian Tergugat II Intervensi melakukan pembebasan tanah aquo dengan Surat Pelepasan Hak (SPH) langsung dari para pemilik tanah asal dihadapan Pejabat yang berwenang disaksikan oleh Pejabat Pemerintah Setempat;

5. Bahwa, Tergugat II Intervensi telah membayar secara tunai atas Jual beli obyek tanah dan telah membayar seluruh biaya administrasi sesuai dengan ketentuan hukum, sehingga Tergugat II Intervensi mendapatkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02182/Leuwinanggung atas nama Tergugat II Intervensi;

Bahwa berdasarkan hal-hal, dalil-dalil, bukti-bukti dan fakta-fakta hukum yang dikemukakan tersebut di atas, Tergugat II Intervensi, mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung agar menjatuhkan putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

1. Menerima Eksepsi Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

Atau:

Apabila Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa atas Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis yang diajukan melalui persidangan secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan pada

Halaman 37 dari 76 halaman Putusan Perkara No. 101/G/2022/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 3 November 2022 yang isinya sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Bahwa atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Duplik tertanggal 10 November 2022 dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Duplik tertanggal 9 November 2022, secara tertulis yang diajukan melalui persidangan secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan masing-masing pada tanggal 10 November 2022, yang isinya sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa fotokopi surat-surat yang telah dinasegelkan di kantor pos dan bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan asli atau fotokopinya di persidangan, sehingga telah memenuhi syarat sebagai bukti surat dan diberi tanda P – 1 sampai dengan P – 33, sebagai berikut:

1. P – 1 : Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02182/Leuwinanggung, terbit tanggal 06 September 2019, Surat Ukur No. 00615/Leuwinanggung/2019, terbit tanggal 08 Agustus 2019, seluas 67.248 M² atas nama PT. Mega Nusantara. (sesuai dengan fotokopi);
2. P – 2 : Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1898/Leuwinanggung terbit tanggal 15 Agustus 2017, semula Sertipikat Hak Milik No. 519/Leuwinanggung terbit tanggal 23 Juni 1999, Surat Ukur No. 110/Leuwinanggung/1998, terbit tanggal 12 Oktober 1998, luas 2.444 M², dengan jangka waktu 25 (dua puluh lima) tahun, berakhir hak tanggal 14 Agustus 2042. (sesuai dengan asli);
3. P – 3 : Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang - Pajak Bumi Dan Bangunan tahun 2020 atas nama Ronny

Halaman 38 dari 76 halaman Putusan Perkara No. 101/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

- Tendean selaku Wajib Pajak, atas objek pajak di Leuwinanggung, Tapos, Kota Depok. seluas 2.444 M². (sesuai dengan asli);
4. P – 4 : Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang - Pajak Bumi Dan Bangunan tahun 2021 atas nama Ronny Tendean selaku Wajib Pajak, atas objek pajak di Leuwinanggung, Tapos, Kota Depok, seluas 2.444 M². (sesuai dengan asli);
5. P – 5 : Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang – Pajak Bumi Dan Bangunan tahun 2022 atas nama Ronny Tendean selaku Wajib Pajak, atas objek pajak di Leuwinanggung, Tapos, Kota Depok, seluas 2.444 M² (sesuai dengan asli);
6. P – 6 : Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Bukti Pembayaran Lunas Pajak PBB-P2, Kota Depok, tahun pajak 2020, Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Bukti Pembayaran Lunas Pajak PBB-P2, Kota Depok, tahun pajak 2021 dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Bukti Pembayaran Lunas Pajak PBB-P2, Kota Depok, tahun pajak 2022 atas nama Ronny Tendean selaku wajib pajak di Kelurahan Leuwinanggung, Kecamatan Tapos, luas 2.444 M². (sesuai dengan asli);
7. P – 7 : Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1899/Leuwinanggung, terbit tanggal 15 Agustus 2017 semula Sertipikat Hak Milik No. 515/Leuwinanggung, terbit tanggal 23 Juni 1999, Surat Ukur No. 107/Leuwinanggung/1998, terbit tanggal 12 Oktober 1998, luas 2.474 M², dengan jangka waktu 25 (dua puluh lima) tahun, berakhir hak tanggal 14 Agustus 2042. (sesuai dengan asli);
8. P – 8 : Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang - Pajak Bumi Dan Bangunan tahun 2020 atas nama Ronny Tendean selaku Wajib Pajak, atas objek pajak di

Halaman 39 dari 76 halaman Putusan Perkara No. 101/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)



Leuwinanggung, Tapos, Kota Depok, seluas 2.474 M².
(sesuai dengan asli);

9. P – 9 : Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang - Pajak Bumi Dan Bangunan tahun 2021 atas nama Ronny Tendea selaku Wajib Pajak, atas objek pajak bumi di Leuwinanggung, Tapos, Kota Depok, seluas 2.474 M².
(sesuai dengan asli);
10. P – 10 : Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang - Pajak Bumi Dan Bangunan tahun 2022 atas nama Ronny Tendea selaku Wajib Pajak, atas objek pajak bumi di Leuwinanggung, Tapos, Kota Depok, seluas 2.474 M².
(sesuai dengan asli);
11. P – 11 : Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Bukti Pembayaran Lunas Pajak PBB-P2, Kota Depok, tahun pajak 2020 ; Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Bukti Pembayaran Lunas Pajak PBB-P2, Kota Depok, tahun pajak 2021 dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Bukti Pembayaran Lunas Pajak PBB-P2, Kota Depok, tahun pajak 2022 Ronny endea selaku wajib pajak di Kelurahan Leuwinanggung, Kecamatan Tapos, luas 2.474 M². (sesuai dengan asli);
12. P – 12 : Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1894/Leuwinanggung terbit tanggal 15 Agustus 2017, semula Sertipikat Hak Milik No. 525/Leuwinanggung terbit tanggal 3 Juli 1999, Surat Ukur No. 113/Leuwinanggung/1998, terbit tanggal 12 Oktober 1998, luas 657 M², dengan jangka waktu 25 (dua puluh lima) tahun, berakhir hak tanggal 14 Agustus 2042. (sesuai dengan asli);
13. P – 13 : Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang - Pajak Bumi Dan Bangunan tahun 2020 atas nama Ronny Tendea selaku Wajib Pajak, atas objek pajak di



- Leuwinanggung, Tapos, Kota Depok, seluas 657 M².
(sesuai dengan asli);
14. P – 14 : Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang - Pajak Bumi Dan Bangunan tahun 2021 atas nama Ronny Tendean selaku Wajib Pajak, atas objek pajak di Leuwinanggung, Tapos, Kota Depok, seluas 657 M².
(sesuai dengan asli);
15. P – 15 : Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang - Pajak Bumi Dan Bangunan tahun 2022 atas nama Ronny Tendean selaku Wajib Pajak, atas objek pajak di Leuwinanggung, Tapos, Kota Depok, seluas 657 M².
(sesuai dengan asli);
16. P – 16 : Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Bukti Pembayaran Lunas Pajak PBB-P2, Kota Depok, tahun pajak 2020; Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Bukti Pembayaran Lunas Pajak PBB-P2, Kota Depok, tahun pajak 2021 dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Bukti Pembayaran Lunas Pajak PBB-P2, Kota Depok, tahun pajak 2022 atas nama Ronny Tendean selaku wajib pajak di Kelurahan Leuwinanggung, Kecamatan Tapos, luas 657 M². (sesuai dengan asli);
17. P – 17 : Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1901/Leuwinanggung terbit 15 Agustus 2017, semula Sertifikat Hak Milik No. 507/Leuwinanggung terbit tanggal 18 Juni 1999, Surat Ukur No. 108/Leuwinanggung/1998, terbit tanggal 12 Oktober 1998, luas 200 M². (dengan jangka waktu 25 (dua puluh lima) tahun, berakhir hak tanggal 14 Agustus 2042. (sesuai dengan asli);
18. P – 18 : Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang - Pajak Bumi Dan Bangunan tahun 2020 atas nama Ronny Tendean selaku Wajib Pajak, atas objek pajak di Leuwinanggung, Tapos, Kota Depok, seluas 200 M².



(sesuai dengan fotokopi dari salinan);

19. P – 19 : Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang - Pajak Bumi Dan Bangunan tahun 2021 atas nama Ronny Tendeau selaku Wajib Pajak, atas objek pajak di Leuwinanggung, Tapos, Kota Depok, seluas 200 M².
(sesuai dengan fotokopi dari salinan);
20. P – 20 : Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang - Pajak Bumi Dan Bangunan tahun 2022 atas nama Ronny Tendeau selaku Wajib Pajak, atas objek pajak di Leuwinanggung, Tapos, Kota Depok, seluas 200 M².
(sesuai dengan fotokopi dari salinan);
21. P – 21 : Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Bukti Pembayaran Lunas Pajak PBB-P2, Kota Depok, tahun pajak 2020 ; Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Bukti Pembayaran Lunas Pajak PBB-P2, Kota Depok, tahun pajak 2021 dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Bukti Pembayaran Lunas Pajak PBB-P2, Kota Depok, tahun pajak 2022 atas nama Ronny Tendeau selaku wajib pajak di Kelurahan Leuwinanggung, Kecamatan Tapos, luas 200 M². (sesuai dengan asli);
22. P – 22 : Fotokopi Surat dari Ronny Tendeau yang ditujukan kepada Kepala Badan Pertanahan Kota Depok tertanggal 26 Maret 2019 Perihal: Pengajuan Keberatan, yang telah diterima pada tanggal 28 Maret 2019. (sesuai dengan asli);
23. P – 23 : Fotokopi Surat dari Ronny Tendeau yang ditujukan kepada Kepala Badan Pertanahan Kota Depok tertanggal 27 Maret 2019 Perihal: Pengajuan Keberatan, yang telah diterima pada tanggal 28 Maret 2019. (sesuai dengan asli);
24. P – 24 : Fotokopi Surat dari Ronny Tendeau yang ditujukan kepada Kepala Badan Pertanahan Kota Depok tertanggal 27 Maret 2019 Perihal: Pengajuan Keberatan, yang telah diterima pada tanggal 28 Maret 2019. (sesuai dengan asli);



25. P – 25 : Fotokopi Surat dari Ronny Tendean kepada Kepala Badan Pertanahan Kota Depok tertanggal 27 Maret 2019 Perihal: Pengajuan Keberatan, yang telah diterima pada tanggal 28 Maret 2019. (sesuai dengan asli);
26. P – 26 : Fotokopi Gambar Lokasi Bidang Tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02182 di Kelurahan Leuwinanggung, Kecamatan Tapos, Kota Depok, berdasarkan aplikasi mobile “Sentuh Tanahku”. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02182/Leuwinanggung, seluas 67.248 M² atas nama PT. Mega Nusantara. (sesuai dengan download);
27. P – 27 : Fotokopi Gambar Lokasi Bidang Tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01898 di Kelurahan Leuwinanggung, Kecamatan Tapos, Kota Depok, berdasarkan aplikasi mobile “Sentuh Tanahku”. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01898/Leuwinanggung, seluas 2.444 M² atas nama Ronny Tendean. (sesuai dengan download);
28. P – 28 : Fotokopi Gambar Lokasi Bidang Tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01899 di Kelurahan Leuwinanggung, Kecamatan Tapos, Kota Depok, berdasarkan aplikasi mobile “Sentuh Tanahku”. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01899/Leuwinanggung, seluas 2.474 M² atas nama Ronny Tendean. (sesuai dengan download);
29. P – 29 : Fotokopi Gambar Lokasi Bidang Tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01894 di Kelurahan Leuwinanggung, Kecamatan Tapos, Kota Depok, berdasarkan aplikasi mobile “Sentuh Tanahku”. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01894/Leuwinanggung, seluas 657 M² atas nama Ronny Tendean. (sesuai dengan download);



30. P – 30 : Fotokopi Gambar Lokasi Bidang Tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01901 di Kelurahan Leuwinanggung, Kecamatan Tapos, Kota Depok, berdasarkan aplikasi mobile “Sentuh Tanahku”. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01901/Leuwinanggung, seluas 200 M² atas nama Ronny Tendean. (sesuai dengan download);
31. P – 31 : Fotokopi Gambar Lokasi Bidang Tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02182 di Kelurahan Leuwinanggung, Kecamatan Tapos, Kota Depok, berdasarkan aplikasi mobile “Sentuh Tanahku”. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01894/Leuwinanggung, seluas 67.248 M² atas nama PT. Mega Nusantara. (sesuai dengan download);
32. P – 32 : Fotokopi Gambar Surat Ukur No. 00615/Leuwinanggung/2019, terbit tanggal 08 Agustus 2019, seluas 67.248 M² atas nama PT. Mega Nusantara dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02182/Leuwinanggung, terbit tanggal 06 September 2019. (sesuai dengan fotokopi);
33. P – 33 : Fotokopi Surat dari Kuasa Hukum Penggugat yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok tertanggal 14 Juli 2022 Perihal : Permohonan Informasi dan Penjelasan atas 4 (empat) bidang tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan masing-masing No. 1898, No. 1899, No. 1894 dan No. 1901 atas nama Ronny Tendean terletak di Kelurahan/Desa Leuwinanggung, Kecamatan Tapos (dahulu, Cimanggis), Kota Depok (dahulu Kabupaten Bogor), Jawa Barat, yang tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02182 atas nama PT. Mega Nusantara. (sesuai dengan fotokopi);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa fotokopi surat-surat yang telah dinasegelkan di kantor pos dan bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan asli atau fotokopinya di persidangan, sehingga telah memenuhi syarat sebagai bukti surat dan diberi tanda T – 1 sampai dengan T – 10, sebagai berikut :

1. T – 1 : Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 02182/Leuwinanggung, terbit 06-09-2019, Surat Ukur tanggal 08-08-2019, No. 00615/Leuwinanggung/2019, luas 67.248 M² atas nama PT. Mega Nusantara. (sesuai dengan asli);
2. T – 2 : Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 1894/Leuwinanggung, terbit 3-7-1999, Surat Ukur tanggal 12-10-1998, No. 113/Leuwinanggung/1998 luas 657 M² atas nama Ronny Tendean. (sesuai dengan asli);
3. T – 3 : Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 1898/Leuwinanggung, terbit 23-6-1999, Surat Ukur tanggal 12-10-1998, No. 110/Leuwinanggung/1998, luas 2.444 M² atas nama Ronny Tendean. (sesuai dengan asli);
4. T – 4 : Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 1899/Leuwinanggung, terbit 23-6-1999, Surat Ukur tanggal 12-10-1998, No. 107/Leuwinanggung/1998, luas 2.474 M² atas nama Ronny Tendean. (sesuai dengan asli);
5. T – 5 : Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 1901/Leuwinanggung, terbit 18-4-1999, Surat Ukur tanggal 12-10-1998, No. 108/Leuwinanggung/1998, luas 200 M² atas nama Ronny Tendean. (sesuai dengan asli);
6. T – 6 : Fotokopi Warkah Permohonan Penerbitan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat No. 22/HGB/BPN-32/2019

Halaman 45 dari 76 halaman Putusan Perkara No. 101/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

tanggal 21 Februari 2019 beserta lampirannya. (sesuai dengan asli, fotokopi dan legalisir);

7. T – 7 : Fotokopi Permohonan Berkas Pengukuran Tanah DI. 302 Nomor: 5432/18 tercatat atas nama PT. Mega Nusantara. (sesuai dengan asli dan lampirannya sesuai dengan salinan);
8. T – 8 : Fotokopi Surat dari Daniel Kusuma & Partners tanggal 14 Juli 2022, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok, Perihal: Permohonan Informasi dan Penjelasan atas 4 (empat) bidang tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan masing-masing No. 1898, No. 1899, No. 1894 dan No. 1901, atas nama Ronny Tendean terletak di Kelurahan/Desa Leuwinanggung, Kecamatan Tapos (dahulu Cimanggis), Kota Depok (dahulu Kabupaten Bogor), Jawa Barat, yang tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00815 atas nama PT. Mega Nusantara. (sesuai dengan asli dan lampirannya sesuai dengan fotokopi);
9. T – 9 : Fotokopi surat dari Kantor Pertanahan Kota Depok tanggal 5 September 2022, Nomor MP 01.01/707-32.76/IX/2022, yang ditujukan kepada Daniel Kusuma, S.H., M.M. dan Hj. Rosyani, S.H. Perihal: Permohonan Informasi dan Penjelasan atas 4 (empat) bidang tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan masing-masing No. 1898, No. 1899, No. 1894 dan No. 1901, atas nama Ronny Tendean terletak di Kelurahan/Desa Leuwinanggung, Kecamatan Tapos (dahulu Cimanggis), Kota Depok (dahulu Kabupaten Bogor), Jawa Barat, yang tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00815 atas nama PT. Mega Nusantara. (sesuai dengan asli);
10. T – 10 : Bukti Pengiriman Surat Pos Indonesia, tanggal

Halaman 46 dari 76 halaman Putusan Perkara No. 101/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)



13 September 2022. (sesuai dengan asli);

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukti-bukti surat berupa fotokopi surat-surat yang telah dinasegelkan di kantor pos dan bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan asli atau fotokopinya di persidangan, sehingga telah memenuhi syarat sebagai bukti surat dan diberi tanda T II Intv – 1 sampai dengan T II Intv – 20, sebagai berikut:

1. T II Intv – 1 : Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 1271164307780001 atas nama Elisa. (sesuai dengan fotokopi);
2. T II Intv – 2 : Fotokopi Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Mega Nusantara tanggal 09-03-2013 yang dibuat dihadapan Henny Horiaty Setiawan, S.H., Notaris/PPAT di Jakarta. (sesuai dengan asli);
3. T II Intv – 3 : Fotokopi Grose/Salinan Nomor 58 tanggal 11 Maret 2015 Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham PT. Mega Nusantara yang dibuat dihadapan Yan Armin, S.H., Notaris/PPAT di Jakarta Utara. (sesuai dengan fotokopi legalisir);
4. T II Intv – 4 : Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 02182/Leuwinanggung , terbit tanggal 06-09-2019, Surat Ukur tanggal 08-08-2019, No. 00615/Leuwinanggung/2019, atas nama PT. Mega Nusantara. (sesuai dengan asli);
5. T II Intv – 5 : Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Bank BJB, atas nama PT. Mega Nusantara tanggal 4 Agustus 2022 dengan luas tanah 67.248 M². (sesuai dengan fotokopi);
6. T II Intv – 6 : Fotokopi Surat Keputusan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat No. 22/HGB/BPN-32/2019, tanggal 21-02-2019, Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Seluas

Halaman 47 dari 76 halaman Putusan Perkara No. 101/G/2022/PTUN.BDG



- 67.238 M² atas nama PT. Mega Nusantara berkedudukan di Jakarta Selatan terletak di Kelurahan Leuwinanggung, Kecamatan Tapos, Kota Depok. (sesuai dengan fotokopi);
7. T II Intv – 7 : Fotokopi Daftar Lampiran Surat Keputusan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat No. 22/HGB/BPN-32/2019, tanggal 21-02-2019, Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Seluas 67.238 M² atas nama PT. Mega Nusantara berkedudukan di Jakarta Selatan terletak di Kelurahan Leuwinanggung, Kecamatan Tapos, Kota Depok. (sesuai dengan fotokopi);
8. T II Intv – 8 : Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSPD-BPHTB) atas nama wajib pajak PT. Mega Nusantara, bidang tanah exs C.922, Ps. 33, luas 7.984 M². (sesuai dengan fotokopi);
9. T II Intv – 9 : Fotokopi Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah tanggal 10 Agustus 1999 beserta lampirannya berupa Daftar Eks Kavling Karyawan Pertamina Dumai. (sesuai dengan legalisir Notaris);
10. T II Intv – 10 : Fotokopi Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor. 594.82/01/PH/VIII/1999, tanggal 12 Agustus 1999. (sesuai dengan legalisir);
11. T II Intv – 11 : Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 107/Pdt.G/2012/PN.Dpk, tanggal 26 April 2013. (sesuai dengan legalisir Notaris);
12. T II Intv – 12 : Fotokopi Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor. 362/PDT/2013/PT.Bdg, tanggal 29 Oktober 2013. (sesuai dengan legalisir Notaris);
13. T II Intv – 13 : Fotokopi Penetapan Pengadilan Negeri Depok Nomor. 02/Pen.Pdt/Aanm.Eks/2015/PN.Dpk. Jo.



- Nomor 107/Pdt.G/2012/PN. Dpk Jo. Nomor 362/Pdt/2013/PT.Bdg. (sesuai dengan legalisir Notaris);
14. T II Intv – 14 : Fotokopi Relaa Panggilan Teguran/Aanmaning Nomor 02/Pen.Pdt/Aanm.Eks/2015/PN.Dpk Jo. Nomor 107/Pdt.G/2012/PN.Dpk. Jo. Nomor 362/2013/ PT.Bdg, tanggal 27 Maret 2015. (sesuai dengan legalisir Notaris);
15. T II Intv – 15 : Fotokopi Berita Acara Eksekusi Pengosongan Dan Penyerahan Nomor 02/Pen.Pdt/Aanm.Eks/2015/PN.Dpk Jo. Nomor. 107/Pdt.G/2012/ PN.Dpk. Jo. Nomor 362/2013/ PT.Bdg, tanggal 20 Mei 2015. (sesuai dengan legalisir Notaris);
16. T II Intv – 16 : Fotokopi Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor. 07, tanggal 01-03-2017 yang dibuat dihadapan Rawat Erawady, S.H., Notaris PPAT di Bekasi. (sesuai dengan legalisir Notaris);
17. T II Intv – 17 : Foto Plang kepemilikan tanah atas nama PT. CKA, SHGB No. 1887. (sesuai dengan print foto);
18. T II Intv – 18 : Foto Plang kepemilikan tanah atas nama Ronny Tendean, SHGB No. 1894. (sesuai dengan print foto);
19. T II Intv – 19 : Foto Plang kepemilikan tanah atas nama Ronny Tendean, SHGB No. 1898. (sesuai dengan print foto);
- 20.. T II Intv – 20 : Foto Plang kepemilikan tanah atas nama Ronny Tendean, SHGB No. 1901. (sesuai dengan print foto);

Bahwa Penggugat di dalam persidangan tanggal 23 November 2022 telah mengajukan surat permohonan untuk dilakukan Sidang Pemeriksaan Setempat diatas tanah objek sengketa dan telah ditindaklanjuti oleh Majelis Hakim dengan melakukan Sidang Pemeriksaan Setempat pada tanggal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12 Desember 2022 yang isinya sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Bahwa selain bukti surat untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah menghadirkan 2 (dua) orang saksi yaitu Munang dan Suwandi untuk didengar keterangannya sebagai saksi fakta di dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada tanggal 11 Januari 2023;

Bahwa Saksi Munang di bawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Pak Roni sejak masuk di PT. CKA sekitar tahun 2010 yang bertugas sebagai pengurus dan bertanggung jawab tanah-tanah milik PT. CKA;
- Bahwa Saksi tahu tanahnya Pak Roni tertimpa dengan tanah PT. Mega Nusantara dari cek di aplikasi Sentuh Tanahku;
- Bahwa Saksi tahu pada waktu itu tanah Pak Roni mau dibeli oleh PT. CKA sehingga fotokopian berkasnya pernah disampaikan ke PT. CKA berdasarkan itu Saksi cek tanahnya di aplikasi Sentuh Tanahku;
- Bahwa Saksi tahu ada sekitar 4 Bidang tapi tanahnya Pak Roni yang tertimpa;
- Bahwa Saksi tidak pernah diminta menunjukan batas-batas atau persetujuan oleh PT. Mega Nusantara;
- Bahwa Saksi tahu tanah tersebut tidak ada bangunan, tapi tanahnya digarap;
- Bahwa Saksi tahu ada pagar yang membuat PT. CKA pada sekitar tahun 2016, karena pada saat itu disamping Pak Roni akan menjual ke PT. CKA dan Pak Roni itu masih kerabatnya pemilik PT. CKA sehingga untuk mengamankan asetnya PT. CKA diminta untuk memagar;
- Bahwa Saksi tahu ada plang, awalnya atas nama Pak Roni karena mau dibeli oleh PT. CKA jadi kita beri nama di plang atas nama PT. CKA dan setelah itu karena ada masalah maka dikembalikan menjadi atas nama Pak Roni;
- Bahwa Saksi tahu permasalahannya antara Pak Roni dengan PT.

Halaman 50 dari 76 halaman Putusan Perkara No. 101/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

Mega Nusantara, bukan dengan PT. CKA;

Bahwa Saksi Suwandi di bawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal Pak Roni sekitar tahun 1990 pada saat itu ada proyek membeli tanah di Leuwintang tahun 1992 dan saya yang disuruh pasang batas-batas;
- Bahwa Saksi tahu tanah Pak Roni itu kurang lebih ada 30 bidang luasnya sekitar 2 hektar di 3 RW ada di RW 04, RW 05, dan RW 06;
- Bahwa Saksi dari tahun 1990 sudah di Leuwintang dekat dengan tanahnya Pak Roni, awalnya ngontrak dan tahun 1994 saya sudah jadi warga Leuwintang sampai dengan sekarang;
- Bahwa Saksi tahu tanah Pak Roni sudah bersertipikat sejak pengukuran oleh BPN sekitar tahun 1997-1998, dan Saksi yang menunjukan batas-batasnya;
- Bahwa Saksi tahu sekarang ini sudah dipagar dan ada penggarapnya serta sudah ijin ke saya dan saya sudah sampaikan ke Pak Roni dan Pak Roni setuju yang penting tidak merubah batas-batasnya;
- Bahwa Saksi tahu di sekitar tanah tersebut ada tanah PT. Budi Mulya ada tanah PT. CKA terus ada tanah perumahan Rafles;
- Bahwa Saksi pernah dengar ada yang namanya PT. Inti dan Kavling Pertamina;
- Bahwa Saksi tahu Kavling Pertamina dan PT. CKA berbatasan dengan tanah milik Pak Roni;
- Bahwa Saksi tahu Pak Roni membeli tanahnya dari warga langsung, ada yang masih girik;

Bahwa Tergugat di dalam persidangan tidak menghadirkan saksi walaupun oleh Majelis Hakim telah diberikan kesempatan untuk menghadirkan saksi;

Bahwa selain bukti surat untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat II Intervensi telah menghadirkan 3 (tiga) orang saksi yaitu Supari, Nopen Efendi, dan Adang, untuk didengar keterangannya di bawah sumpah

Halaman 51 dari 76 halaman Putusan Perkara No. 101/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

sebagai saksi fakta di dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada tanggal 18 Januari 2023;

Bahwa Saksi Supari di bawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi pada tahun 2012 atau 2013 secara pribadi membebaskan lahan tersebut, waktu itu Saksi sebagai Direktur utama PT. Haikal Cipta Abadi Perkasa, tapi waktu itu belum selesai pembebasannya lalu ada gugatan perdata ada pihak lain yang mengaku tanah itu lalu saya dijadikan Tergugat akhirnya di dalam perkara perdata tersebut sampai tahun 2015 sampai ada Eksekusi oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Depok dan posisi dalam perkara perdatanya saya kalah dan saat itu yang pemenang dalam perkara tersebut mengalihkan tanahnya berdasarkan putusan itu ke PT. Mega Nusantara;
- Bahwa Saksi tahu awalnya tanah tersebut dari Pak Deden terus dialihkan termasuk yang punya saya yang belum nama PT masih nama perorangan luas keseluruhannya \pm 17 hektare, dan pada saat sekarang sudah di kuasai oleh PT. Mega Nusantara;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar ada tanah miliknya Pak Roni;
- Bahwa Saksi menguasai tanahnya sudah dipagar, dan ada pos buat yang jaga di depan kalau kondisi lahan digarap oleh masyarakat;
- Bahwa Saksi waktu itu membeli tanah tersebut dari pemborong beberapa kavling, disitu terkenal dengan kavling Pertamina;
- Bahwa Saksi tahu pada saat pengajuan ada permohonan Eksekusi tidak ada pihak yang melakukan perlawanan atau keberatan atas putusan;
- Bahwa Saksi membeli tanah tersebut sejak tahun 2006, terakhir di tahun 2010 terus ada perkara itu di tahun 2012;
- Bahwa Saksi tahu tidak pernah ada nama Rony atau PT. CKA tapi sertifikat atas nama Benyamin;
- Bahwa Saksi tahu tanahnya Benyamin itu letak tanahnya ada di PT. CKA sekarang;

Halaman 52 dari 76 halaman Putusan Perkara No. 101/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 tahu ada plang PT. CKA diatas tanah Benyamin bukan diatas tanah PT. Mega Nusantara;

Bahwa Saksi Nopen Efendi di bawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi menjaga tanah tersebut disuruh oleh Pak Supari dari tahun 2013;
- Bahwa Saksi tahu tahun 2013 ketika Pak Supari membeli itu ada perkara perdata antara Pak Supari dengan Pak Deden;
- Bahwa Saksi tahu ada pelaksanaan Eksekusi dari Pengadilan Negeri Depok;
- Bahwa Saksi yang menjaga lahan pada saat ada gugatan tidak ada yang mengklaim tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tahu setelah pelaksanaan Eksekusi pernah mendengar ada transaksi jual beli antara Deden selaku pemenang perkara perdata dengan PT. Mega Nusantara;
- Bahwa Saksi tahu di lokasi tersebut ada plang PT. CKA sekitar tahun 2018, yang melakukan pemasangan plang dari PT. CKA;
- Bahwa Saksi tahu beberapa hari sebelum sidang di lokasi dapat laporan dari PT. Mega Nusantara bahwa ada plang PT. CKA di rubah menjadi Rony Tandean dan kebetulan pada saat itu saya sedang dekat lokasi, saya langsung cek ke lokasi ternyata betul tulisannya dari PT. CKA dihapus dan berubah menjadi Rony Tandean;
- Bahwa Saksi tahu yang melakukan pemagaran awalnya dari Pak Supari dengan Pak Deden waktu itu yang pertama terus dari 2017 itu dilanjutkan secara keseluruhan oleh PT. Mega Nusantara;

Bahwa Saksi Adang di bawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi tahu PT. Mega Nusantara itu sejak tahun 2010;
- Bahwa Saksi menjadi Ketua RT sudah 12 tahun di mulai tahun 1998 sudah jadi RT sampai sekarang sudah 2 periode;
- Bahwa Saksi tahu ada transaksi jual beli atau pelepasan hak dari Pak Deden kepada PT. Mega Nusantara, ada sebagian surat yang Saksi

Halaman 53 dari 76 halaman Putusan Perkara No. 101/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)



tanda tangan;

- Bahwa Saksi tidak tahu lokasi tanah Rony Tendean;
- Bahwa Saksi tidak tahu ada PBB atas nama Rony Tendean;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa luas tanahnya PT. Mega Nusantara;
- Bahwa Saksi tahu ada pengukuran tanahnya PT. Mega Nusantara oleh BPN tahun 2010;
- Bahwa Saksi tidak tahu tanah Rafles dan PT. CKA, yang saya tahu hanya tanah PT. Mega Nusantara;
- Bahwa Saksi tidak pernah tahu ada PBB atas nama Rony Tendean, Benyamin dan PT. CKA;

Bahwa keterangan saksi-saksi tersebut selengkapnya tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Bahwa Penggugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Kesimpulan melalui persidangan secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 1 Februari 2023, sedangkan Tergugat tidak mengajukan Kesimpulan meskipun telah diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim, selanjutnya Kesimpulan Penggugat dan Tergugat II Intervensi selengkapnya terlampir dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Bahwa akhirnya para pihak dalam sengketa ini tidak mengajukan sesuatu lagi dan mohon putusan;

Bahwa segala sesuatu yang terjadi pada Pemeriksaan Persiapan dan Persidangan dalam sengketa ini selengkapnya tercantum dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat sebagaimana selengkapnya telah diuraikan dalam bagian "Tentang Duduk Sengketa" Putusan ini;

Halaman 54 dari 76 halaman Putusan Perkara No. 101/G/2022/PTUN.BDG



Menimbang, bahwa Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengajukan Jawaban yang di dalamnya memuat Eksepsi, selengkapnya telah diuraikan dalam bagian 'Tentang Duduk Sengketa' Putusan ini;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan Replik secara tertulis, terhadap Jawaban maupun Eksepsi yang diajukan Tergugat dan Tergugat II Intervensi yang menyatakan pada pokoknya tetap pada dalil-dalil Gugatan semula;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat, dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukti dan saksi sebagaimana tersurat dalam bagian 'Tentang Duduk Sengketa' Putusan ini, selengkapnya tercatat dan terlampir dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

Menimbang, bahwa objek dalam sengketa ini ialah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02182/Leuwinanggung, terbit tanggal 06 September 2019, Surat Ukur No. 00615/Leuwinanggung/2019, terbit tanggal 08 Agustus 2019, seluas 67.248 M2 (enam puluh tujuh ribu dua ratus empat puluh delapan meter persegi) atas nama PT. Mega Nusantara, sepanjang dan seluas bidang tanah milik Penggugat (*vide* Bukti P – 1, Bukti T – 1 dan T II Intv – 4, selanjutnya disebut objek sengketa);

Menimbang, bahwa dalam Jawabannya, Tergugat dan Tergugat II Intervensi menyampaikan dalil yang bersifat ekseptif, oleh karena itu, sebelum mempertimbangkan pokok sengketa, terlebih dahulu akan dipertimbangkan dalil-dalil yang bersifat ekseptif;

I. Dalam Eksepsi;

Menimbang, bahwa eksepsi yang diajukan Tergugat pada pokoknya berupa:

1. Eksepsi Kewenangan Absolut Pengadilan (*Exceptio Declinatoire*);

Dengan dalil pada pokoknya, bahwa gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* adalah merupakan sengketa keperdataan yang mengandung sengketa kepemilikan tanah karena terdapat konflik sengketa kepentingan antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi, sehingga harus dibuktikan terlebih dahulu siapakah yang berhak terhadap kepemilikan tanah yang disengketakan;



2. Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (*Obscuur Libel*);
Dengan dalil pada pokoknya, bahwa apabila Penggugat mengklaim bidang tanah miliknya berada di dalam sertifikat objek sengketa, perlu dipastikan terlebih dahulu baik letak maupun batas-batasnya, agar menjadi terang dan jelas bidang tanah yang dipersengketakan oleh Penggugat, dan karena Penggugat tidak secara rinci menjelaskan letak maupun batas-batas bidang tanahnya, maka sangat jelas dan nyata gugatan Penggugat menjadi kabur (tidak jelas);
3. Eksepsi Gugatan Penggugat Prematur;
Dengan dalil pada pokoknya, bahwa gugatan Penggugat masih prematur/terlalu dini menggugat tindakan hukum Tergugat dengan sangkaan/dugaan yang tidak akurat, dimana pada faktanya Penggugat mengklaim mendapatkan informasi dari pihak lain mengenai keberadaan letak sertifikat miliknya yaitu pihak yang tidak mempunyai keterkaitan wewenang dengan objek gugatan dan penjelasan pihak yang memberikan informasi terhadap Penggugat sebagai pihak yang tidak dituju secara langsung Keputusan Tata Usaha Negara (berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02182/ Leuwinanggung atas nama Tergugat II Intervensi), seharusnya Penggugat sebelum mengajukan gugatan *a quo* terlebih dulu mengajukan permohonan Pengukuran Ulang Bidang Tanah ke Kantor Tergugat agar klaim Penggugat mengenai tumpang tindih bidang tanah objek sengketa dalam gugatan *a quo* menjadi jelas dan terang, tidak hanya menduga-duga mengenai keberadaan sertifikat yang diklaimnya;

Menimbang, bahwa eksepsi yang diajukan Tergugat II Intervensi pada pokoknya berupa:

1. Eksepsi Kompetensi Absolut Pengadilan;
Dengan dalil pada pokoknya, bahwa gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* adalah merupakan sengketa keperdataan yang mengandung sengketa kepemilikan tanah karena terdapat konflik sengketa kepentingan antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi, sehingga harus dibuktikan terlebih dahulu siapakah yang berhak terhadap kepemilikan tanah yang disengketakan di Pengadilan Negeri Depok;
2. Gugatan Penggugat Daluarsa;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan dalil pada pokoknya, bahwa Penggugat telah mengetahui adanya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02182/Leuinanggung milik Tergugat II Intervensi, kemudian berdasarkan fakta yang terjadi dimana Penggugat telah mengetahui adanya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02182/Leuinanggung milik Tergugat II Intervensi sejak tanggal 26 Maret 2019 telah melebihi batas waktu 90 (sembilan puluh) hari mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara dikarenakan Penggugat mengajukan Gugatannya pada tanggal 14 September 2022, padahal tenggang waktu pengajuan gugatan Penggugat dihitung dari tanggal 26 Maret 2019 adalah pada tanggal 27 Juni 2019, bahwa dengan demikian gugatan Penggugat telah kadaluwarsa;

3. Gugatan Penggugat Prematur;

Dengan dalil pada pokoknya, bahwa dalil Penggugat yang menyatakan telah menempuh upaya administratif dengan pengajuan surat keberatan yang menurut pengakuan Penggugat tidak ditanggapi oleh Tergugat tidaklah dapat di jadikan dalil bahwa upaya administrasi telah dilakukan;

4. Gugatan Penggugat Kabur Dan Tidak Jelas (*Oscurelibile*);

Penggugat tidak menguraikan bagian mana dari bidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02182/Leuinanggung atas nama Tergugat II Intervensi yang overlapping dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1898/Leuinanggung, No. 1899/Leuinanggung, No. 1894/Leuinanggung dan 1901/Leuinanggung atas nama Penggugat dan berapa luas bidang tanah yang overlapping;

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Repliknya telah membantah dalil eksepsi tersebut di atas, yang pada pokoknya tetap pada dalil Gugatannya;

Menimbang, bahwa atas perbedaan pendapat antara Penggugat dengan Tergugat dan Tergugat II Intervensi, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut di bawah ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena setelah mencermati eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi, Majelis Hakim menemukan eksepsi yang sama sehingga untuk efisiensi dalam menguraikan pertimbangan hukum, eksepsi tersebut akan dipertimbangkan secara bersama-sama;

Halaman 57 dari 76 halaman Putusan Perkara No. 101/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 Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai Eksepsi Kompetensi Absolut Pengadilan, dengan pertimbangan hukum sebagai berikut:

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 pada tingkat pertama;

Menimbang, bahwa batasan formal yuridis mengenai Sengketa Tata Usaha Negara diatur 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 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:

1. Objek yang disengketakan haruslah berbentuk Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN);
2. Penggugat ialah subjek hukum Orang atau Badan Hukum Perdata dan Tergugat ialah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;
3. 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?;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah mencermati objek sengketa, 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 pendaftaran hak atas tanah;
- tindakan hukum Tergugat tersebut dilakukan dalam lingkungan kekuasaan eksekutif;
- wewenang Tergugat didasarkan kepada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- tindakan hukum Tergugat tersebut telah final, karena tidak memerlukan lagi persetujuan dari pihak manapun;
- telah menimbulkan akibat hukum, yaitu sebagai bukti hak atas bidang tanah bagi PT. Mega Nusantara;
- telah berlaku bagi warga masyarakat, khususnya bagi badan hukum perdata yaitu PT. Mega Nusantara;

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 Orang (*naturlijke persoon*) dan Tergugat ialah Pejabat Tata Usaha Negara yang menerbitkan objek sengketa *a quo*;

Halaman 59 dari 76 halaman Putusan Perkara No. 101/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 setelah mencermati jawab-jinawab antara Penggugat dengan Tergugat dan Tergugat II Intervensi serta bukti-bukti yang diajukan di persidangan, diketahui esensi permasalahan hukum dalam sengketa *a quo* ialah proses penerbitan objek sengketa *a quo* yang diterbitkan di atas bidang tanah milik Penggugat, 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 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 Kota Depok 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 dan Tergugat II Intervensi mengenai kewenangan mengadili (kompetensi absolut) tidak beralasan hukum, sehingga haruslah dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (*Obscuur Libel*);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari uraian dari eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi adalah mempermasalahkan



mengenai letak maupun batas-batas bidang tanahnya, maka menurut Majelis Hakim uraian tersebut tidaklah bersifat ekseptif karena telah masuk kedalam permasalahan pokok sengketa, sehingga Majelis Hakim akan mempertimbangkan bersama-sama dengan pokok sengketanya, dengan demikian eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai Gugatan Prematur dan Gugatan Daluarsa (Lewat Jangka waktu) secara bersama dikarenakan kedua eksepsi tersebut pada dasarnya adalah mempermasalahkan hal yang sama yaitu mengenai tenggang waktu dan berkaitan dengan Gugatan Penggugat *Premature*, sehingga Majelis Hakim memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Pasal 55 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara berbunyi: *"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkan Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara"*;

Menimbang, bahwa tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari untuk mengajukan gugatan sejak Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) diterima atau diumumkan sebagaimana disebutkan di atas, diperuntukkan bagi orang/badan hukum perdata yang langsung dituju oleh KTUN, sedangkan bagi orang/badan hukum perdata yang tidak dituju langsung oleh KTUN (pihak ketiga), tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari haruslah dihitung secara kasuistis sejak saat pihak ketiga tersebut mengetahui secara riil dan merasa kepentingannya dirugikan oleh KTUN dimaksud. Hal ini mengacu dan selaras dengan kaidah hukum dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 5K/TUN/1992;

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;
- 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 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah beserta peraturan pelaksanaannya tidak memuat aturan mengenai upaya administratif, akan tetapi terhadap kasus/ konflik pertanahan telah terdapat pengaturan penyelesaian secara internal sebagaimana tertuang dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, yang di dalamnya tidak memuat aturan banding administratif;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan tenggang waktu pengajuan gugatan dan upaya administratif diperoleh fakta-fakta sebagai berikut:

1. bahwa pada Romawi III dalam Gugatan Penggugat disebutkan yang pada pokoknya bahwa Penggugat pernah mendapat isu/informasi bahwa tanah-tanah di Kelurahan Leuwinanggung, Kecamatan Tapos, Kota Depok, sedang dalam proses pensertipikatan atas permohonan



hak atas nama PT. Mega Nusantara, yang diduga termasuk juga 4 (empat) bidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan milik dan atas nama Penggugat;

2. bahwa sebelum Tergugat menerbitkan objek sengketa, Penggugat telah mengajukan keberatan kepada Tergugat atas proses pensertipikatan tersebut dan mohon dibatalkan karena diduga tumpang tindih, dengan 4 (empat) helai surat atas nama Penggugat masing-masing tertanggal 26 Maret 2019 dan tanggal 27 Maret 2019, surat diterima Tergugat tanggal 28 Maret 2019, namun tidak ada tanggapan dari Tergugat (*vide* Bukti P – 22, P – 23, P – 24 dan P – 25);
3. bahwa selanjutnya pada tanggal 14 Juli 2022, Penggugat mengajukan kembali surat perihal Permohonan Informasi dan Penjelasan atas 4 (empat) bidang tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan masing-masing No. 1899, No. 1894 dan No. 1901 atas nama Ronny Tendean terletak di Kelurahan/Desa Leuwinanggung, Kecamatan Tapos (dahulu Cimanggis), Kota Depok (dahulu Kabupaten Bogor), Jawa Barat, yang tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00815 atas nama PT. Mega Nusantara, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok dan diterima Tergugat pada tanggal 15 Juli 2022 (*vide* Bukti P – 33);
4. bahwa tidak terdapat bukti adanya jawaban atas surat Penggugat sebagaimana Bukti P – 22, P – 23, P – 24, dan P – 25 dan tidak terdapat juga bukti adanya proses penyelesaian sengketa sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan;
5. bahwa atas surat Penggugat sebagaimana Bukti P-33, Tergugat baru memberikan jawaban/ tanggapan tertanggal 5 September 2022 yang dikirimkan kepada Penggugat pada tanggal 13 September 2022 (*vide* Bukti T – 9 dan T – 10);
6. bahwa Gugatan *a quo* didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 15 September 2022;



Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, maka Bukti P – 22, P – 23, P – 24 dan P – 25 yang diajukan Penggugat dan diterima Tergugat pada tanggal 28 Maret 2019, sebelum objek sengketa diterbitkan oleh Tergugat, tidak dapat dikategorikan sebagai bentuk keberatan atau 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 selanjutnya atas terbitnya objek sengketa, Penggugat telah melakukan sanggahan/keberatan sebagaimana Bukti P – 33, 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 faktanya, berdasarkan Bukti P – 33, diterima Tergugat pada tanggal 15 Juli 2022 (hari Jum'at), dan Tergugat baru menjawabnya pada tanggal 5 September 2022 dan mengirimkannya kepada Penggugat pada tanggal 13 September 2022, sehingga jangka waktu Tergugat untuk menanggapi surat dari Penggugat telah melebihi 5 (lima) hari kerja, yaitu jatuh pada tanggal 22 Juli 2022;

Menimbang, bahwa atas dasar fakta-fakta tersebut di atas, maka tenggang waktu pengajuan Gugatan *a quo* dihitung sejak tanggal 23 Juli 2022, sampai Gugatan *a quo* didaftar, yaitu tanggal 15 September 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 berdasarkan uraian pertimbangan diatas, maka eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai Gugatan Prematur



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Gugatan Daluarsa (Lewat Jangka waktu) tidak beralasan hukum, sehingga haruslah dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim memandang perlu untuk mempertimbangkan aspek formalitas Gugatan mengenai kepentingan Penggugat untuk mengajukan gugatan, sebagai berikut di bawah ini;

Menimbang, bahwa Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, berbunyi:

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

Menimbang, bahwa berkaitan dengan kepentingan Penggugat untuk mengajukan Gugatan *a quo*, diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut:

1. bahwa dengan merujuk Bukti P – 2 dan sampai dengan P – 21 dan Bukti T – 2 sampai dengan T – 5, diketahui fakta hukum mengenai bidang tanah milik Penggugat sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1898, 1899, 1894, dan 1901 berasal dari perubahan Sertipikat Hak Milik 519, 515, 525, dan 507 terbit pada tahun 1999 atas nama Penggugat;
2. bahwa berdasarkan Pemeriksaan Setempat yang dilaksanakan pada tanggal 12 Desember 2022, diketahui fakta hukum mengenai bidang tanah milik Penggugat berada dalam bidang tanah sebagaimana dimaksud objek sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, maka telah cukup untuk dijadikan dasar adanya kepentingan Penggugat mengajukan Gugatan *a quo* sesuai ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Halaman 66 dari 76 halaman Putusan Perkara No. 101/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 oleh karena eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi dinyatakan tidak diterima, dan telah terpenuhi juga aspek formalitas gugatan dari segi kepentingan untuk mengajukan gugatan, maka selanjutnya akan dipertimbangkan mengenai pokok sengketa;

II. Dalam Pokok Sengketa;

Menimbang, bahwa untuk tidak mengulangi hal atau uraian yang sama, maka dalil-dalil Gugatan Penggugat maupun dalil-dalil Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi adalah sebagaimana telah diuraikan dalam bagian 'Tentang Duduk Sengketa' Putusan ini;

Menimbang, bahwa setelah mencermati jawab-jinawab serta bukti dan saksi yang diajukan Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi, diketahui inti permasalahan Hukum Administrasi Negara dalam sengketa ini ialah:

- a mengenai wewenang Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa *a quo*;
- b mengenai kebenaran data yang dijadikan dasar penerbitan objek sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan:

- Pasal 5: *Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional;*
- Pasal 6 ayat (1): *Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud Pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh kepala kantor pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain;*

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 5 jo. Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, penyelenggaraan pendaftaran hak atas tanah merupakan wewenang dari Kepala Kantor Pertanahan;

Menimbang, bahwa dengan mencermati objek sengketa (*vide* Bukti P – 1, T – 1 dan T II Intv – 4) diperoleh fakta hukum bahwa objek sengketa *a quo* merupakan pendaftaran Hak Guna Bangunan atas tanah untuk PT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mega Nusantara, diterbitkan pada tanggal 6 September 2019, yang terletak di Kelurahan Leuwisunggal, Kecamatan Tapos, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, sehingga telah menjadi fakta yang tidak perlu dibuktikan lagi (*notoir feiten*) mengenai bidang tanah dimaksud, dalam administrasi pertanahan, berada dalam wilayah hukum Kantor Pertanahan Kota Depok;

Menimbang, bahwa dengan demikian, Tergugat berwenang, baik dari segi materi, waktu, maupun tempat, untuk menerbitkan objek sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan mengenai kebenaran dan ketepatan data yang dijadikan dasar oleh Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa dengan mencermati Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor: 02182/Kel. Leuwisunggal (*vide* Bukti P – 1, T – 1 dan T II Intv – 4), yang relevan dengan dalil Jawaban Tergugat pada Romawi II, angka 3, diketahui yang pada pokoknya bahwa penerbitan objek sengketa merupakan kegiatan pendaftaran hak pertama kali secara sporadik melalui proses pemberian hak Guna Bangunan atas Tanah Negara;

Menimbang, bahwa peraturan yang mengatur tentang Pendaftaran tanah pertama kali, data fisik dan data yuridis tanah yang dimohonkan diantaranya Pasal 11, Pasal 12 ayat (1), Pasal 13, Pasal 14, dan Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagai berikut:

Pasal 11:

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah;

Pasal 12:

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

- a. pengumpulan dan pengelolaan data fisik;*
- b. pembuktian hak dan pembukuannya;*
- c. penerbitan sertifikat;*
- d. penyajian data fisik dan data yuridis;*
- e. penyimpanan daftar umum dan dokumen;*

Pasal 13:

Halaman 68 dari 76 halaman Putusan Perkara No. 101/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)



- (1) Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik;
- (2) Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri;
- (3) Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik;
- (4) Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan;

Pasal 14:

- (1) Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan;
- (2) Kegiatan pengukuran dan pemetaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. Pembuatan peta dasar pendaftaran;
 - b. Penetapan batas bidang-bidang tanah;
 - c. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran;
 - d. Pembuatan daftar tanah;
 - e. Pembuatan surat ukur;

Pasal 17:

- (1) Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan;
- (2) Dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan;
- (3) Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharannya wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan;



(4) *Bentuk, ukuran, dan teknis penempatan tanda batas ditetapkan oleh Menteri;*

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 21 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, ditentukan: "*Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah: a. Tanah Negara, b. Tanah Hak Pengelolaan, c. Tanah Hak Milik;*

Menimbang, bahwa Pasal 22 ayat (1) dan ayat (2), serta Pasal 23 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, menentukan:

Pasal 22:

- (1) *Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk;*
- (2) *Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan;*

Pasal 23:

- (2) *Hak Guna Bangunan atas tanah Negara atau atas tanah Hak Pengelolaan terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan;*

Menimbang, bahwa berkaitan dengan ketentuan-ketentuan di atas, melalui pemeriksaan di persidangan diperoleh fakta-fakta, sebagai berikut:

- bahwa berdasarkan Pemeriksaan Setempat, diketahui bidang tanah yang diakui sebagai milik Penggugat berada dalam sebagian bidang tanah dari objek sengketa (*vide* Berita Acara Pemeriksaan Setempat);
- bahwa dalil Penggugat sebagai pemilik bidang tanah tersebut, didasarkan kepada:
 - a). Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1898 Desa/Kel Leuwinanggung, luas 2.444 M2, tanggal berakhir hak 14 Agustus 2042 (*vide* Bukti P – 2 dan T – 3);
 - b). Surat Pemberitahuan Pajak Bumi Dan Bangunan dan Surat Tanda Terima Setoran Tahun 2020, 2021 dan 2022 atas nama Ronny Tendean (*vide* Bukti P – 3, P – 4, P – 5 dan P – 6);



- c). Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1899 Desa/Kel Leuwinanggung, luas 2.474 M2, tanggal berakhir hak 14 Agustus 2042 (*vide* Bukti P – 7 dan T – 4);
- d). Surat Pemberitahuan Pajak Bumi Dan Bangunan dan Surat Tanda Terima Setoran Tahun 2020, 2021 dan 2022 atas nama Ronny Tendean (*vide* Bukti P – 8, P – 9, P – 10 dan P – 11);
- e). Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1894 Desa/Kel Leuwinanggung, luas 657 M2, tanggal berakhir hak 14 Agustus 2042 (*vide* Bukti P – 12 dan T – 2);
- f). Surat Pemberitahuan Pajak Bumi Dan Bangunan dan Surat Tanda Terima Setoran Tahun 2020, 2021 dan 2022 atas nama Ronny Tendean (*vide* Bukti P – 13, P – 14, P – 15 dan P – 16);
- g). Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1901 Desa/Kel Leuwinanggung, luas 657 M2, tanggal berakhir hak 14 Agustus 2042 (*vide* Bukti P – 17 dan T – 5);
- h). Surat Pemberitahuan Pajak Bumi Dan Bangunan dan Surat Tanda Terima Setoran Tahun 2020, 2021 dan 2022 atas nama Ronny Tendean (*vide* Bukti P – 18, P – 19, P – 20 dan P – 21);
- bahwa dasar kepemilikan bidang tanah Penggugat, diketahui:
 - ✓ Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1898 berasal dari perubahan Sertipikat Hak Milik Nomor 519 terbit tanggal 26 Juni 1999;
 - ✓ Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1899 berasal dari perubahan Sertipikat Hak Milik Nomor 515 terbit tanggal 26 Juni 1999;
 - ✓ Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1894 berasal dari perubahan Sertipikat Hak Milik Nomor 525 terbit tanggal 3 Juli 1999;
 - ✓ Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1901 berasal dari perubahan Sertipikat Hak Milik Nomor 507 terbit tanggal 18 Juni 1999;
- bahwa berdasarkan Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 02182 Kel. Leuwinanggung (*vide* Bukti T – 1), asal bidang tanah ialah Tanah Negara;
- bahwa pemberian Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara tersebut berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat No. 22/HGB/BPN-32/2019 tanggal 21 Februari 2019, dan akan berakhir haknya tanggal 15 Juli 2049 (*vide*



Bukti T – 6, T II Intv – 6 dan T II Intv – 7 dan dalil Jawaban Tergugat pada Romawi II angka 3);

- bahwa Tergugat II Intervensi telah pula mengajukan bukti Surat Tanda Terima Setoran Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2022 (*vide* Bukti T II Intv – 5);
- bahwa berdasarkan Saksi Suwandi yang pada pokoknya menerangkan tanah Penggugat sudah bersertipikat sejak pengukuran oleh BPN sekitar tahun 1997-1998, dan Saksi yang menunjukkan batas-batasnya;
- bahwa berdasarkan Saksi Supari yang pada pokoknya menerangkan Saksi yang membebaskan lahan dan kemudian ada gugatan perdata yang dimenangkan oleh Pak Deden, selanjutnya oleh Pak Deden dialihkan kepada PT. Mega Nusantara;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pemeriksaan Setempat dan relevan dengan bukti P – 1, T – 1 dan T II Intv – 4), diketahui fakta hukum bahwa bidang tanah yang diakui sebagai milik Penggugat (berdasarkan bukti P – 2, bukti P – 7, Bukti P – 12, Bukti P – 17), yang terletak di Kelurahan Leuwinanggung, Kecamatan Tapos, Kota Depok, adalah berada di sebagian (menjadi bagian) dari bidang tanah sebagaimana dimaksud objek sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan Penggugat diatas, diketahui bahwa keempat Sertipikat Hak Guna Bangunan yang berakhir haknya tahun 2042 milik Penggugat adalah didasarkan pada perubahan dari Sertipikat Hak Milik yang terbit pada tahun 1999;

Menimbang, bahwa riwayat kepemilikan bidang tanah Tergugat II Intervensi diketahui berasal dari Pelepasan Hak Atas Tanah dari Deden Wisnu Hernadi, yang telah dibuat dalam Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 07 tanggal 1 Maret 2017 (*vide* Bukti T II Intv – 16);

Menimbang, bahwa pada kesempatan pembuktian terakhir, Tergugat tidak dapat mengajukan bukti warkah milik Penggugat dengan alasan dikarenakan ada pemekaran wilayah, sebelumnya bidang tanah Penggugat masuk wilayah Kabupaten Bogor, sehingga kemungkinan masih ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, dan Tergugat selalu berkoordinasi dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, sehingga diperoleh fakta



hukum bahwa Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa pada tahun 2019 tidak mencermati data yuridis atas bidang tanah yang menjadi bagian dari objek sengketa dimana sebelumnya telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1898, 1899, 1894, dan 1901 yang berasal dari perubahan Sertipikat Hak Milik 519, 515, 525, dan 507 terbit pada tahun 1999;

Menimbang, bahwa fakta hukum di atas dikaitkan dengan ketentuan yang mengatur mengenai substansi penerbitan objek sengketa yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 2 yang menentukan bahwa: *Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka*, yang dalam Penjelasan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diuraikan bahwa: *b) Asas aman yaitu dalam pendaftaran tanah dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri*, Majelis Hakim berpendapat Tergugat dalam menerbitkan sertipikat objek sengketa telah mendasarkan dan memuat data fisik dan data yuridis tanah yang tidak benar atau tidak sesuai dengan keadaan senyatanya, maka terbukti Tergugat tidak teliti dan tidak cermat sehingga hasil pendaftaran tanah sertipikat objek sengketa tidak berdasarkan dan tidak memberikan kepastian hukum sebagaimana tujuan pendaftaran tanah itu sendiri, oleh karenanya Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Tergugat telah melanggar ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal di atas Majelis Hakim menilai bahwa Tergugat juga sekaligus terbukti telah melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik yaitu Asas Kecermatan yang menghendaki Badan/Pejabat Tata Usaha Negara teliti dan memperhatikan kepentingan pihak lain yang terkait dalam penerbitan keputusan tata usaha negara;

Menimbang, bahwa oleh karena secara substansi penerbitan objek sengketa telah bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yakni Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan bertentangan dengan Asas Kecermatan, maka untuk pengujian terhadap aspek prosedural tidak perlu lagi dipertimbangkan;



Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan hukum yang diuraikan di atas, dan sesuai ketentuan Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara *jo.* Pasal 71 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, maka Gugatan Penggugat untuk menyatakan batal objek sengketa *a quo* sepanjang dan seluas bidang tanah milik Penggugat, haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena objek sengketa dinyatakan batal, maka Gugatan Penggugat untuk mewajibkan Tergugat mencabut objek sengketa *a quo* sepanjang dan seluas bidang tanah milik Penggugat, haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan demikian, Gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya, dan sesuai ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Tergugat dihukum untuk membayar biaya dari pemeriksaan sengketa ini sejumlah yang tercantum dalam Amar Putusan ini;

Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan pihak-pihak yang bersengketa, sampai menjatuhkan Putusan ini, Majelis Hakim mempedomani ketentuan Pasal 100 *jo.* Pasal 107 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan setelah mempertimbangkan seluruh bukti yang diajukan Para Pihak, hanya bukti-bukti yang relevan dengan inti persoalan/masalah hukum antara Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi yang dijadikan dasar dalam memutus sengketa *a quo*, sedangkan terhadap bukti-bukti yang selebihnya dipertimbangkan tidak dijadikan dasar dalam memutus sengketa *a quo*, tetapi tetap terlampir dalam berkas perkara yang merupakan bagian tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

Mengingat, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara *jis.* Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan



Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan sengketa ini;

MENGADILI:

I. DALAM EKSEPSI;

Menyatakan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak diterima untuk seluruhnya;

II. DALAM POKOK SENGKETA;

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk Seluruhnya;
2. Menyatakan batal Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02182/Leuwinanggung, terbit tanggal 06 September 2019, Surat Ukur No. 00615/Leuwinanggung/2019, terbit tanggal 08 Agustus 2019, seluas 67.248 M2 (enam puluh tujuh ribu dua ratus empat puluh delapan meter persegi) atas nama PT. Mega Nusantara, sepanjang dan seluas bidang tanah milik Penggugat;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02182/Leuwinanggung, terbit tanggal 06 September 2019, Surat Ukur No. 00615/Leuwinanggung/2019, terbit tanggal 08 Agustus 2019, seluas 67.248 M2 (enam puluh tujuh ribu dua ratus empat puluh delapan meter persegi) atas nama PT. Mega Nusantara, sepanjang dan seluas bidang tanah milik Penggugat;
4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp6.210.000,- (enam juta dua ratus sepuluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, pada Hari Selasa, tanggal 28 Februari 2023, oleh HASTIN KURNIA DEWI, S.H., M.H. selaku Hakim Ketua Majelis, YUSTAN ABITHOYIB, S.H. dan YUSTIKA HARDWIANDITA, S.H. masing-masing selaku Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam Persidangan yang terbuka untuk umum secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan pada Hari Kamis, tanggal 2 Maret 2023, oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu R. AZHARYANTI, S.H. selaku Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dengan dihadiri secara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat dan Kuasa Tergugat II Intervensi.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

ttd

ttd

YUSTAN ABITHOYIB, S.H.

HASTIN KURNIA DEWI, S.H., M.H.

ttd

YUSTIKA HARDWIANDITA, S.H.

PANITERA PENGGANTI,

ttd

R. AZHARYANTI, S.H.

Perincian Biaya Perkara Nomor 101/G/2022/PTUN.BDG:

| | | | |
|------------------------------|---|-----|-------------|
| 1. Biaya Pendaftaran Gugatan | = | Rp. | 30.000,- |
| 2. A T K | = | Rp. | 350.000,- |
| 3. Panggilan-panggilan | = | Rp. | 50.000,- |
| 4. Pemeriksaan Setempat | = | Rp. | 5.720.000,- |
| 5. PNBP Panggilan | = | Rp. | 20.000,- |
| 6. Redaksi | = | Rp. | 10.000,- |
| 7. Leges | = | Rp. | 10.000,- |
| 8. Meterai Putusan Sela | = | Rp. | 10.000,- |
| 9. Meterai Putusan | = | Rp. | 10.000,- |
| Jumlah | = | Rp. | 6.210.000,- |

(enam juta dua ratus sepuluh puluh ribu rupiah)

Halaman 76 dari 76 halaman Putusan Perkara No. 101/G/2022/PTUN.BDG