



**PUTUSAN**

NOMOR : 58/G/2021/PTUN.BDG

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

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

**ERWIN SYAH**, Warganegara Indonesia, Pekerjaan Mahasiswa/Pelajar, Tempat tinggal KP. Banceuy Rt.001 Rw. 001 Kelurahan Babakan Madang, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor ;  
Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 025/SK.SS&P/V/2021 tanggal 21 Mei 2021 memberikan Kuasa kepada **SITTA MAZIA, SH. dan HERLINA, SH.**, Warganegara Indonesia, para Advokat dan Penasehat Hukum dari Kantor Advocates and Legal Consultants SITTA SOERJODIBROTO & Partners yang beralamat di Jalan Legoso Raya no.8 RT 003/RW 01, Ciputat 15419, Telp. 021-7446031, e-mail : [hr.herlina72@gmail.com](mailto:hr.herlina72@gmail.com) ;

Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

**MELAWAN**

**1. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR**, berkedudukan di Jl. Tegar Beriman, Pemda Cibinong, Bogor ;  
Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 2096/SKU.MP.01.02/VIII/2021 tertanggal 04 Agustus 2021 memberikan kuasa kepada :

1. **Sri Dewi Marlina Putri, SH., MH.**;
2. **Aria Wijaya, S.H.**;
3. **Upi Surasti, S.H.**;
4. **Zulasma Fadrijah, S.H.**;
5. **Akram Zulkifli, S.H.**;

Halaman 1 dari 67 Putusan Perkara Nomor : 58/G/2021/PTUN.BDG



6. **Fariz Indra Malik, S.H.;**

7. **Robhy Haryanto, S.H.**

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Aparatur Sipil Negara (ASN) pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, beralamat Jalan Tegar beriman Cibinong Kabupaten Bogor;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

2. **PT.BHAKTI BANGUN HARMONI**, berkedudukan Shopping Arcade Sentul Tower Apartement Blok B No.23 Desa Citaringgul Kecamatan Babakan Madang Kabupten Bogor. Dalam hal ini diwakili oleh Direktur Utamanya **Johannes Tanuwijaya**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal Jalan Raya Kintamani Golf Nomor 54 Sapphire Gading Serpong RT.003 RW.020 Kelurahan Pakulonon Barat, Kecamatan Kelapa Dua, Kabupaten Tangerang. Berdasarkan AD/ART yang Anggaran Dasar pendiriannya dimuat dalam Akta Nomor 02 tanggal 04 Mei 2015 dan telah mendapat pengesahan dari Menkumham Republik Indonesia tanggal 15 Mei 2015 Nomor : AHU-3505175.AH.01-11, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 03/IOM-M/AD/BBH/X/2021/0701 tertanggal 19 Juli 2021 dengan ini memberikan Kuasa kepada :

1. **Semmy Arter Mantouw, SH., MM ;**
2. **Herwinsyah, SH ;**
3. **Simon Oloan Sitorus, SH ;**
4. **Debora Sintia Panggabean, SH ;**
5. **Ditiya Desanda Syahputra, SH.**

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum **Semmy Arter Mantouw & Partners** (S.A.M Law Office), beralamat di Kompleks Perkantoran, Kondomunium dan Apartement Pluit Seaview, Unit LGD-02, RT.05/RW.03 Muara Baru, Pluit Penjaringan, Jakarta Utara 14440 ;

Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II Intervensi** ;

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tersebut, telah membaca :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Gugatan Penggugat tanggal 24 Mei 2021 yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 24 Mei 2021 dengan register Perkara Nomor : 58/G/2021/PTUN.BDG dan telah diperbaiki secara formal pada tanggal 24 Juni 2021;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 58/PEN-DIS/2021/PTUN.BDG tanggal 24 Mei 2021 tentang Lolos Dismissal;
3. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 58/PEN-MH/2021/PTUN.BDG tanggal 24 Mei 2021 tentang Penunjukkan Majelis Hakim;
4. Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 58/PEN-PPJS/2021/PTUN.BDG, tertanggal 24 Mei 2021 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 58/PEN-PP/2021/PTUN.BDG tanggal 24 Mei 2021 tentang Pemeriksaan Persiapan;
6. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 58/PEN-HS/2021/PTUN.BDG tanggal 24 Juni 2021 tentang Hari Sidang;
7. Putusan Sela Nomor: 58/G/2021/PTUN.BDG tanggal 5 Agustus 2021;
8. Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan dalam perkara tersebut;
9. Telah mempelajari berkas perkara serta mendengar keterangan para pihak dan saksi dari pihak Penggugat dan pihak Tergugat II Intervensi di persidangan;

## TENTANG DUDUK SENGKETA

Bahwa Penggugat telah mengajukan Gugatannya tertanggal 24 Mei 2021 yang diterima dan didaftar di Kepaniteraan Perkara Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 24 Mei 2021 dalam Register Perkara Nomor : 58/G/2021/PTUN.BDG, yang telah diperbaiki dalam Pemeriksaan Persiapan pada tanggal 24 Juni 2021, yang isi lengkapnya sebagai berikut :

Halaman 3 dari 67 Putusan Perkara Nomor : 58/G/2021/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

## I. OBJEK SENGKETA :

- Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 4296/Cijayanti, tanggal terbit 10 Maret 2017, Surat Ukur No. 1317/Cijayanti/2017 tanggal 7 Maret 2017 luas 6.512 m<sup>2</sup>, atas nama PT. BHAKTI BANGUN HARMONI.

## I. TENGGANG WAKTU GUGATAN :

- Bahwa Objek Sengketa diterbitkan oleh TERGUGAT pada tanggal 27 Nopember 2019.
- Bahwa Objek Sengketa tersebut diketahui oleh PENGGUGAT yaitu pada tanggal **tanggal 28 Februari 2021** dari salah satu staff Marketing **THE SANCTUARY COLLECTION**.
- Bahwa selanjutnya PENGGUGAT pada **tanggal 27 April 2021** telah menempuh upaya Administrasi sebagaimana surat PENGGUGAT No. : **20/SK.SS&P/IV/2021Perihal : KEBERATAN**. Akan tetapi sampai gugatan *a quo* diajukan, TERGUGAT belum memberikan jawaban/tanggapan atas surat PENGGUGAT tersebut.
- Bahwa kemudian Gugatan *a quo* diajukan pada **hari Senin tanggal 24 Mei 2021**, maka sejak itu terhitung PENGGUGAT beralasan secara hukum untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, sebagaimana **Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018** Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintah Setelah Menempuh Upaya Administrasi.
- Bahwa perkembangan selanjutnya, pada saat PENGGUGAT diperiksa sebagai saksi di Polsek Babakan Madang, telah diketahui dari Penyidik Objek Sengketa yang diterbitkan oleh TERGUGAT diatas tanah PENGGUGAT adalah **Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 4296/Cijayanti, tanggal terbit 10 Maret 2017, Surat Ukur No. 1317/Cijayanti/2017 tanggal 7 Maret 2017 luas 6.512 m<sup>2</sup>, atas nama PT. BHAKTI BANGUN HARMONI**.
- Bahwa Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018, berbunyi sebagai berikut :

Halaman 4 dari 67 Putusan Perkara Nomor : 58/G/2021/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) Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh Warga Masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi Pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif.
- (2) Pihak ketiga yang dituju oleh keputusan hasil tindak lanjut upaya administratif tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui Keputusan Tata Usaha Negara yang merugikan kepentingannya.

- Bahwa oleh karenanya Gugatan *a quo* diajukan masih dalam tenggang waktu sesuai dengan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyatakan :

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

**II. KEPENTINGAN PENGUGAT YANG DIRUGIKAN :**

1. Bahwa berdasarkan **Pasal 53 ayat (1) Undang-undang Nomor : 9 Tahun 2004** Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan :  
***“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 direhabilitasi”.***
2. Bahwa PENGUGAT adalah sebagai pemilik **tanah milik adat Girik C No. 1973 Persil 37a Blok 007 kelas SI seluas ± 1.455 (seribu empat ratus lima puluh lima) m<sup>2</sup> yang tercatat di Buku Desa atas nama AHMAD Bin BAIH**, yang setempat dikenal umum sebagai Kp. Babakan Bangkong Reang RT. 004 RW. 001 Desa Cijayanti Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara dengan tanah milik Ahmad Bin Baih ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur dengan tanah milik Memed / Lapangan Bola ;
  - Sebelah Selatan dengan tanah jalan Setapak ;
  - Sebelah Barat dengan tanah milik Ahmad Bin Baih.
3. Bahwa diatas tanah milik PENGGUGAT tersebut, TERGUGAT telah menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 4296/Cijayanti, tanggal terbit 10 Maret 2017, Surat Ukur No. 1317/Cijayanti/2017 tanggal 7 Maret 2017 luas 6.512 m<sup>2</sup>, atas nama PT. BHAKTI BANGUN HARMONI.
4. Bahwa dengan diterbitkannya Objek sengketa *a quo* diatas tanah milik PENGGUGAT oleh TERGUGAT, maka mengakibatkan kepentingan PENGGUGAT dirugikan, yaitu antara lain :
- a) PENGGUGAT tidak bisa menguasai tanah miliknya.
  - b) PENGGUGAT tidak bisa lagi mengusahakan tanah miliknya untuk digarap menjadi kebun sayur-sayuran, ditanami pohon-pohon seperti : singkong, ubi jalar, pohon pisang, tanaman cabe, ketimun dan lain-lainnya.
  - c) PENGGUGAT tidak bisa menikmati hasil panen berkebun diatas tanah miliknya.
  - d) PENGGUGAT tidak bisa menjual ataupun mengalihkan tanah miliknya kepada orang lain.
5. Bahwa pada kenyatannya selama ini PENGGUGAT belum pernah memperjual-belikan, mengoper-alihkan ataupun menggadaikan tanah miliknya *a quo* kepada pihak manapun.

### **III. KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA MERUPAKAN OBJEK SENGKETA.**

1. Bahwa Objek Sengketa *a quo* merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara, yang memenuhi syarat sebagaimana ditetapkan pada 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, yaitu :
- "Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi*

Halaman 6 dari 67 Putusan Perkara Nomor : 58/G/2021/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)





*tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata".*

- a. **KONKRET** : karena surat keputusan yang dikeluarkan **TERGUGAT** adalah nyata-nyata dibuat oleh **TERGUGAT**, tidak abstrak, tapi berwujud tertulis, tertentu dan dapat ditentukan mengenai apa yang akan dilakukan;
- b. **INDIVIDUAL** : karena surat keputusan yang dikeluarkan **TERGUGAT** tersebut ditujukan dan berlaku khusus bagi seseorang atau badan Hukum Perdata dan bukan untuk umum;
- c. **FINAL** : karena surat keputusan yang dikeluarkan **TERGUGAT** tersebut telah definitive dan menimbulkan sebab akibat umum;

**IV. POSITA/ALASAN GUGATAN :**

1. Bahwa **PENGGUGAT** adalah selaku pemilik dan/atau pemegang hak yang sah atas sebidang tanah objek sengketa seluas  $\pm 1.455$  (seribu empat ratus lima puluh lima) m<sup>2</sup> yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari **tanah milik adat Girik C No. 1973 Persil 37a Blok 007 kelas SI** yang tercatat di Buku Desa atas nama **AHMAD Bin BAIH**, yang setempat dikenal umum sebagai Kp. Babakan Bangkong Reang RT. 004/RW. 001, Desa Cijayanti, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara dengan tanah milik Ahmad Bin Baih ;
  - Sebelah Timur dengan tanah milik Memed / Lapangan Bola ;
  - Sebelah Selatan dengan tanah jalan Setapak ;
  - Sebelah Barat dengan tanah milik Ahmad Bin Baih.
2. Bahwa **PENGGUGAT** memiliki bidang tanah seluas  $\pm 1.455$  (seribu empat ratus lima puluh lima) m<sup>2</sup> a quo yaitu berdasarkan **JUAL BELI** dengan **AHMAD Bin BAIH (AHMAD)**, sebagaimana yang dituangkan dalam **AKTA No. 70/2010 tanggal 19 Nopember 2010** yang dibuat dihadapan **NOVIDIA SUWARKO, SH. M.Kn.** selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan daerah kerja di Kabupaten Bogor.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa setiap tahunnya PENGGUGAT telah membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas tanah dengan luas tanah secara keseluruhan, yang tercatat dengan **NOP : 32.03.121.009.007-0524.0** atas nama PENGGUGAT (ERWIN SYAH).
4. Bahwa sekitar tahun 2019, PENGGUGAT mendapatkan informasi dari beberapa orang yang sering melewati jalan di sekitar tanah milik PENGGUGAT, yang mengatakan diatas tanah milik PENGGUGAT ada diparkir beberapa alat-alat berat, diantaranya ada bulldozer yang siap untuk meratakan tanah-tanah di sekitar tanah milik PENGGUGAT.
5. Bahwa setelah memperoleh informasi tersebut maka selanjutnya PENGGUGAT melakukan pengecekan fisik kelokasi tanah objek sengketa *a quo*, dan ternyata benar adanya informasi tersebut.
6. Bahwa PENGGUGAT khawatir jika tanah objek sengketa yang telah dipasang patok-patok cor beton dan juga patok-patok besi serta sudah berupa kebun yang telah ditanami pohon singkong, ubi jalar, pohon pisang, tanaman cabe, ketimun serta menanam sayur-sayuran berikut saung bambu tempat istirahat **akan dirusak** oleh pekerja-pekerja dari pengembang Perumahan dengan nama **THE SANCTUARY COLLECTION** yang dibangun oleh PT. BANGUN BHAKTI HARMONI.
7. Bahwa hal tersebut dilakukan PENGGUGAT karena selama ini atas objek sengketa *a quo* **belum pernah diperjual belikan, dioper-alihkan ataupun digadaikan kepada pihak manapun** dan *asli* surat Girik C No. 1973 Persil 37a Blok 007 kelas SI tersebut sampai sekarang masih tersimpan di Kantor Kelurahan Desa Cijayanti, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor. Sedangkan PENGGUGAT memegang *asli* salinan Letter C nya.
8. Bahwa setelah PENGGUGAT menegur pekerja-pekerja dari pengembang Perumahan dengan nama THE SANCTUARY COLLECTION yang dibangun oleh PT. BANGUN BHAKTI HARMONI, namun teguran tersebut tidak diindahkan oleh para pekerja tersebut sampai akhirnya objek sengketa *a quo* **benar-benar telah diratakan dengan bulldozer tersebut** sehingga mengakibatkan patok-patok cor

Halaman 8 dari 67 Putusan Perkara Nomor : 58/G/2021/PTUN.BDG





beton serta patok-patok besi dan kebun yang telah ditanami pohon singkong, ubi jalar, pohon pisang, tanaman cabe, ketimun serta menanam sayur-sayuran berikut saung bambu tempat istirahat **telah rusak dan rata dengan tanah.**

9. Bahwa kemudian PENGGUGAT terus mencari tahu berbagai informasi mengenai pembuldozeran tanah objek sengketa tersebut, dan barulah kemudian pada tanggal **28 Februari 2021** PENGGUGAT memperoleh informasi bahwa diatas tanah milik PENGGUGAT telah diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 4296/Cijayanti, tanggal terbit 10 Maret 2017, Surat Ukur No. 1317/Cijayanti/2017 tanggal 7 Maret 2017 luas 6.512 m<sup>2</sup>, atas nama PT. BHAKTI BANGUN HARMONI.
10. Bahwa tindakan TERGUGAT yang telah menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 4296 tertanggal 10 Maret 2017 di atas jelas telah bertentangan dengan undang-undang sebagaimana yang diatur dalam **Pasal 19 ayat (2) Undang-undang No. 5 Tahun 1960** tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan : **Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 Pasal ini meliputi :**
  - a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah ;
  - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan tanah ;
  - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
11. Bahwa penerbitan Surat Keputusan Objek Sengketa *a quo* oleh TERGUGAT menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT selaku pemilik tanah yang sah, sehingga **PENGGUGAT telah membuat surat pada tanggal 29 April 2021** menempuh upaya Administrasi sebagaimana surat PENGGUGAT No. : 20/SK. SS&P/IV/2021 tertanggal 29 April 2021 Perihal : **Keberatan**, agar Tergugat membatalkan Surat Keputusan Objek Sengketa *a quo* mengingat adanya **kejanggalan alas hak yang digunakan sebagai dasar penerbitan Surat Keputusan Objek Sengketa a quo.**
12. Bahwa PENGGUGAT berkeyakinan berkas-berkas permohonan untuk pengajuan penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor :



4296/Cijayanti, tanggal terbit 10 Maret 2017, Surat Ukur No. 1317/Cijayanti/2017 tanggal 7 Maret 2017 luas 6.512 m<sup>2</sup>, atas nama PT. BHAKTI BANGUN HARMONI tersebut, menggunakan alas hak **Kohirmilik orang lain**, bukan memakai alas hak adat Girik C No. 1973 Persil 37a Blok 007 kelas SI yang tercatat atas nama **AHMAD Bin BAIH**.

13. Bahwa atas surat PENGGUGAT tersebut diatas ternyata sampai dengan gugatan *a quo* didaftarkan, TERGUGAT tidak memberikan jawaban ataupun tanggapan yang baik, sehingga perbuatan TERGUGAT tersebut sangat merugikan hak dan kepentingan PENGGUGAT yang ingin melindungi hak-haknya atas Objek Sengketa tersebut, maka cukup beralasan bagi PENGGUGAT mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Tata Usaha Negara.
14. Bahwa berdasarkan uraian diatas, sesuai dengan **pasal 53 ayat (2) huruf (a) dan huruf (b) UU No. 9 tahun 2004**, maka alasan untuk dapat diajukan gugatan *a quo* adalah karena Pejabat Tata Usaha Negara dalam mengeluarkan surat keputusan dalam bentuk Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 4296/Cijayanti, tanggal terbit 10 Maret 2017, Surat Ukur No. 1317/Cijayanti/2017 tanggal 7 Maret 2017 luas 6.512 m<sup>2</sup>, atas nama PT. BHAKTI BANGUN HARMONI telah melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, sebagai berikut:
  - a. Bahwa selama ini PENGGUGAT telah mengurus dan mengajukan hak kepemilikannya sesuai dengan ketentuan UU No. 1 Tahun 1960 tentang Agraria dan PP No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, akan tetapi sampai sekrang belum diterbitkan sertifikatnya. Dengan kata lain, status kepemilikan atas tanah tersebut **tetap berupa tanah milik adat dalam bentuk GIRIK**.
  - b. Bahwa PENGGUGAT merasa terkejut ketika ternyata mengetahui kalau diatas tanah objek sengketa *a quo* oleh TERGUGAT telah diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 4296/Cijayanti, tanggal terbit 10 Maret 2017, Surat Ukur No. 1317/Cijayanti/2017



tanggal 7 Maret 2017 luas 6.512 m<sup>2</sup>, atas nama PT. BHAKTI BANGUN HARMONI.

- c. Bahwa selain itu penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 4296/Cijayanti, tanggal terbit 10 Maret 2017, Surat Ukur No. 1317/Cijayanti/2017 tanggal 7 Maret 2017 luas 6.512 m<sup>2</sup>, atas nama PT. BHAKTI BANGUN HARMONI juga telah melanggar **Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) Permendagri No. 5 tahun 1973** tentang Ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah, yaitu :

**Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) Permendagri No. 5 tahun 1973.**

1. Permohonan untuk mendapatkan tanah Negara dengan Hak Milik diajukan oleh pemohon kepada Pejabat yang berwenang dengan perantaraan Bupati Walikota Kepala Daerah c.q. Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya yang bersangkutan, secara tertulis yang disusun menurut contoh I dalam rangkap 6.
2. Permohonan tersebut harus memuat antara lain keterangan tentang :

**a. PEMOHON :**

1. Jika pemohon itu perorangan :

Nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta jumlah isteri dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya. Jika ia seorang isteri, juga disebutkan keterangan mengenai suaminya sebagaimana dimaksud di atas.

2. Jika pemohon itu badan hukum :

Nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya, tanggal dan nomor surat keputusan Menteri Dalam Negeri tentang penunjukannya sebagai badan hukum yang boleh mempunyai tanah dengan Hak Milik.

**b. TANAHNYA :**



1. **Letak**, luas dan batas-batasnya (kalau ada sebutkan tanggal dan nomor surat ukur atau gambar situasinya).
2. **Statusnya** : sebutkan sertifikat/akta pejabat balik nama/surat keterangan pendaftaran tanah, petuk pajak hasil bumi/verponding Indonesia atau tanda bukti hak yang lain (kalau ada) yang menunjukkan status tanahnya sebelum menjadi tanah Negara.
3. **Jenisnya** : tanah pertanian (sawah, tegal, kebun) atau tanah bangunan.
4. **Penguasaannya** : sudah atau belum dikuasai pemohon. Kalau sudah dikuasai atas dasar apa ia memperoleh dan menguasainya.
5. **Penggunaannya** : direncanakan oleh pemohon akan dipergunakan untuk apa.

**c. LAIN-LAIN :**

1. Tanah-tanah yang telah dipunyai oleh pemohon, termasuk yang dipunyai oleh isteri/suami serta anak-anak yang masih menjadi tanggungannya : status hukumnya, letaknya dan tanda buktinya.
  2. Keterangan lain yang dianggap perlu.
15. Bahwa kemudian PENGUGAT berusaha mencari informasi mengenai bagaimana proses terbitnya Surat Keputusan Objek Sengketa *a quo*, khususnya mengenai apa yang menjadi alasan yuridis dari TERGUGAT menerbitkan Sertipikat Hak Milik diatas tanah milik PENGUGAT padahal surat- surat asli yang seharusnya menjadi alas hak atas tanah tersebut masih berada ditangan PENGUGAT.
16. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas seharusnya menurut hukum, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 4296/Cijayanti, tanggal terbit 10 Maret 2017, Surat Ukur No. 1317/Cijayanti/2017 tanggal 7 Maret 2017 luas 6.512 m<sup>2</sup>, atas nama PT. BHAKTI BANGUN HARMONI haruslah dinyatakan **batal atau tidak sah** karena diterbitkan diatas objek sengketa tanah adat Girik C No. 1973 Persil 37a Blok 007



**kelas SI yang tercatat atas nama AHMAD Bin BAIH.** Sehingga oleh karenanya Surat Keputusan Objek Sengketa *a quo* sudah seharusnya di batalkan.

17. Bahwa PT. BHAKTI BANGUN HARMONI tidak berhak melakukan proses Pendaftaran Tanah untuk pertama kali dan secara sporadik kepada TERGUGAT yang dengan mendasarkan atas alas hak girik yang belum diketahui kebenarannya atas nama siapa.
18. Bahwa data yudiris dan data fisik yang dimiliki dan digunakan oleh PT. BHAKTI BANGUN HARMONI tidak saling mendukung satu sama lain tentang kebenarannya, sehingga ketika proses Pendaftaran Tanah untuk pertama kali dan secara sporadik terjadi kesalahan objek hak, yakni Objek Hak sebenarnya tidak ada, namun sengaja diada-adakan.
19. Bahwa tindakan TERGUGAT dalam menerbitkan Surat Keputusan Objek Sengketa *a quo* adalah **tindakan yang ceroboh dan tidak hati-hati serta tidak mengindahkan syarat-syarat yang diatur** dalam ketentuan BAB II Pengukuran, Pemetaan dan Penyelenggaraan Tata Usaha Pendaftaran Tanah PP No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) PERMENDAGRI No. 5 tahun 1973 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah. Bahwa selain data yuridis, disetiap penerbitan sertipikat seharusnya disesuaikan dengan data fisik, maksudnya agar tidak terjadi error in subject (kekeliruan pemilik sebenarnya) dan error in objecto (kekeliruan letak bidang tanahnya).
20. Bahwa selain bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, tindakan TERGUGAT dalam menerbitkan Surat Keputusan Objek Sengketa *a quo* juga telah melanggar Asas Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, yaitu Asas Kecermatan atau Ketelitian.
21. Bahwa dalam rangka meningkatkan kualitas penyelenggaraan Pemerintah serta mendukung pelaksanaan reformasi birokrasi maka diterbitkanlah Undang-Undang Administrasi Pemerintah Nomor 30 Tahun 2014. Kehadiran Undang-undang ini dimaksudkan untuk menciptakan hukum, mencegah terjadinya penyalahgunaan wewenang,

Halaman 13 dari 67 Putusan Perkara Nomor : 58/G/2021/PTUN.BDG



menjamin akuntabilitas Badan dan/atau Pejabat Pemerintah, memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat dan aparatur pemerintah serta menerapkan asas-asas umum pemerintah yang baik.

22. Bahwa Asas-Asas Umum Pemerintah yang Baik atau disingkat dengan AUPB, merupakan prinsip yang digunakan sebagai acuan penggunaan wewenang bagi pejabat pemerintah dalam mengeluarkan keputusan dan/atau tindakan dalam penyelenggaraan pemerintah.

23. Berikut menurut UU Administrasi Pemerintah, AUPB terdiri dari 8 (delapan) asas sebagai berikut :

1. Asas kepastian umum;
2. Asas kemanfaatan;
3. Asas ketidak berpihakan;
4. Asas kecermatan;
5. Asas tidak menyalahgunakan kewenangan;
6. Asas keterbukaan;
7. Asas kepentingan umum; dan
8. Asas pelayanan yang baik.

**Asas Kecermatan.**

Bahwa ASAS *KECERMATAN* mengandung arti bahwa suatu Keputusan dan/atau Tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan Keputusan dan/atau Tindakan sehingga Keputusan dan/atau Tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum Keputusan dan/atau Tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan.

24. Bahwa selain bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, tindakan TERGUGAT dalam menerbitkan Surat Keputusan Objek Sengketa *a quo* juga telah bertentangan dengan Asas Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, yaitu Asas Kecermatan. Ketidacermatan Tergugat dalam hal tidak melakukan pengecekan terhadap **kebenaran data fisik berupa letak bidang tanah maupun batasan tanah dan data yuridis atas kepemilikan tanah objek Sengketa a**





**quo dan tidak melakukan Pengumuman terhadap hasil Pengukuran.**

25. Bahwa yang menjadi persoalan sehingga timbul sengketa terhadap Keputusan Objek Sengketa, adalah TERGUGAT **telah salah mengenai Objek Haknya**, yakni Objek Hak atas Bidang Tanah tersebut statusnya adalah **tanah milik adat Girik C No. 1973 Persil 37a Blok 007 kelas SI yang tercatat atas nama AHMAD Bin BAIH.**
26. Bahwa atas tindakan TERGUGAT yang telah menerbitkan Surat Keputusan Objek Sengketa *a quo* diatas tanah milik PENGGUGAT adalah merupakan perbuatan yang melanggar Asas Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 53 ayat (2) huruf (a) dan huruf (b) Undang-undang Nomor: 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Berdasarkan uraian-uraian sebagaimana tersebut diatas maka PENGGUGAT memohon dengan segala hormat kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung *cq.* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini sudi apalah kiranya menjatuhkan putusan sebagai berikut :

**MENGADILI :**

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan berupa :
  - Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 4296/Cijayanti, tanggal terbit 10 Maret 2017, Surat Ukur No. 1317/Cijayanti/2017 tanggal 7 Maret 2017 luas 6.512 m<sup>2</sup>, atas nama PT. BHAKTI BANGUN HARMONI.
3. Mewajibkan TERGUGAT untuk mencabut Surat Keputusan berupa :
  - Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 4296/Cijayanti, tanggal terbit 10 Maret 2017, Surat Ukur No. 1317/Cijayanti/2017 tanggal 7 Maret 2017 luas 6.512 m<sup>2</sup>, atas nama PT. BHAKTI BANGUN HARMONI.
4. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya-biaya perkara yang timbul.



Bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawabannya tertanggal 14 Juli 2021 secara elektronik melalui aplikasi E-Court pada tanggal 15 Juli 2021 yang isi pokoknya sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI.**

**TENTANG KEWENANGAN MENGADILI (ABSOLUTE COMPETENTIE).**

1. Bahwa tanpa mengurangi rasa keadilan / upaya untuk mencari keadilan, Penggugat telah salah dalam mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara karena yang dipermasalahkan / tuntutan pokok obyek gugatan berisi tuntutan kepemilikan atas suatu bidang tanah (Hak Kebendaan) / Keperdataan, hal ini nampak jelas dalam gugatan Penggugat pada angka rumawi V halaman 6 angka 1-3 PENGGUGAT adalah selaku pemilik dan/atau pemegang hak yang sah atas sebidang tanah objek sengketa seluas  $\pm 1.455$  (*seribu empat ratus lima puluh lima*) m<sup>2</sup> yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari **tanah milik adat Girik C No. 1973 Persil 37a Blok 007 kelas SI** yang tercatat di Buku Desa atas nama **AHMAD Bin BAIH**, yang setempat dikenal umum sebagai Kp. Babakan Bangkong Reang RT. 004/RW. 001, Desa Cijayanti, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara dengan tanah milik Ahmad Bin Baih;
  - Sebelah Timur dengan tanah milik Memed / Lapangan Bola;
  - Sebelah Selatan dengan tanah jalan Setapak;
  - Sebelah Barat dengan tanah milik Ahmad Bin Baih.
2. Bahwa yang pada intinya PENGGUGAT satu-satunya memiliki bidang tanah seluas  $\pm 1.455$  (*seribu empat ratus lima puluh lima*) m<sup>2</sup> *quo* yaitu berdasarkan JUAL BELI dengan AHMAD Bin BAIH (AHMAD), sebagaimana yang dituangkan dalam AKTA No. 70/2010 tanggal 19 Nopember 2010 yang dibuat dihadapan **NOVIDIA SUWARKO, SH. M.Kn.** selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan daerah kerja di Kabupaten Bogor; Sementara itu dilain pihak, **Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 4296/Cijayanti, tanggal terbit 10 Maret 2017, Surat Ukur No. 1317/Cijayanti/2017 tanggal 7 Maret 2017 luas 6.512 m<sup>2</sup>, atas nama PT. BHAKTI BANGUN HARMONI** diterbitkan oleh tergugat berasal dari



pemisahan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2242/ Cijayanti. Sehingga dengan demikian, lebih tepat Penggugat mengajukan gugatannya ke Pengadilan Negeri, sehingga dapat memenuhi kompetensi peradilan yang berlaku dan dapat memenuhi harapan Para Penggugat, sebagaimana diatur dalam Undang - Undang Nomor : 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) serta Pasal 5 dan Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1985 Pasal 4, pasal 62 ayat (1) huruf a Jo. Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 serta Surat Ketua Muda Mahkamah Agung Republik Indonesia Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara tanggal 14 - 10 -1993 Nomor : 224/Td.TUN/X/1993 perihal Juklak yang dirumuskan dalam Pelatihan Keterampilan Hakim Peradilan Tata Usaha Negara Tahap II Tahun 1993 yang ditujukan kepada Para Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dan Para Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara di Seluruh Indonesia, pada angka V butir 1 menegaskan :

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

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

**DALAM POKOK PERKARA.**

Halaman 17 dari 67 Putusan Perkara Nomor : 58/G/2021/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa segala apa yang diuraikan oleh Tergugat dalam bagian eksepsi mohon dianggap berlaku mutatis mutandis dan merupakan satu kesatuan dengan bagian pokok perkaranya, sehingga apa yang telah didalilkan dalam bagian eksepsi mohon dianggap telah pula didalilkan dalam bagian pokok perkaranya;
2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat sebagaimana posita gugatan angka rumawi V butir 10 – 26 halaman 8 – 16, yang pada intinya menyatakan “Objek Sengketa Gugatan yang diterbitkan oleh Tergugat bertentangan Peraturan perundang–undangan yang berlaku;
3. Bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo adalah; **Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 4296/Cijayanti, tanggal terbit 10 Maret 2017, Surat Ukur No. 1317/Cijayanti/2017 tanggal 7 Maret 2017 luas 6.512 m<sup>2</sup>, atas nama PT. BHAKTI BANGUN HARMONI;**
4. Bahwa Sertipikat Obyek Sengketa a quo adalah diterbitkan oleh tergugat berasal dari pemisahan Hak Guna Bangunan Nomor 2242/ Cijayanti, terbit tanggal 15-4-1999, Surat Ukur Nomor 438/Cijanyanti/1999, tanggal 08 -03-1999, luas 15.205 m2 ( Lima belas ribu dua ratus lima meter persegi) atas nama PT. Sentul City TBK BERKEDUDUKAN DI JAKARTA, dengan alas hak Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Prop Jawa Barat, tanggal 10-11-1998, No.702/HGB/KWBPN/1998 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah seluas luas 15.205 m2 (Lima belas ribu dua ratus lima meter persegi) atas nama PT.Bukit Sentul Tbk Berkedudukan Di Jakarta;
5. Bahwa penerbitan Sertipikat obyek sengketa tersebut telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1997 jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 8 Tahun 2012 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
6. Bahwa guna membantu Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara yang mengadili, memeriksa serta memutus perkara in litis dalam menyelesaikan

Halaman 18 dari 67 Putusan Perkara Nomor : 58/G/2021/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara in litis, bersama ini disampaikan kronologis atas permasalahan tersebut yaitu :

a. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2242/ Cijayanti, terbit tanggal 15-4-1999, Surat Ukur Nomor 438/Cijanyanti/1999, tanggal 08 -03-1999, luas 15.205 m2 (Lima belas ribu dua ratus lima meter persegi) atas nama PT. Sentul City TBK BERKEDUDUKAN DI JAKARTA semula PT.Bukit Sentul Tbk Berkedudukan Di Jakarta dengan alas hak Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Prop Jawa Barat, tanggal 10-11-1998, No.702/HGB/KWBPN/1998 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah seluas luas 15.205 m2 (Lima belas ribu dua ratus lima meter persegi) atas nama PT.Bukit Sentul Tbk Berkedudukan Di Jakarta;

b. Bahwa pada tanggal 10 Maret 2017 dilakukan pemisahan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2242/ Cijayanti, terbit tanggal 15-4-1999, Surat Ukur Nomor 438/Cijanyanti/1999, tanggal 08 -03-1999, luas 15.205 m2 (Lima belas ribu dua ratus lima meter persegi) atas nama PT. Sentul City TBK BERKEDUDUKAN DI JAKARTA semula PT.Bukit Sentul Tbk Berkedudukan Di Jakarta mejadi dua sertipikat Hak Guna Bangunan :

1) **Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 4296/Cijayanti, tanggal terbit 10 Maret 2017, Surat Ukur No. 1317/Cijayanti/2017 tanggal 7 Maret 2017 luas 6.512 m<sup>2</sup>, atas nama PT. Sentul City TBK BERKEDUDUKAN DI JAKARTA;**

2) Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2242/ Cijayanti, terbit tanggal 15-4-1999, Surat Ukur Nomor 438/Cijanyanti/1999, tanggal 08 -03-1999, luas 8.466 atas nama PT. Sentul City TBK BERKEDUDUKAN DI JAKARTA semula PT.Bukit Sentul Tbk Berkedudukan Di Jakarta.

**Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 4296/Cijayanti, tanggal terbit 10 Maret 2017, Surat Ukur No. 1317/Cijayanti/2017 tanggal 7 Maret 2017 luas 6.512 m<sup>2</sup>, atas nama PT. BHAKTI BANGUN HARMONI** berasal dari pemisahan Hak Guna Bangunan Nomor 2242/ Cijayanti, terbit tanggal 15-4-1999, Surat Ukur Nomor 438/Cijanyanti/1999, tanggal 08 -03-1999, luas 15.205 m2 (Lima belas ribu dua ratus lima meter persegi) atas

Halaman 19 dari 67 Putusan Perkara Nomor : 58/G/2021/PTUN.BDG





nama PT. Sentul City TBK BERKEDUDUKAN DI JAKARTA, dengan alas hak Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Prop Jawa Barat, tanggal 10-11-1998, No.702/HGB/KWBPN/1998 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah seluas luas 15.205 m2 (Lima belas ribu dua ratus lima meter persegi) atas nama PT.Bukit Sentul Tbk Berkedudukan Di Jakarta;

7. Bahwa tindakan administratif Tergugat dalam menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara in litis adalah dalam rangka melaksanakan Fungsi Pelayanan Publik di Bidang Pertanahan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3), Jo. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Jo. Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Jo. Peraturan Presiden No.10 Tahun 2006 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 8 Tahun 2012 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 jo Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional serta **TELAH MEMENUHI** Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik / AAUPB (*algemene behoorlijk bestuur / principle of good administration*) sebagaimana yang diuraikan oleh W. RIAWAN TJANDRA, SH dalam bukunya HUKUM ACARA PERADILAN TATA USAHA NEGARA, halaman 68 dan halaman 69 bahwa menurut CRINCE LE ROY (PRINCIPLE OF GOOD ADMINISTRATION) terutama asas kepastian hukum (*principle of legal security*), asas bertindak cermat (*principle of carefulness*) dan oleh KOENTJORO PURBOPRANOTO, pada Asas Kebijaksanaan (*principle of sapiently*). Sehingga Tergugat TIDAK menggunakan wewenang yang menyimpang dari maksud dan tujuan pemberian wewenang (*detournement de povoir*) dan Keputusan Tata Usaha Negara tersebut TIDAK bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta TANPA wewenang yang sah menurut hukum melakukan tindakan hukum yang merugikan Para Penggugat (*willekeur*) dan TIDAK bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(AAUPB) sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986, Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b. Dikarenakan Tergugat sebagai lembaga / instansi yang diantaranya mempunyai tugas pokok dan fungsi mencatat pendaftaran tanah yang ada di Indonesia, dan tindakan administratif Tergugat dalam menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara in litis adalah dalam rangka melaksanakan Fungsi Pelayanan Publik di Bidang Pertanahan, maka sangat tidak berdasarkan hukum dan tidak ada relevansinya apabila Penggugat menyatakan Tergugat telah melanggar Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) yaitu Azas Kecermatan dan kepastian.

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

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

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

1. Menerima Eksepsi dan Jawaban Tergugat;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
3. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Halaman 21 dari 67 Putusan Perkara Nomor : 58/G/2021/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Bahwa atas Jawaban Tergugat, Penggugat telah mengajukan Replik secara elektronik melalui aplikasi E-Court pada tanggal 29 Juli 2021 yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari putusan ini;

Bahwa atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Duplik secara elektronik melalui aplikasi E-Court tertanggal 4 Agustus 2021 yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari putusan ini;

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara Nomor : 58/G/2021/PTUN.BDG pada pemeriksaan persiapan pada tanggal 02 Juni 2021 telah menerima dan membaca Surat tanggal 19 Juli 2021, Perihal: Permohonan Intervensi dan telah ditetapkan sebagai Tergugat II Intervensi secara elektronik melalui aplikasi E-Court dalam Putusan Sela Nomor 58/G/2021/PTUN.BDG tertanggal 5 Agustus 2021;

Bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawabannya tertanggal 12 Agustus 2021 secara elektronik melalui aplikasi E-Court pada tanggal 12 Agustus 2021 yang isi pokoknya sebagai berikut :

### DALAM EKSEPSI :

1. Penggugat **telah salah** menggugat dalam hal ini mengenai **Kewenangan Absolut** Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang tidak berwenang memeriksa dan memutus Perkara *a quo* berdasarkan Posita gugatan Penggugat yang membahas hal-hal yang berkaitan dengan adanya **tumpang tindih kepemilikan di atas tanah Penggugat** dengan berdasarkan bukti kepemilikan SHGB No.4296/Cijayanti seluas 6.512 m2, Surat Ukur No.1317/ Cijayanti/2017, tertanggal 07 Maret 2017 atas nama **PT. BHAKTI BANGUN HARMONI** dimana **mengandung unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum** dalam penerbitan bukti kepemilikan (Objek

Halaman 22 dari 67 Putusan Perkara Nomor : 58/G/2021/PTUN.BDG



Perkara *a quo*), oleh sebab itu sudah sepatutnya/ seharusnya diperiksa dalam acara pemeriksaan pada Peradilan Umum;

2. Bahwa dalam **gugatan Penggugat lebih mengarah pada Perbuatan Melawan Hukum** dan sudah seharusnya diperiksa dan diputus oleh Pengadilan yang berwenang untuk mengujinya dalam hal ini adalah Peradilan Umum dan berdasarkan dengan kaidah hukum dalam **Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 22 K/TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001**, yang pokoknya, "*Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan masalah kepemilikan tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya, melainkan wewenang Peradilan Umum dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan*";

3. Bahwa **Tergugat II Intervensi keberatan** yang mana Penggugat merasa Kepentingannya telah dirugikan adalah **memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum** yaitu : "*Perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), berbunyi: "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."* Dimana berdasarkan bunyi pasal tersebut Tergugat II Intervensi menarik unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagai berikut :

- a. ada perbuatan melawan hukum;
- b. ada kesalahan;
- c. ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan;
- d. ada kerugian.

Bahwa yang dimaksud dengan "*Perbuatan itu harus melawan hukum*" adalah :

"*Suatu perbuatan melawan hukum apabila berlawanan dengan :*

- a. Hak orang lain, atau;
- b. Kewajiban hukumnya sendiri, atau;
- c. Kesusilaan yang baik, atau;



d. Keharusan yang harus diindahkan dalam pergaulan hidup masyarakat mengenai orang lain atau benda.”

Sedangkan yang dimaksud dengan “Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian” adalah “Suatu perbuatan yang dilakukan oleh satu pihak yang menyebabkan kerugian kepada pihak lain baik secara materiil maupun immateriil”, Kemudian dengan yang dimaksud “Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan”, adalah memiliki arti “Kesalahan yang dilakukan baik secara disengaja ataupun dari kelalaian dari pihak tersebut”, dalam hal ini yang dimaksud dengan “kesengajaan” adalah “Suatu perbuatan, dimana dengan perbuatan itu si Pelaku menyadari sepenuhnya akan ada akibat dari perbuatan tersebut”, sedangkan definisi dari “kelalaian” adalah “Seseorang tidak melakukan suatu perbuatan (kealpaan seseorang)”, Kemudian dengan dimaksud atas “perbuatan itu harus ada hubungan kausal” yaitu berarti “adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian”, Bahwa berdasarkan rumusan Hoge Raad sebelum tahun 1919 bahwa sebuah Perbuatan Melawan Hukum adalah suatu perbuatan yang melanggar hak subjektif orang lain atau yang bertentangan dengan kewajiban hukum dengan si pembuat sendiri;

4. Bahwa berdasarkan angka 3 tersebut di atas, maka Tergugat II Intervensi atas alasan Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung **adalah keliru dan tidak tepat** tentang alasan Peradilan Tata Usaha Negara yang berhak/berwenang mengadili gugatan a quo adalah patut untuk ditolak sebab dari **esensi permasalahan hukum** yang disengketakan Penggugat **bukan permasalahan ranah sengketa hukum tata administrasi negara** sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, tetapi **substansi permasalahan yang sesungguhnya merupakan tindakan melawan hukum terhadap hak keperdataan atas kepemilikan tanah Penggugat, yang seharusnya diajukan pada peradilan umum/merupakan domain Peradilan Umum;**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa **Gugatan Penggugat Kadaluarsa** sebagaimana diatur dalam pasal 55 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan: "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari **terhitung sejak saat diketahui/diterimanya/ diumumkannya** Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara", dimana dalil surat gugatan Penggugat telah menempuh upaya administrasi yaitu dengan mengajukan Surat Permohonan yang dimohonkan kepada Tergugat, pada **tanggal 27 April 2021 (tenggang waktu gugatan point 3)** atau **tanggal 29 April 2021 (posita gugatan angka 11)** dimana ada perbedaan pencatuman tanggal pengajuan, namun dalil tersebut pun **sangat patut ditolak** karena **Penggugat seyogyanya sudah mengetahui terbitnya Surat Keputusan objek sengketa** sejak tahun 2019 ketika mendapatkan informasi dan sudah melakukan pengecekan fisik ke lokasi objek sengketa a quo (sebagaimana tertera pada angka 4 dan 5 Posita Penggugat) dan bukti **Penggugat pernah melayangkan Somasi** kepada Tergugat II Intervensi yaitu pertama tertanggal 01 Februari 2021 atau setidaknya pada **Somasi Kedua** tertanggal 10 Februari 2021 yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat sendiri, sehingga dapat dipastikan **Penggugat telah mengetahui bahwa di atas bidang tanah obyek sengketa telah terbit sertifikat objek perkara in litis** ;
6. Bahwa gugatan Penggugat **Obscur Libel (gugatan kabur)** karena yang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo ini adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 4296/Cijayanti, tanggal terbit 10 Maret 2017, surat ukur No.1317/Cijayanti/2017 tanggal 07 Maret 2017 **dengan luas 6.512 m2** atas nama **PT. BHAKTI BANGUN HARMONI** sedangkan Penggugat mengajukan dasar bukti pemilikan berdasarkan tanah milik adat girik C No.1973 Persil 37a Blok 007 Kelas S1 **seluas ± 1.455 m2** atas nama **AHMAD BIN BAIH** yang mana permasalahan sengketa ini adalah terkait dengan tumpang tindih kepemilikan sehingga Penggugat **telah salah dalam menentukan/ menetapkan objek sengketa dan Penggugat tidak**

Halaman 25 dari 67 Putusan Perkara Nomor : 58/G/2021/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)





*jelas/tidak mengetahui letak persis posisi tanah* yang menjadi objek gugatan a-quo, sehingga sangat jelas bahwa materi gugatan yang diajukan oleh Penggugat atas **objek sengketa** adalah **kabur/tidak jelas (Obscur Libel)** ;

7. Penggugat dikualifikasikan sebagai **Pembeli yang tidak beritikad baik**;
8. Penggugat **tidak memiliki alas dasar hak yang kuat** untuk membuktikan kepemilikan atas tanah yang menjadi objek sengketa;
9. Penggugat **tidak dapat membuktikan** dalam gugatannya bahwa tanah/lahan yang menjadi objek sengketa telah **memiliki Surat Keterangan Tidak Sengketa** sehingga terindikasi bukti-bukti yang dimiliki oleh Penggugat telah melanggar Peraturan Perundang-Undangan;
10. Penggugat dalam hal bukti-bukti kepemilikan atas lahan yang menjadi objek sengketa terindikasi **diperoleh secara tidak sah dan cacat hukum**;
11. Bahwa Tergugat II Intervensi dalam kepemilikannya atas objek sengketa **membeli tanah/lahan tersebut dari PT. Sentul City, Tbk yang telah dimiliki serta menguasai tanah/lahan tersebut sejak tahun 1995** dan telah melalui proses *Free, Clean and Clear* dengan bukti pernyataan serta **jaminan dari PT. Sentul City, Tbk bahwa lahan tersebut tidak dimiliki/dikuasai dan/atau dalam sengketa dengan pihak lain**;

**II. DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa segala apa yang tercantum dalam Eksepsi diatur secara mutatis mutandis, untuk itu dianggap telah termuat dalam pokok perkara sengketa ini;
2. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui oleh Tergugat II Intervensi dalam perkara a quo ini;
3. Bahwa **dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum** sebagaimana alasan hukum sebagai berikut :
  - a. Surat Keputusan telah diterbitkan sesuai dengan kewenangan dan prosedur yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku yakni **Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Undang-**





**Undang Pokok Agraria (UUPA) khususnya Pasal 19 Ayat 1 dan 2,**  
yang berbunyi :

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
  - (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
    - a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
    - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
    - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- b. Substansi atau isi keputusan objek sengketa juga telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai mana diatur dalam **Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah** khususnya **Pasal 24 ayat 1 dan 2**, yang berbunyi :
- (1) Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.
  - (2) Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat :
    - a. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas



tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;

- b. Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desakelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

**Pasal 32 ayat 1 dan 2** Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang telah memberikan jaminan kepastian hukum serta bukti dalam kepemilikan tanah yang sah dan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, yang berbunyi :

- (1) *Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.*
  - (2) *Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.*
- c. Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 4296/Cijayanti, tanggal terbit 10 Maret 2017 dengan surat ukur No.1317/Cijayanti/2017 tertanggal 07 Maret 2017 dengan luas 6.512 m2 atas nama **PT BHAKTI BANGUN HARMONI** telah memiliki kekuatan dan dasar hukum dan mengikuti prosedur dan tata hukum yang berlaku mengenai Sistem Pertanahan di Indonesia sebagaimana dimaksud dalam **pasal 3**



huruf a Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 yaitu untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.

- d. Bahwa **sertifikat hak atas tanah berguna sebagai alat bukti kepemilikan suatu hak atas tanah bagi pemegang hak atas tanah** yang bersangkutan, yang berarti bahwa sertifikat atas tanah diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak atas tanah tersebut Pasal 31 ayat 1 Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah dan dalam Pasal 32 perundang-undangan yang sama menegaskan bahwa sertifikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan sebagai pemilik yang dalam hal ini adalah **PT BHAKTI BANGUN HARMONI** dan Pemberian hak atas tanah ini telah dilakukan institusi yang sah yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor berdasarkan alas hak serta jenis dan luas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 3 dan Pasal 13 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah ("Peraturan Kepala BPN No. 2/2013") dan ditandatangani serta disahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam hal pendaftaran tanah secara sporadik berdasarkan Pasal 18 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 2013.
- e. Bahwa atas **Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 4296/Cijayanti**, tanggal terbit 10 Maret 2017 dengan surat ukur No.1317/Cijayanti/2017 tertanggal 07 Maret 2017 dengan luas 6.512 m<sup>2</sup> atas nama PT BHAKTI BANGUN HARMONI atas sertifikatnya **telah dipasangkan hak tanggungan** dalam bentuk sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 14 ayat 1 Undang-Undang No. 4 Tahun



1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("UU Hak Tanggungan") dan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap sebagaimana diatur pada Pasal 14 ayat 2 dan ayat 3 Undang-Undang Hak Tanggungan;

- f. Bahwa **Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 4296/Cijayanti**, tanggal terbit 10 Maret 2017 dengan surat ukur No.1317/Cijayanti/2017 tertanggal 07 Maret 2017 dengan luas 6.512 m2 atas nama **PT BHAKTI BANGUN HARMONI** berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 2 Tahun 2013 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah **telah terdaftar dan diregistrasi atas nama Tergugat II Intervensi** sebagai pemilik sah atas lahan objek sengketa;
- g. Bahwa Surat Keputusan pemilikan tanah yaitu berbentuk **Sertifikat Hak Guna Bangunan No.4296/Cijayanti**, tanggal terbit 10 Maret 2017, Surat Ukur No.1317/Cijayanti/2017 tertanggal 07 Maret 2017 dengan luas 6.512 M2 atas nama **PT. BHAKTI BANGUN HARMONI** atau dengan kata lain yang dimiliki oleh Tergugat II Intervensi telah sesuai dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik, khususnya **asas Kepastian Hukum**;
- h. Bahwa **pengeluaran/penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 4296/Cijayanti**, tanggal terbit 10 Maret 2017, surat ukur No.1317/Cijayanti/2017 tanggal 07 Maret 2017 dengan luas 6.512 m2 atas nama **PT. BHAKTI BANGUN HARMONI** telah memiliki **alas haknya**, memiliki **Riwayat bidang tanahnya**, memiliki **Surat Keterangan Tidak Sengketa** dan **kelengkapan dokumen yang lengkap** sebagaimana lazimnya **penerbitan Sertifikat** pada umumnya, maka Tergugat dengan demikian tidak melanggar pasal 19 ayat 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria (Peraturan Perundangan yang berlaku) dan telah memenuhi Pasal 24 ayat 1 dan 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo Pasal 3 ayat 2 dan Pasal 4 ayat 1



Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran kemudian sebagai tindak lanjut pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah diterbitkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran tanah maka Pemohon Intervensi/Tergugat II Intervensi menyampaikan bahwa Tergugat dalam hal ini tidak melakukan kesalahan maupun pelanggaran atas asas-asas umum pemerintahan yang baik karena telah melakukan standard dan prosedur penerbitan Sertifikat Nomor 4296/Cijayanti berdasarkan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku;

- i. Bahwa **bukti kepemilikan Penggugat** atas Objek Sengketa a quo yang diterbitkan diatas **tanah milik adat Girik C No.1973 Persil 37a Blok 007 kelas S1 seluas  $\pm$  1.455 m<sup>2</sup>** yang tercatat di Buku Desa atas nama Ahmad Bin Baih yang **dibuat/dikeluarkan** oleh **Kepala Desa saat itu adalah H. Abdul Rojak** dan menurut informasi yang Pemohon Intervensi/Tergugat II Intervensi terima **saat ini sedang menjalani masa hukuman penahanan di Lembaga Pemasyarakatan dalam perkara/kasus pemalsuan surat/dokumen tanah** sehingga diduga penerbitan surat keterangan pemilikan objek sengketa yang dimiliki oleh Penggugat juga adalah palsu/manipulasi penerbitan data bidang tanah lain dan bukan ditanah/lahan milik Tergugat II Intervensi serta **mengandung unsur perbuatan melawan hukum** sehingga kami mohonkan kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a-quo untuk melakukan pemeriksaan dan ;
- j. Bahwa **secara absolut Peradilan Tata Usaha Negara** dalam hal ini Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus sengketa dalam perkara ini, karena dari permasalahan hukum yang sengketa a quo yang diajukan Penggugat, dari maksud dan tujuannya bertentangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara, oleh sebab itu, **gugatan Penggugat, harus ditolak oleh yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus *in litis* atas objek sengketa.**

Maka berdasarkan dalil-dalil dan alasan yang telah dikemukakan tersebut diatas, maka Pemohon Intervensi/Tergugat II Intervensi dengan ini memohon dengan segala hormat agar kiranya Majelis Hakim Yang Memutus dan Memeriksa Perkara ini pada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung agar berkenan untuk memutuskan sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI :

1. Menerima eksepsi Pemohon Intervensi/Tergugat II Intervensi seluruhnya ;
2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard* ).

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard* );
2. Menyatakan benar dan sah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 4296/Cijayanti, tanggal terbit 10 Maret 2017, surat ukur No.1317/Cijayanti/2017 tanggal 07 Maret 2017 dengan luas 6.512 m2 atas nama **PT. BHAKTI BANGUN HARMONI**;
3. Menyatakan Tergugat adalah pihak yang benar menerbitkan dan mengeluarkan Sertifikat a-quo;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Bahwa atas Jawaban Tergugat II Intervensi, Penggugat telah mengajukan Replik secara elektronik melalui aplikasi E-Court pada tanggal 26 Agustus 2021 yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari putusan ini;

Bahwa atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi telah menyampaikan Duplik (tidak tertanggal) secara elektronik melalui aplikasi E-

Halaman 32 dari 67 Putusan Perkara Nomor : 58/G/2021/PTUN.BDG

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Court pada tanggal 09 September 2021 yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari putusan ini;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah dilegalisasi dan bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan asli, fotokopi, atau salinan di persidangan, sehingga telah memenuhi syarat sebagai bukti surat dan diberi tanda P - 1 sampai dengan P - 50, dengan perincian sebagai berikut :

1. P-1 : Surat dari Kantor Advocate & Legal Consultants SITTA SOERJODIBROTO & Partners No. : 20/SK.SS&P/IV/2021 tanggal 29 April 2021 Perihal : **Keberatan**, (Fotokopi sesuai dengan asli) ;
2. P-2 : AKTA No. 70/2010 tanggal 19 Nopember 2010 yang dibuat dihadapan **NOVIDIA SUWARKO, SH. M.Kn.** selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan daerah kerja di Kabupaten Bogor., (Fotokopi sesuai dengan asli) ;
3. P-3 : Letter C Desa No. 258 atas nama **SALIM<sup>B</sup> IKAM**, (Fotokopi Legalisir) ;
4. P-4 : Letter C Desa No. 1973 atas nama **AHMAD<sup>B</sup> BAIH**, (Fotokopi leges) ;
5. P-5 : PERNYATAAN TIDAK SENGKETA DAN KEPEMILIKAN TANAH, tanggal 18 Agustus 2017, (Fotokopi) ;
6. P-6 : SURAT PERNYATAAN TIDAK SENGKETA tanggal 28 – 10 – 2010, (Fotokopi sesuai dengan asli) ;
7. P-7 : SURAT PERNYATAAN PEMILIKAN DAN PENGUASAAN TANAH tanggal 17 Januari 2018, (Fotokopi sesuai dengan asli);
8. P-8 : SURAT KETERANGAN Nomor : 593.21/03/5/2018 tanggal 17 Januari 2018, (Fotokopi sesuai dengan asli) ;
9. P-9 : SURAT KETERANGAN RIWAYAT TANAH Nomor : 590/08/1/2018 tanggal 17 Januari 2018, (Fotokopi sesuai dengan asli) ;
10. P-10 : SURAT PERNYATAAN tertanggal 02 Januari 2018., (Fotokopi sesuai dengan asli) ;
11. P-11 : SURAT PERJANJIAN JUAL BELI SEBELUM DIAKTA

Halaman 33 dari 67 Putusan Perkara Nomor : 58/G/2021/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- tertanggal 8 Juli 1995, (Fotokopi ada stempel Kantor Desa) ;
12. P-12 : SURAT PERNYATAAN HIBAH tertanggal 25 Juni 1984, (Fotokopi) ;
13. P-13 : Letter C Desa No. 258 atas nama **SALIM<sup>B</sup> IKAM**, (Fotokopi leges) ;
14. P-14 : Letter C Desa No. 1973 atas nama **AHMAD<sup>B</sup> BAIH**, (Fotokopi leges) ;
15. P-15 : SKET TANAH, (Fotokopi) ;
16. P-16.a : Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) (SSB) sebesar Rp. 1.619.000,-. Atas tanah seluas 1455 m<sup>2</sup> Girik C 1973., (Fotokopi sesuai dengan asli) ;
- P-16.b : Bukti Penerimaan Negara Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar Rp. 1.619.000,-, (Fotokopi sesuai dengan asli) ;
17. P-17 : Pembayaran SURAT TANDA TERIMA SETORAN (STTS) **tahun 2014** NOP : 32. 03. 121. 009. 007. 0524. 0 atas nama ERWIN SYAH (PENGGUGAT), (Fotokopi sesuai dengan asli) ;
18. P-18 : Pembayaran SURAT TANDA TERIMA SETORAN (STTS) **tahun 2015** NOP : 32. 03. 121. 009. 007. 0524. 0 atas nama ERWIN SYAH (PENGGUGAT), (Fotokopi sesuai dengan asli) ;
19. P-19.a : SPPT PBB **tahun 2017** NOP : 32. 03. 121. 009. 007. 0524. 0 atas nama ERWIN SYAH (PENGGUGAT), (Fotokopi sesuai dengan asli) ;
- P-19.b : Bukti Pembayaran SPPT PBB **tahun 2017** No. SPPT (NOP) : 32.03.121.009.007.0524.0 atas nama ERWIN SYAH (PENGGUGAT), (fotokopi sesuai dengan asli) ;
20. P-20.a : SPPT PBB **tahun 2018** NOP : 32. 03. 121. 009. 007. 0524. 0 atas nama ERWIN SYAH (PENGGUGAT), (fotokopi sesuai dengan asli) ;
- P-20.b : Bukti Pembayaran SPPT PBB **tahun 2018** No. SPPT (NOP) : 32.03.121.009.007.0524.0 atas nama ERWIN SYAH (PENGGUGAT), (fotokopi sesuai dengan asli) ;
21. P-21 : Bukti Pembayaran SPPT PBB **tahun 2019** No. SPPT (NOP) : 32.03.121.009.007.0524.0 atas nama ERWIN SYAH

Halaman 34 dari 67 Putusan Perkara Nomor : 58/G/2021/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(PENGGUGAT), (fotokopi sesuai dengan asli).

22. P-22 : Bukti Pembayaran SPPT PBB **tahun 2020** No. SPPT (NOP) : 32.03.121.009.007.0524.0 atas nama ERWIN SYAH (PENGGUGAT), (fotokopi sesuai dengan asli).
23. P-23.a : SPPT PBB **tahun 2021** NOP : 32. 03. 121. 009. 007. 0524. 0 atas nama ERWIN SYAH (PENGGUGAT), (fotokopi sesuai dengan asli).
- P-23.b : Bukti Pembayaran SPPT PBB **tahun 2021** No. SPPT (NOP) : 32.03.121.009.007.0524.0 atas nama ERWIN SYAH (PENGGUGAT), (fotokopi sesuai dengan asli).
24. P-24 : FOTO-FOTO LOKASI objek sengketa tanah milik PENGGUGAT, (fotokopi scan).
25. P-25 : FOTO-FOTO LOKASI objek sengketa tanah milik PENGGUGAT, (fotokopi scan).
26. P-26 : KWITANSI tanggal 16 Oktober 2010, (fotokopi sesuai dengan asli).
27. P-27 : KWITANSI tanggal 18 Oktober 2010, (fotokopi sesuai dengan asli).
28. P-28 : KWITANSI tanggal 27 Oktober 2010, (fotokopi sesuai dengan asli).
29. P-29 : KWITANSI tanggal 29–10–2010, (fotokopi sesuai dengan asli).
30. P-30 : KWITANSI tanggal 31 Desember 2011, (fotokopi sesuai dengan asli).
31. P-31 : KWITANSI tanggal 15 Januari 2012, (fotokopi sesuai dengan asli).
32. P-32 : KWITANSI tanggal 20 April 2012, (fotokopi sesuai dengan asli).
33. P-33 : KWITANSI tanggal 13–11–2010, (fotokopi sesuai dengan asli).
34. P-34 : KWITANSI tanggal 15–11–2010, (fotokopi sesuai dengan asli).
35. P-35 : KWITANSI tanggal 25–11–2010, (fotokopi sesuai dengan asli).
36. P-36 : KWITANSI tanggal 26–12–2011, (fotokopi sesuai dengan asli).
37. P-37 : KWITANSI tanggal 31 Desember 2011, (fotokopi sesuai dengan asli).

Halaman 35 dari 67 Putusan Perkara Nomor : 58/G/2021/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

38. P-38 : SURAT PERNYATAAN TIDAK SENGKETA tertanggal 14 Desember 2018, (Fotokopi sesuai dengan asli) ;
39. P-39 : Foto Lokasi tanah objek sengketa, (Print out foto) ;
40. P-40 : Data objek pajak dan subjek pajak PBB Pedesaan dan perkotaan Kabupaten Bogor, Subjek Pajak atas nama Erwin Syah, (Fotokopi) ;
41. P-41 : Data objek pajak dan subjek pajak PBB Pedesaan dan perkotaan Kabupaten Bogor, Subjek Pajak atas nama PT.Sentul City (Fotokopi) ;
42. P-42 : Print Out Peta Bidang, (Fotokopi) ;
43. P-43 : Tanda Terima Dokumen Nomor berkas permohonan 8804/2019 tanggal 22 Januari 2019, (Fotokopi sesuai dengan asli) ;
44. P-44 : Surat Perintah Setor Nomor berkas permohonan 8804/2019 tanggal 22 Januari 2019, (Fotokopi sesuai dengan asli) ;
45. P-45 : Surat Tugas Pengukuran Nomor : 2326/St-10.10/III/2019 tanggal 22 Januari 2019, (Fotokopi sesuai dengan asli).
46. P-46 : Print out foto lokasi bidang tanah objek sengketa, (Print out foto);
47. P-47 : Print out foto lokasi bidang tanah objek sengketa, (Print out foto);
48. P-48 : Foto anak Salim Bin Ikam di depan batu nisan Salim Bin Ikam, (Print out foto) ;
49. P-49 : Foto nisan atas nama Salim Bin Ikam, (Print out foto).
50. P-50 : Surat Keterangan Kematian Nomor : 474.3/145/2021-Pem tanggal 03 November 2021, (Sesuai dengan asli) ;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat telah mengajukan bukti-bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah dilegalisasi dan bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan asli atau fotokopi di persidangan, sehingga telah memenuhi syarat sebagai bukti surat dan diberi tanda T - 1 sampai dengan T -29, dengan perincian sebagai berikut:

1. T-1 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 2242 Desa Cijayanti Kecamatan Babakan Madang, (fotokopi sesuai dengan asli) ;
2. T-2 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 4296 Desa Cijayanti Kecamatan Babakan Madang, (fotokopi sesuai

Halaman 36 dari 67 Putusan Perkara Nomor : 58/G/2021/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- dengan asli).
3. T-3 : Sampul Warkah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2242/ Cijayanti atas nama PT.Bukit Sentul Tbk, (fotokopi sesuai dengan asli) ;
  4. T-4 : Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Propinsi Jawa Barat, Nomor : 702/HGB/KWBPN/1998 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah seluas 141.447 M2 terletak di Desa Cijayanti, Kecamatan Citareup, Kabupaten DT.II Bogor, atas nama PT.Bukit Sentul Tbk, badan hukum Indonesia, berkedudukan di Jakarta, tanggal 10 Nopember 1998, (fotokopi dari fotokopi) ;
  5. T-5 : Sampul Warkah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 4296/Cijayanti, (fotokopi sesuai dengan asli) ;
  6. T-6 : Permohonan Peralihan Hak Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 4296 Desa Cijayanti, (fotokopi sesuai dengan asli) ;
  7. T-7 : SURAT PERNYATAAN tanggal 26 Mei 2017, (fotokopi sesuai dengan asli) ;
  8. T-8 : Salinan BPHTB atas nama PT.Bhakti Bangun Harmoni, (fotokopi sesuai dengan asli) ;
  9. T-9 : SPPT PBB atas nama PT.Sentul City tahun 2017, (fotokopi sesuai salinan asli) ;
  10. T-10 : SURAT TANDA TERIMA SETORAN atas nama PT.Sentul City tahun 2017, (fotokopi sesuai salinan asli) ;
  11. T-11 : Bukti pemindah bukuan No.PBK-1044/V/WPJ.33/KP.0703/2017 tanggal 7 April 2017, (fotokopi sesuai salinan asli) ;
  12. T-12 : Bukti penerimaan pajak atas nama PT.Sentul City Tbk, tanggal 16 November 2016, (fotokopi sesuai salinan asli) ;
  13. T-13 : Bukti penerimaan pajak atas nama PT.Sentul City Tbk, tanggal 16 Mei 2017, (fotokopi sesuai salinan asli) ;
  14. T-14 : Akta Jual Beli Nomor 437/2017 tanggal 26 Mei 2017, (fotokopi sesuai dengan asli) ;
  15. T-15 : Surat Kuasa, tanggal 26 Mei 2017, (fotokopi sesuai dengan asli) ;
  16. T-16 : Surat Perintah Setor Nomor Berkas Permohonan 64927/2017 tanggal 5 Juni 2017, (fotokopi dari fotokopi) ;

Halaman 37 dari 67 Putusan Perkara Nomor : 58/G/2021/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. T-17 : Tanda Terima tanggal 6 Juni 2017, (fotokopi sesuai dengan asli) ;
18. T-18 : Bukti Penerimaan Negara, tanggal 5 Juni 2017, (fotokopi dari fotokopi).
19. T-19 : Surat Permohonan Sdr.Benjamin J.Mailool, tanggal 10 Juni 1998, (Sesuai dengan asli) ;
20. T-20 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, Nomor : 550-1801, perihal : Permohonan Hak Guna Bangunan atas tanah terletak di Desa Cijayanti, Kecamatan Citereup, Kabupaten DT.II Bogor seluas 141.447 M2, atas nama PT.Bukit Sentul Tbk, tanggal 13-08-1998 (Sesuai dengan asli) ;
21. T-21 : Ikhtisar Tentang Permohonan Hak Guna Bangunan Nomor : 175/Kp.Kab/HHT/HGB/1998 tanggal 13-08-1998, (Sesuai dengan asli) ;
22. T-22 : Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah "A" Nomor : 306/Pan."A"/VI/1998 tanggal 25-06-1998, (Sesuai dengan asli) ;
23. T-23 : Surat Pernyataan atas nama Agus Setiawan selaku Presiden Direktur PT.Bukit Sentul Tbk tanggal 22 Juli 1998, (Copy dari Copy) ;
24. T-24 : Surat Keterangan Nomor : 20/CJT/VI/1998 tanggal 27 Juni 1998, (Copy dari Copy) ;
25. T-25 : Peta Lampiran Monitoring Perolehan Tanah Nomor : 460/026/MPT/VI/98 tanggal 29-06-1998, (Sesuai dengan asli) ;
26. T-26 : Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, Nomor : 460.2/149/IL-Prw/KPN/95, tentang Pemberian Izin Lokasi seluas + 2.465 Hektar terletak di Desa Babakan Madang, Desa Sumurbatu, Desa Cijayanti, Desa Citaringgul, Desa Bojongkoneng, Desa Cipambuan, Desa Kadumangu Kecamatan Citereup dan Desa Cadasngampar Kecamatan Kedunghalang, Kabupaten DT.II Bogor, untuk pembangunan perumahan, perhotelan, pusat perdagangan dan kawasan wisata serta fasilitas

Halaman 38 dari 67 Putusan Perkara Nomor : 58/G/2021/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pendukung lainnya atas nama PT.Royal Sentul Highlands,

tanggal 18-05-1995 (Copy dari Copy) ;

27. T-27 : Photo Copy Peta Pendaftaran seluas 105.353 M2 tanggal

23-06-1998, (Copy dari Copy) ;

28. T-28 : Photo Copy Peta Pendaftaran Nomor 117/1998 seluas

192.548 M2 tanggal 23-06-1998, (Fotokopi (Legalisir

stempel basah)) ;

29. T-29 : Photo Copy Surat Ukur No.1317 Desa Cijayanti, (Sesuai

dengan asli).

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukti-bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah dilegalisasi dan bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan asli di persidangan, sehingga telah memenuhi syarat sebagai bukti surat dan diberi tanda T. II Intv - 1 sampai dengan T. II Intv - 26, dengan perincian sebagai berikut:

1. T.II.Int -1 : Kartu Tanda Penduduk dengan NIK:

3171022409680001, (fotokopi sesuai dengan asli);

2. T.II.Int -2 : Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Bhakti Bangun

Harmoni Nomor 2 tanggal 4 Mei 2015 dibuat oleh

Notaris Micheal, S.H., S.T., M.Kn., (fotokopi sesuai

dengan asli);

3. T.II.Int -3 : Salinan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang

Saham Diluar Rapat PT. Bhakti Bangun Harmoni Nomor

16 tanggal 20 Agustus 2019 dibuat oleh Notaris Ida

Waty Salim, S.H., M.Kn, (fotokopi sesuai dengan asli);

4. T.II.Int-4 : Salinan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang

Saham Diluar Rapat PT. Bhakti Bangun Harmoni Nomor

9 tanggal 18 Agustus 2021 dibuat oleh Notaris Ida Waty

Salim, S.H., M.Kn, (fotokopi sesuai dengan asli);

5. T.II.Int-5 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 4296 / Cijayanti

atas nama PT. Bhakti Bangun Harmoni, Surat Ukur No.

1317/Cijayanti/2017, tanggal 07-03-2017 seluas 6.512

m2., (fotokopi dari fotokopi) ;

6. T.II.Int-6 : Akta Jual Beli Nomor 437 / 2017 yang dibuat tanggal 26

Mei 2017 oleh Lenny Daisyastris, S.H., M.Kn selaku

Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan daerah Kerja

Halaman 39 dari 67 Putusan Perkara Nomor : 58/G/2021/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. T.II.Int-7 : Kabupaten Bogor, (fotokopi sesuai salinan asli);  
: Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan  
Bangunan Nomor: 32.03.121.009.007-0432.0 Tahun  
2021, (fotokopi dari fotokopi);
8. T.II.Int-8 : Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas  
Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) atas nama PT.  
Bhakti Bangun Harmoni, (fotokopi dari fotokopi);
9. T.II.Int-9 : Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan  
Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor :  
702/HGB/KWBPN/1998 tentang Pemberian Hak Guna  
Bangunan atas tanah seluas 141.447 m2, terletak di  
Desa Cijayanti, Kecamatan Citeureup, Kabupaten DT. II  
Bogor, atas nama PT. Bukit Sentul Tbk, Badan Hukum  
Indonesia, berkedudukan di Jakarta, (fotokopi dari  
fotokopi);
10. T.II.Int-10 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2242 / Cijayanti  
atas nama PT. Bukit Sentul, Tbk, Surat Ukur Nomor  
438/Cijayanti/1999, tanggal 08-03-1999, seluas 15.205  
m2, (fotokopi dari fotokopi);
11. T.II.Int-11 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2242 / Cijayanti  
atas nama PT. Sentul City, Tbk, seluas 8.466 m2.,  
(fotokopi dari fotokopi) ;
12. T.II.Int-12 : Keputusan Bupati Bogor Nomor :  
591.1/001/00018/DPMPTSP/2018 Tentang Pemberian  
Izin Lokasi kepada PT. Bhakti Bangun Harmoni Untuk  
Memperoleh Tanah Seluas + 8,5 HA Yang Diperlukan  
Dalam Rangka Pembangunan Perumahan Di Desa  
Cijayanti Kecamatan Babakan Madang, (fotokopi dari  
fotokopi) ;
13. T.II.Int-13 : Persetujuan Pemenuhan Komitmen Izin Lokasi Online  
Single Submission (OSS)/Pemukhtiran Data Nomor:  
591.1/001.OSS/00197/DPMPTSP/2019, (fotokopi dari  
fotokopi);
14. T.II.Int-14 : Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 19 tanggal 06  
Oktober 2016 dibuat oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H.,

Halaman 40 dari 67 Putusan Perkara Nomor : 58/G/2021/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- M.Kn selaku Notaris di Kota Bogor, (fotokopi sesuai dengan asli);
15. T.II.Int-15 : Addendum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 62 tanggal 26-05-2017 dibuat oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn selaku Notari di Kota Bogor, (fotokopi dari fotokopi) ;
16. T.II.Int-16 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta Nomor : PHT/1533/RSH/VII/1995 atas nama Salim pada tanggal 31 Juli 1995, (fotokopi dari fotokopi) ;
17. T.II.Int-17 : Letter C Desa No. 1973 atas nama AHMAD B BAIH, (fotokopi dari fotokopi) ;
18. T.II.Int-18 : Letter C Desa No. 1575 atas nama SOPAN H.MULYADI, (fotokopi dari fotokopi) ;
19. T.II.Int-19 : Surat Perihal : Somasi/Undangan Klarifikasi, tanggal 01 Februari 2021, (fotokopi sesuai dengan asli);
20. T.II.Int-20 : Surat Perihal : Somasi/Undangan Klarifikasi Kedua (2), tanggal 10 Februari 2021, (fotokopi sesuai dengan asli).
21. T.II.Int-21 : Peta Bidang dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 4296/Cijayanti, Peta Bidang dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2242/Cijayanti dan Overlay SHGB 4296/Cijayanti dengan Gambar Site Plan Akses Gerbang The Sanctuary, (Sesuai dengan asli) ;
22. T.II.Int-22 : Surat Nomor : 594/271-2021 Pemtan, Perihal Jawaban Permohonan Informasi tanggal 06 Oktober 2021 yang ditujukan kepada Kepala Divisi Land PT.Sentul City,Tbk, (Fotokopi) ;
23. T.II.Int-23 : Letter C Desa Nomor 1973 atas nama Ahmad B Baih., (Fotokopi).
24. T.II.Int-24 : Letter C Desa Nomor 258 atas nama Salim B Ikam, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;
25. T.II.Int-25 : Akta Jual Beli Nomor 70/2010 tanggal 19 November 2010., (fotokopi dari fotokopi) ;
26. T.II.Int-26 : Daftar Data Obyek dan Subyek Pajak PBB Blok 007, Desa Cijayanti Kecamatan Babakan Madang, Dati.II Bogor, (fotokopi dari fotokopi) ;

Bahwa, selain menyerahkan bukti-bukti surat, Penggugat juga telah

Halaman 41 dari 67 Putusan Perkara Nomor : 58/G/2021/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

mengajukan 2 (dua) orang saksi dalam persidangan yang bernama Sopandi dan Eko Pratomo. Saksi-saksi tersebut telah disumpah menurut agamanya (Islam) dan memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Sopandi memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi menjabat sebagai Sekretaris Desa Cijayanti sejak tahun 2003 sampai dengan tahun 2015 ;
- Bahwa Kepala Desa Cijayanti, sewaktu Saksi menjabat Sekretaris Desa Cijayanti ada dua orang Kepala Desa yang Saksi alami, pertama yaitu Bapak Haji Nanang Drajat dari tahun 2003 sampai tahun 2008, dan yang kedua Bapak Haji Abdul Rozak dari tahun 2008 sampai tahun 2020 ;
- Bahwa tempat tinggal Saksi dengan letak tanah objek sengketa agak jauh beda Rw, tanah objek sengketa berada di Rw.1 ;
- Bahwa setahu Saksi sekarang fisik tanah tersebut sudah menjadi jalan ;
- Bahwa Saksi melihat ke lokasi tanah tersebut kira-kira 7 (tujuh) bulan yang lalu ;
- Bahwa Saksi mengenal dengan Erwin Syah ini karena satu Desa dengan Beliau ;
- Bahwa Saksi tahu Erwin Syah ini yang membeli tanah objek sengketa tersebut, karena Erwin Syah yang datang ke Kantor Desa ;
- Bahwa yang dikatakan Bapak Erwin Syah ketika datang di Kantor Desa yaitu membeli tanah dari Sdr. Ahmad Bin Baih ;
- Bahwa Saksi kenal dengan Bapak Ahmad Bin Baih ;
- Bahwa Bapak Ahmad Bin Baih warga Desa Cijayanti ;
- Bahwa benar Bapak Ahmad Bin Baih sudah Almarhum ;
- Bahwa Almarhum Bapak Ahmad Bin Baih mempunyai anak dan Saksi kenal dengan anak-anak dari Almarhum Bapak Ahmad Bin Baih ;
- Bahwa ketika Bapak Erwin Syah datang ke Kantor Desa memang tanahnya sudah dibeli, artinya Saksi ketika itu tidak melihat peristiwa jual beli tanah tersebut ;
- Bahwa Saksi tahu letak tanah yang akan dibeli oleh Erwin Syah ;
- Bahwa pada saat Bapak Erwin Syah ke Kantor Desa mengatakan sudah

Halaman 42 dari 67 Putusan Perkara Nomor : 58/G/2021/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

membeli tanahnya Almarhum Bapak Ahmad bin Baih, tindakan dari pihak Desa adalah tugas bidang Pemerintahan termasuk bidang pertanahan. Jadi apabila ada seseorang mengajukan permohonan proses jual beli tanah maka itu urusannya dengan Kaur Pemerintahan dan pengecekan tanahnya juga tugas Pemerintahan ;

- Bahwa jual beli tanah yang dilakukan antara Bapak Erwin Syah dengan Almarhum Bapak Ahmad bin Baih, Saksi hanya dilibatkan sebagai Saksi tetapi pengecekan tanah sama Kaur Pemerintahan, dan proses administrasi letter C itu juga adalah Kaur Pemerintahan ;
- Bahwa yang datang ke Kantor Desa waktu jual beli itu adalah staf Notarisnya. Jadi begini, oleh PPAT Saksi dalam Akta Jual Beli itu ada 2 (dua), yang pertama Sekretaris Desa dan yang kedua Kepala Desa di situ Saksi menandatangani, tetapi yang datang itu bukan Erwin Syah tetapi staf Notaris dan Penjual Almarhum Bapak Ahmad bin Baih ;
- Bahwa terkait bukti surat P-2, kemudian Saksi mengatakan bahwa "ini benar dan ketika itu oleh Notaris di bacakan inti-intinya saja" ;
- Bahwa waktu itu yang menjabat sebagai Kaur Pemerintahan Bapak Endang, sekarang sudah Almarhum ;
- Bahwa ketika di Kantor Desa itu jual beli tersebut untuk penandatanganan di Pemerintahan Desa itu yang paling utama adalah patokannya itu kepada letter C ;
- Bahwa pada saat itu letter C nya ada diperlihatkan di Kantor Desa oleh Kaur Pemerintahan dan ada tercatat di Buku C Desa kalau tidak salah Nomor 1973 atas nama Ahmad bin Baih ;
- Bahwa terkait pertanyaan, setelah di beli apakah di dalam Buku C Desa itu sudah dicatitkan ke atas nama Erwin Syah atau masih atas nama Ahmad bin Baih bahwa ini sudah dilepaskan kepada atas nama Erwin Syah ?, Saksi mengatakan bahwa "waktu itu di dalam jual belinya ada" ;
- Bahwa terkait dengan PBB itu, apakah Saksi tahu bahwa diberikan ke Desa dulu atau langsung ke Pemilik tersebut ?, Saksi mengatakan bahwa "biasanya turun ke Kantor Desa, di Kantor Desa itu ada Pembantu Kolektor PBB" ;

Halaman 43 dari 67 Putusan Perkara Nomor : 58/G/2021/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada objek tanah tersebut juga ada PBB nya waktu itu masih atas nama Ahmad bin Baih ;
  - Bahwa ketika Saksi melihat fisik tanah objek sengketa ini waktu itu setahu Saksi sudah ada jalan;
  - Bahwa ketika tujuh bulan yang lalu Saksi pergi melihat fisik tanah objek sengketa itu dengan Bapak Tikno, Bapak Muhidin dan banyak orang;
  - Bahwa ketika Saksi pergi melihat fisik tanah objek sengketa itu dalam rangka waktu itu Saksi diminta suruh datang oleh Ayahnya Erwin Syah dan Erwin Syah, untuk meninjau lokasi bahwa di tanah tersebut sudah ada bangunan jalan, maka Saksi bersedia untuk datang bahwa benar di atas tanah tersebut sudah ada bangunan jalan ;
  - Bahwa Saksi tadi mengatakan pernah menjabat sebagai Sekretaris Desa Cijayanti sejak tahun 2003 sampai dengan tahun 2015. Yang Saksi ketahui dahulu di lahan tanah tersebut ada pohon singkong ;
  - Bahwa Saksi ketika itu menjabat sebagai Sekretaris Desa ketika terjadi Jual beli antara Ahmad bin Baih dengan Erwin Syah, sdr.Saksi ketika menjadi Saksi dalam jual beli tersebut kedudukannya hanya sebagai Saksi saja ;
2. **Eko Pratomo**, memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa Saksi kenal dengan Erwin Syah, karena Saksi dahulu tinggal mengontrak di rumah orang tuanya Penggugat, ketika itu Saksi sudah bekerja di Sentul City ;
  - Bahwa Saksi tahu Erwin Syah mempunyai tanah di lokasi tersebut;
  - Bahwa setahu Saksi Erwin Syah itu mempunyai tanah ini saja yang sedang bermasalah ;
  - Bahwa letak tanah tersebut namanya Kampung Bagong Reyang Desa Cijayanti ;
  - Bahwa Saksi pernah ke lokasi tanah yang dimaksud ;
  - Bahwa terakhir Saksi datangi lokasi tanah tersebut yaitu saat awal sebelum ditawarkan terus kita cek ;
  - Bahwa pada bulan ke belakang ini Saksi sudah pernah ke lokasi tanah

Halaman 44 dari 67 Putusan Perkara Nomor : 58/G/2021/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut yaitu ketika Ibu Hakim meninjau lokasi ;

- Bahwa Saksi bisa terlibat ketika proses jual beli tanah tersebut yaitu karena Saksi diminta membantu oleh Ibunya Erwin Syah untuk membuat kwitansi pembayaran ;
- Bahwa ketika pembayaran tanah tersebut yang hadir disitu hadir Bapak dan Ibunya Erwin Syah, Almarhum Ahmad bin Baih dan Bapak Cucu Beliau itu yang awalnya menawarkan tanah tersebut, waktu itu yang datang pertama Bapak Cucu terus baru setelah kita cek ke Desa kemudian Ahmad bin Baih datang, itupun tidak dilakukan sekali pembayaran ;
- Bahwa benar Saksi hadir hanya dalam proses pembayaran saja, bukan proses saat di Notaris ;
- Bahwa terkait berapa kali pembayaran itu lunas, pastinya itu ada beberapa kali dan ada kwitansinya bisa dikumpulkan ;
- Bahwa itu dilakukan di rumah Bapak Erwin Syah ;
- Bahwa terkait bukti surat P-26 sampai dengan P-37, kemudian Saksi mengatakan bahwa "bukti-bukti ini benar semua (Saksi-II mengakui bukti surat P-26 sampai dengan P-37)" ;
- Bahwa Bapak dan Ibu Erwin Syah ikut dilibatkan dalam jual beli tanah tersebut karena yang bayar Bapak dan Ibunya, mungkin setelah di beli oleh orang tuanya kemudian tanah tersebut akan diberikan ke anaknya ;
- Bahwa setahu Saksi ketika proses mau jadi AJB saat pengukuran ada patok ;
- Bahwa yang melakukan pengukuran itu Petugas, mereka rombongan datang sama PPAT dari Kantor Notaris, itu kalau tidak salah awal tahun 2011 ;
- Bahwa setahu Saksi di lokasi tanah tersebut fisiknya ada tanaman singkong, sebelah timurnya lapangan, sebelah barat ada singkong ada talas, sebelah selatan jalan setapak, sebelah utara ada kali ;
- Bahwa setahu Saksi tanaman singkong dan talas itu sepertinya bukan milik atau Erwin Syah yang menggarap tanaman itu karena ketika itu dia masih kuliah ;

Halaman 45 dari 67 Putusan Perkara Nomor : 58/G/2021/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang Saksi lihat pada saat itu patok berupa cor-coran ;
- Bahwa setahu Saksi patok yang dipasang mungkin 6 patok, ada beberapa titik saat pemasangan patok ketika Saksi ada disana ;
- Bahwa setahu Saksi yang memasang patok yang rombongan dari Notaris tadi, mereka ukur Ahmad bin Baih menyaksikan juga ;
- Bahwa yang menjelaskan tanahnya adalah Ahmad bin Baih ;
- Bahwa Saksi bekerja di Sentul City bagian security di Damkar, kantornya dekat terminal. Saksi tidak mengetahui bahwa lokasi tanah yang tadi Saksi katakan itu tanahnya milik Sentul City, karena dulunya Kampung ;
- Bahwa Saksi waktu itu belum pernah mendengar bahwa secara keseluruhan area tanah yang tadi Saksi katakan itu sebetulnya sudah dimiliki oleh Sentul City sejak tahun 1995 ;
- Bahwa Saksi ketika sebelum melakukan pembayaran atas tanah tersebut, sebelumnya telah melakukan pengecekan ke Kantor Desa ;

Bahwa keterangan saksi-saksi Penggugat selebih dan selengkapnyanya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan dan guna meningkatkan uraian Putusan, dianggap telah termasuk dalam Putusan ini;

Bahwa dipersidangan Tergugat tidak mengajukan saksi atau ahli walaupun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan untuk mengajukan saksi atau ahli sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan yang merupakan satu kesatuan di dalam putusan ini;

Bahwa, selain menyerahkan bukti-bukti surat, Tergugat II Intervensi juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi dalam persidangan yang bernama Bambang Widjanarko dan Komarudin. Saksi-saksi tersebut telah disumpah menurut agamanya (Islam) dan memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Bambang Widjanarko memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi mulai bekerja pada PT.Sentul City sejak tahun 1990 sampai dengan tahun 2010 ;
  - Bahwa jabatan Saksi di PT.Sentul City di bagian lapangan yaitu di bagian pembebasan tanah, setiap orang yang akan menjual tanah pasti akan

Halaman 46 dari 67 Putusan Perkara Nomor : 58/G/2021/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kami cek dahulu dan lain sebagainya lalu diadakan pengukuran ;

- Bahwa Saksi tahu lokasi tanah yang sedang sengketa ini, yaitu letaknya di Desa Cijayanti blok Bangkong Reang ;
- Bahwa waktu pembebasan tanah untuk lokasi tanah yang sekarang terbit sertifikat itu setahu Saksi prosesnya yaitu PT.Sentul City itu membebaskan lahan sampai ribuan Hektar memakai perantara, dalam hal ini lokasi yang menjadi lahan sengketa itu membebaskan tanahnya melalui Bapak Ahmad Baih, itu masalahnya, kebetulan kami sebagai Petugas Ukurnya, dia permohonan kepada kami untuk mau di ukur, kemudian kami turun ke lapangan melakukan pengukuran dan kami proses, kadang-kadang jual beli itu dilakukan di Kantor bagian administrasi ada, kadang-kadang Pak Salim atau siapapun keberatan untuk dilakukan pembayaran di Kantor terpaksa TIM administrasi dan TIM lapangan melakukan pembayarannya di rumahnya ;
- Bahwa Saksi hadir sewaktu proses pemberian uang ;
- Bahwa terkait pertanyaan, apakah pada saat itu ada pihak yang keberatan karena tanahnya di jual ?, kemudian Saksi mengatakan bahwa “waktu tahun 1991 kalau tidak salah tidak ada keberatan, jadi disitu itu SK Ijin Lokasinya ada di kami makanya istilah kasarnya kalau di Kecamatan Citeureup Babakan Madang itu PT.Fajar, PT.Fajar itu cikal bakalnya jadi PT.Sentul City, dan yang memanfaatkan lahannya itu PT.Sentul City” ;
- Bahwa terkait pertanyaan, apakah Saksi mengetahui dengan pasti kedudukan, posisi, tanah itu sebelum di jual oleh PT.Sentul City. Apakah Saksi mengetahui sejarah riwayat itu tanah pemberian dari mana ke mana kemudian baru secara keseluruhan di beli oleh pihak PT.Sentul City ?, kemudian Saksi mengatakan bahwa “jadi begini, Bapak Ahmad Baih itukan perantara tinggalnya tidak di Bangkong Reang Dia di Pasir Maung jadi jauh iyah satu Desa tetapi beda blok, Bapak Ahmad Baih itu semeterpun tidak punya tanah, dia hanya membawa pemilik tanah ke Perusahaan atau sebaliknya dibayar di rumahnya dia. Saya tahu daerah situ karena saya orang lapangan tahu seluk beluk disitu ada tanahnya Bapak Mulyana, ada tanahnya Pak Salim, ada tanahnya Pak Ikam, dan

Halaman 47 dari 67 Putusan Perkara Nomor : 58/G/2021/PTUN.BDG

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lain sebagainya, jadi saya tahu persis karena kami yang mengadakan pengukuran” ;

- Bahwa sewaktu Saksi menjadi karyawan di PT.Sentul City, setahu Saksi sebenarnya tanah yang di jual oleh Ahmad Baih ke pihak PT.Sentul City itu sebenarnya kalau di lihat dari posisi tanahnya maka itu tanahnya Bapak Salim bin Ikam di jual kepada PT.Sentul City ;
- Bahwa yang Saksi ketahui jual beli antara Bapak Salim bin Ikam kepada PT.Sentul City yaitu tahun 1991 akhir ;
- Bahwa terkait pertanyaan, berarti Saksi mengetahui secara persis bagaimana kondisi posisi lahan pada saat waktu dilakukan jual beli pada pihak PT.Sentul City kemudian peralihan dari PT.Sentul City kepada PT. Bhakti Bangun Harmoni (BBH). yang Saksi ketahui dilapangan sebelum di beli oleh PT.BBH diatas lahan tanah itu ada apa saja ?, kemudian Saksi mengatakan bahwa “sebelum dilakukan PT.Sentul City mengeksekusi kepada PT.BBH kita menguasai penuh ada lapangan bola, lapangan bola itukan istilahnya pinjam pakai dan pada penduduk setempat kalau ada yang mau bercocok tanah maka kita berikan kemudahan yang penting pada waktu kita eksekusi tanah itu tidak menuntut ganti rugi, jadi singkat kata bahwa tanah itu kita kuasai” ;
- Bahwa terkait pertanyaan, apakah diatas tanah itu ada bangunan atau saung pada saat Saksi melakukan pemeriksaan lapangan untuk dilakukan pemberian dari pihak Ahmad Baih, apa ada gedung atau saung apapun bentuknya ?, kemudian Saksi mengatakan bahwa “di daerah situ Cisarapati ke Timur itukan ada jalan Desa, itulah Kampung itu hanya adanya di jalan Desa, itupun tidak banyak yang tinggal disitu, ada yang bangun dan lain sebagainya. Itu lokasi yang jadi lahan sengketa itu tidak ada Kampung, sawah karena airnya sudah tidak bagus itu dipakai darat” ;
- Bahwa terkait pertanyaan, kira kira posisi lahan yang ada saat ini itu berada di Persil mana ?, kemudian Saksi mengatakan bahwa “kalau persil saya tidak tahu persis, hanya yang saya ketahui bahwa tanah Salim Ikam itu ada yang nempel ke kali Cisarapati, ada yang selatannya juga Salim Ikam juga, jadi kalau segala macamnya saya kurang tahu persis, hanya

Halaman 48 dari 67 Putusan Perkara Nomor : 58/G/2021/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kalau lihat posisinya tanah tersebut di Utaranya kali Cisarapati, Timurnya Rodiana atau Ido, Ido itu tantenya dari Hamsah Ikam, jadi Salim Ikam dengan Hamsah Ikam adik-kakak, Baratnya saya lupa” ;

- Bahwa terkait pertanyaan, proses jual beli antara PT.BBH dengan PT.Sentul City, Sdr.Saksi merupakan karyawan dari PT.Sentul City. Setahu Saksi kapan SHGB Nomor 2242 oleh PT.Sentul City sebelum dijual kepada PT.BBH ?, kemudian Saksi mengatakan bahwa “kurang lebih tahun 1999 kita melakukan pengukuran oleh BPN, selanjutnya pada waktu pengukuran dilakukan oleh BPN Kabupaten Bogor tidak ada satu orangpun yang mengklaim tanah di situ, setelah terbit PBB nomor sekian nomor sekian saya lupa nomornya, termasuk didalamnya tanah Salim Ikam, SK-nya mungkin Kanwil atau Kabupaten maka terbitlah sertifikat tersebut dilaksanakan dengan nomor 2242” ;
- Bahwa terkait pertanyaan, apakah lokasi area yang telah dibeli oleh PT.Sentul City itu sudah terbentuk di pagari secara keseluruhan apakah pada saat itu masih bentuk polos/belum di pagar ?, kemudian Saksi mengatakan bahwa “karena di bawah tahun 2015 itu asset kita belum mengumpul, jadi kita hanya pendataan sementara saja, nah setelah itu seperti Bapak Haji Kamal, Bapak Haji Bowo, Bapak Gaol disitu sudah habis semua kemudian kita pagar. Jadi pemagaran disesuaikan oleh asset kita yang sudah banyak” ;
- Bahwa jadi artinya di samping 2242 juga masih ada lahan milik PT.Sentul City ;
- Bahwa setahu Saksi untuk pembayaran pajak nomor 2242 sebelumnya yang dimiliki oleh PT.Sentul City yang dijual kepada PT.BBH. Pajaknya itu masih atas nama PT.Sentul City ;
- Bahwa terkait pertanyaan, apakah itu ada pihak lain yang selain dibayar oleh PT.Sentul City ?, kemudian Saksi mengatakan “di bawah tahun 2010 belum ada” ;
- Bahwa terkait pertanyaan, Saksi mengatakan bahwa ketika pembelian antara PT.Sentul City dengan PT.BBH ketika itu Saksi masih bekerja di PT.Sentul City, apakah di dalam proses jual beli antara PT.Sentul City

Halaman 49 dari 67 Putusan Perkara Nomor : 58/G/2021/PTUN.BDG

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan PT.BBH ada surat menyurat atau dokumen lain yang sebelumnya diperiksa oleh PT.Sentul City, adakah surat-surat lain yang terbit menurut Saksi ketahui yang mengakibatkan sehingga yang memungkinkan terjadi seperti misalnya pendaftaran tanah double, apakah ada atau tidak setuju Saksi ?, kemudian Saksi mengatakan “setahu saya, saya tidak tahu mengerti masalah yang tadi Bapak sebutkan, jadi pengalihan dari PT.Sentul City kepada PT.BBH ada apa ada apa yang jelas yang saya ketahui bahwa lahan itu kita jual” ;

- Bahwa terkait pertanyaan, proses penjualan itu Saksi mengetahui bahwa pihak PT.Sentul City juga memberikan semacam jaminan bahwa proses jual beli tanah tersebut dibeli dengan dasar atas clear and clear dan tidak ada suatu sengketa dengan pihak lain, apakah Saksi pernah dengar itu ?, kemudian Saksi mengatakan “Pernah ada penyampaian seperti itu” ;
- Bahwa PT.Sentul City beli tanah dari Bapak Salim bin Ikam. Luas tanah yang dibeli dari Bapak Salim bin Ikam luasnya tidak banyak-banyak amat, jadi penjualan itu bertahap, ada yang luasnya 250 M2, ada yang luasnya 1500 M2, ada yang luasnya 404 M2, ada yang luasnya 1000 M2. Banyak jadi itulah saya baru bisa saya jelaskan ;
- Bahwa terkait pertanyaan, dengan adanya tanah-tanah yang dibeli berbeda-beda luasnya itu, apakah dalam satu girik atau beberapa girik yang di jual ?, kemudian Saksi mengatakan “Giriknya sih satu. Jadi begini, pada waktu tahun 1991 kita membeli langsung dari Bapak Salim Ikam memakai girik 258” ;
- Bahwa terkait pertanyaan, pada saat jual beli terjadi, apakah itu melibatkan perangkat Desa seperti Kepala Desa dan apakah itu juga di daftarkan untuk di coret dalam Buku Desa, apa yang Saksi ketahui pada saat itu ?, kemudian Saksi mengatakan “jadi pada waktu kita membeli bertahap seperti yang saya sampaikan tadi, kita membeli satu beresin satu beresin satu beresin, setelah itu langsung di Kecamatan tahun 1996 di sertipikat. Selanjutnya ada orang Kantor yang bagian untuk mengurus administrasinya” ;
- Bahwa Saksi ikut jual beli ;

Halaman 50 dari 67 Putusan Perkara Nomor : 58/G/2021/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat penandatanganan di Kelurahan Saksi tidak ikut ;
- Bahwa berarti Saksi tidak tahu apa yang terjadi di Kelurahan, apakah itu di coret ;
- Bahwa Saksi tidak tahu ketika di Kantor Desa didaftarkan, di lihat giriknya ketika saat jual beli, karena itu bagian orang administrasi ;
- Bahwa terkait pertanyaan, luasnya berapa pagar sekeliling tanah itu pada saat di beli ?, kemudian Saksi mengatakan “ketika beli dari Bapak Salim kita tidak pagari dulu, setelah kumpul kitakan bebasin tidak sekaligus maklumkan kalau tanah milik itu kita perlu negosiasi itu saja dengan Bapak Salim Ikam sampai lima kali pembelian, jadi pemagaran itu dilakukan setelah dirasa sudah cukup untuk kita melakukan pemagaran” ;
- Bahwa terkait pertanyaan, pada saat jual beli itu apakah Saksi lihat di bawa letter C oleh Bapak Salim Ikam untuk diperlihatkan kepada PT.Sentul City ?, kemudian Saksi mengatakan “tidak di bawa, langsung saja jual beli lalu di bayar” ;
- Bahwa terkait pertanyaan, kalau untuk proses sertipikatnya, apakah Saksi tahu ?, kemudian Saksi mengatakan “Saya hanya menyaksikan pada waktu pengukuran dan Panitia A yang dilakukan oleh Kades, Panitia A itu kan di cek oh tidak ada masalah lalu tandatangan” ;
- Bahwa Saksi tahu yang dipermasalahkan dalam gugatan ini yaitu SHGB Nomor 2242 ;
- Bahwa yang SHGB Nomor 4296 itu adalah pecahan dari 2242 ;
- Bahwa berarti waktu Saksi menyaksikan pengukuran itu yang masih utuh;
- Bahwa pada saat pengukuran tidak ada yang keberatan sama sekali jadi lancar-lancar saja ;
- Bahwa terkait pertanyaan, yang Saksi maksudkan dengan girik 258 itu apa ?, kemudian Saksi mengatakan “Girik 258 itu letter C, jadi letter C itu ada girik 258 itu punya Bapak Salim Ikam” ;
- Bahwa Saksi pernah lihat girik itu di Desa ;
- Bahwa terkait pertanyaan, ada berapa bidang di dalam girik itu ?, kemudian Saksi mengatakan “Girik itu, misalkan C 37 turun misalkan asalnya sekian ribu turun lagi turun lagi itu tetap saja 37 tetapi sudah di

Halaman 51 dari 67 Putusan Perkara Nomor : 58/G/2021/PTUN.BDG

### Disclaimer

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



coret yang aslinya” ;

- Bahwa artinya PT.Sentul City ketika membeli tanah tersebut punya dasar alas haknya ;
- Bahwa setahu Saksi di lapangan tidak ada pihak yang komplain bahwa belum selesainya transaksi jual beli yang sebelumnya tidak ada sama sekali di lapangan, tetapi setelah lahan itu diserahkan ke PT.BBH baru timbul masalah, dari tahun 1991-1992 sampai tahun 2000 tidak ada apa-apa ;
- Bahwa terkait pertanyaan, apakah tahun 2010 ada ribut-ribut terkait pengkavlingan tanah di lapangan ?, kemudian Saksi mengatakan “waktu di lokasi PT.BBH itu ada teman saya Bapak Hanif Maksi yang mematok matok disitu, alasannya karena Dia mengakui katanya itu beli dari Ahmad Baih, itu yang setelah diserahkan ke PT.BBH, tetapi ketika pengkavlingan tidak ada ribut-ribut” ;
- Bahwa setahu Saksi dalam transaksi jual beli itu pembayaran langsungnya kepada Bapak Salim Ikam di saksikan oleh Bapak Ahmad Baih dan di saksikan oleh saya juga ;
- Bahwa setahu Saksi PT.Sentul City tidak pernah membeli tanah dari Bapak Ahmad Baih ;
- Bahwa perantara maksudnya adalah kalau bahasa sekarang Calo, jadi Dia yang mencarikan lahan, kata Bapak Ahmad Baih “iya saya carikan lahan” begitu kata Beliau dengan sigapnya ;
- Bahwa terkait pertanyaan, bahwa Bapak Salim Ikam pemilik tanah, proses antara transaksi jual beli antara Bapak Salim Ikam dengan PT.Sentul City yang menandatangani untuk pembelianya, dan dokumen segala macam itu siapa, apakah Bapak Salim Ikam atau di atas namakan Bapak Ahmad Baih ?, kemudian Saksi mengatakan “oleh Bapak Salim Ikam langsung yang melakukan penandatanganan di atas surat pelepasan haknya” ;
- Bahwa terkait pertanyaan, apakah Saksi mengetahui bahwa ketika jual beli dilakukan, apakah Saksi paham bahwa Bapak Salim Ikam itu adalah pemilik yang sebenarnya dari lahan, yang kemudian itu oleh Bapak Ahmad Baih sebagai perantara menjual kepada pihak PT.Sentul City ?,

Halaman 52 dari 67 Putusan Perkara Nomor : 58/G/2021/PTUN.BDG





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kemudian Saksi mengatakan "bahwa Bapak Salim Ikam itu di bawa oleh Beliau ke Kantor, di tandatangan dan lain sebagainya. Artinya yang jual itu Bapak Salim Ikam, bukan Bapak Ahmad Baih" ;

2. Saksi Komarudin memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Saksi menjabat sebagai Sekdes Cijayanti pada awal tahun 2018 ;
- Bahwa Saksi tidak pernah mengetahui bahwa pernah ada pembelian tanah antara PT.Sentul City dengan PT.BBH., karena kalau SHGB atau SHM itu biasanya tidak langsung datang ke Desa lagi ;
- Bahwa sejak tahun 2018 Saksi menjabat Sekdes Cijayanti, Saksi tidak pernah mengetahui bahwa PT.BBH itu pernah melakukan permohonan mengenai bahwa lahan yang sudah di beli PT.Sentul City sudah dialihkan ke PT.BBH, akan tetapi PT.BBH pernah ada catatan persil 48 saja itu beda blok, 62 sama 74. Terkait tadi pertanyaan apakah pernah mencatatkan ?, pernah tapi bukan diblok yang sekarang dipersengketakan;
- Bahwa terkait pertanyaan, Saksi menyampaikan bahwa lahan yang sekarang di sengketakan itu pernah memang dicatat di Buku Desa. Saksi mengetahui apakah dalam Buku Desa itu leter dan girik yang mana yang dicatatkan dalam Buku Desa, apakah letter dan girik yang sesuai dokumen yang di sengketakan sekarang ini, ataukah ada leter C atau girik lain yang diluar dari objek yang sekarang di sengketakan ini ?, kemudian Saksi mengatakan "ini kan di koordinasikan oleh Sekdes yang lama, jadi saya hanya registrasi yang ada di Desa bahwa C yang Salim itu adalah yang 1973 atas nama Ahmad Baih di blok S2" ;
- Bahwa terkait pertanyaan, apakah Saksi pernah mengetahui di Kantor Desa Buku C 1973 atas nama Salim bin Ikam seluas 1455 M2 ada tercatat di Buku Desa, ataukah di catat di catatan lain di dalam Buku C Desa ?, kemudian Saksi mengatakan "otomatis kalau registrasi tergantung dari hasil ukur, yang tercatat di dalam buku register kita itu pada saat terjadi mutasi itu memang luasnya berbeda dengan luas yang sekarang, dari tahun 2010 dari catatan itu sekitar luasnya hanya 600 M2, jadi mungkin ada pembelian kedua pada saat jual beli di satukan dengan

Halaman 53 dari 67 Putusan Perkara Nomor : 58/G/2021/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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



akte yang sama, saya tidak tahu yang tercatat sekarang sesuai dengan bukti itu adalah seperti itu, perlu diketahui memang Bapak Salim Ikam ini memang masih famili saya dia punya anak namanya Haji Matmur itu uwak saya, saya pertanyakan tentang Bapak Salim Ikam, yang katanya uwak saya bahwa itu kita sudah jual kepada Bos Giong Ahmad itu katanya dia perantara dia bertindak katanya untuk dijual ke Sentul kita tidak ada lagi tanah walaupun di jual ke Sentul atau tidak kita tidak tahu, yang jelas sudah di jual ke pihak Bapak Ahmad” ;

- Bahwa terkait pertanyaan, Saksi sebagai Sekdes Cijayanti melihat di Buku C Desa, pada saat terjadi transaksi jual beli di catatan Buku Desa apakah ada AJB antara Penggugat dengan Bapak Ahmad bin Baih ?, kemudian Saksi mengatakan “ada di laporkan berupa fotokopi, hanya disini ada kalimat bahwa luas registrasi tidak sama dengan Akte Jual Beli, di awal itu 600 M2 tetapi ternyata ketika jadi Akte itu berkurang” ;
- Bahwa terkait pertanyaan, setahu Saksi apakah selama ini Penggugat dalam pengurusan masalah jual beli ada meminta surat-surat seperti surat tidak sengketa bahwa tanah itu clear tidak ada jual beli pada orang lain ?, kemudian Saksi mengatakan “waktu permohonan seperti biasa dia melakukan permohonan untuk jual beli atau mungkin untuk peningkatan apa itu tetap kita layani, dengan catatan karena tadi kita melihat dari segi Akta yang sudah jadi, tetapi sudah ada sengketa ini maka kita mohon untuk di Pengadilan” ;
- Bahwa terkait pertanyaan, setahu Saksi bahwa PBB untuk tanah tersebut, apakah juga di miliki oleh Penggugat ?, kemudian Saksi mengatakan “kalau di dalam sismiop itu mungkin pada saat sismiop itu jadi tahun 2004 akan tetapi disitu tidak ada atas nama Ahmad bin Baih, mungkin Ahmad bin Baih mengajukan permohonan untuk SPTPBB itu dimohon atas nama Ahmad bin Baih timbul SPPT karena sismiop itu pemutihan di tahun 2004”;
- Bahwa terkait pertanyaan, secara keseluruhan Saksi ketahui untuk SPPT sekarang yang di keluarkan itu atas nama perorangan ataukah atas nama PT. ?, kemudian Saksi mengatakan “kalau di tahun 2004 itu kita melihat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari Petanya itu bukan atas nama PT. jadi kalau tidak salah atas nama  
Drajat Prawira yang mungkin sudah dijual ke Sentul juga” ;

Bahwa Penggugat telah mengajukan Kesimpulannya secara elektronik  
melalui aplikasi E-Court pada tanggal 02 Desember 2021 yang isinya  
sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan yang merupakan satu  
kesatuan di dalam putusan ini ;

Bahwa Tergugat tidak mengajukan Kesimpulannya walaupun Majelis  
Hakim telah memberikan kesempatan untuk mengajukan kesimpulan ;

Bahwa Tergugat II Intervensi telah mengajukan Kesimpulannya secara  
elektronik melalui aplikasi E-Court pada tanggal 02 Desember 2021 yang isinya  
sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan yang merupakan satu  
kesatuan di dalam putusan ini ;

Bahwa, segala sesuatu yang terjadi dalam proses Pemeriksaan  
Persiapan dan Persidangan perkara ini sebagaimana tercantum selengkapnya  
dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan dan  
menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam Putusan ini;

Bahwa, selanjutnya Para Pihak tidak mengajukan apa-apa lagi dalam  
sengketa ini dan mohon Putusan;

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat adalah  
terurai dalam duduknya sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa Surat Keputusan yang dimohonkan batal atau tidak  
sah oleh Penggugat dalam surat gugatannya, serta mewajibkan Tergugat untuk  
mencabutnya adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 4296/Cijayanti,  
tanggal terbit 10 Maret 2017, Surat Ukur No. 1317/Cijayanti/2017 tanggal 7  
Maret 2017 luas 6.512 m<sup>2</sup>, atas nama PT. BHAKTI BANGUN HARMONI ;

Halaman 55 dari 67 Putusan Perkara Nomor : 58/G/2021/PTUN.BDG

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah menanggapinya dengan menyampaikan surat jawabannya yang berisi eksepsi dan pokok perkara, dimana Jawaban Tergugat tertanggal 14 Juli 2021 sedangkan Tergugat II Intervensi tertanggal 12 Agustus 2021;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan mengenai Pokok Perkara, Pengadilan akan terlebih dahulu mempertimbangkan mengenai eksepsi yang disampaikan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi;

### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa materi eksepsi yang disampaikan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi melalui Surat Jawabannya masing-masing, yang apabila dirangkum pada intinya sebagai berikut :

Eksepsi dari Tergugat adalah :

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

Eksepsi Tergugat II Intervensi adalah :

1. Eksepsi mengenai Kewenangan Absolut :

- Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak berwenang memeriksa dan memutus Perkara a quo berdasarkan Posita gugatan Penggugat yang membahas hal-hal yang berkaitan dengan adanya tumpang tindih kepemilikan di atas tanah Penggugat dengan berdasarkan bukti kepemilikan SHGB No.4296/Cijayanti seluas 6.512

Halaman 56 dari 67 Putusan Perkara Nomor : 58/G/2021/PTUN.BDG



m2, Surat Ukur No.1317/ Cijayanti/2017, tertanggal 07 Maret 2017 atas nama PT. BHAKTI BANGUN HARMONI dimana mengandung unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum dalam penerbitan bukti kepemilikan (Objek Perkara *a quo*), oleh sebab itu sudah sepatutnya/ seharusnya diperiksa dalam acara pemeriksaan pada Peradilan Umum;

- Bahwa dalam gugatan Penggugat lebih mengarah pada Perbuatan Melawan Hukum dan sudah seharusnya diperiksa dan diputus oleh Pengadilan yang berwenang untuk mengujinya dalam hal ini adalah Peradilan Umum dan berdasarkan dengan kaidah hukum dalam **Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 22 K/TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001**, yang pokoknya, *"Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan masalah kepemilikan tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya, melainkan wewenang Peradilan Umum dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan"*;

2. Bahwa Gugatan Penggugat Kadaluaras sebagaimana diatur dalam pasal 55 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan: "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diketahui/diterimanya/ diumumkanannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara", dimana dalil surat gugatan Penggugat telah menempuh upaya administrasi yaitu dengan mengajukan Surat Permohonan yang dimohonkan kepada Tergugat, pada tanggal 27 April 2021 (tenggang waktu gugatan point 3) atau tanggal 29 April 2021 (posita gugatan angka 11) dimana ada perbedaan pencatuman tanggal pengajuan, namun dalil tersebut pun sangat patut ditolak karena Penggugat seyogyanya sudah mengetahui terbitnya Surat Keputusan objek sengketa sejak tahun 2019 ketika mendapatkan informasi dan sudah melakukan pengecekan fisik ke lokasi objek sengketa *a quo* (sebagaimana tertera pada angka 4 dan 5 Posita Penggugat) dan bukti Penggugat pernah melayangkan Somasi kepada





Tergugat II Intervensi yaitu pertama tertanggal 01 Februari 2021 atau setidak-tidaknya pada Somasi Kedua tertanggal 10 Februari 2021 yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat sendiri, sehingga dapat dipastikan Penggugat telah mengetahui bahwa di atas bidang tanah obyek sengketa telah terbit sertifikat objek perkara *in litis* ;

3. Bahwa gugatan Penggugat Obscur Libel (gugatan kabur) karena yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* ini adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 4296/Cijayanti, tanggal terbit 10 Maret 2017, surat ukur No.1317/Cijayanti/2017 tanggal 07 Maret 2017 dengan luas 6.512 m2 atas nama PT. BHAKTI BANGUN HARMONI sedangkan Penggugat mengajukan dasar bukti pemilikan berdasarkan tanah milik adat girik C No.1973 Persil 37a Blok 007 Kelas S1 seluas  $\pm 1.455$  m2 atas nama AHMAD BIN BAIH yang mana permasalahan sengketa ini adalah terkait dengan tumpang tindih kepemilikan sehingga Penggugat telah salah dalam menentukan/ menetapkan objek sengketa dan Penggugat tidak jelas/tidak mengetahui letak persis posisi tanah yang menjadi objek gugatan *a-quo*, sehingga sangat jelas bahwa materi gugatan yang diajukan oleh Penggugat atas objek sengketa adalah kabur/tidak jelas (*Obscur Libel*) ;

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi, Majelis terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi tentang Kewenangan mengadili ;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan bahwa Eksepsi tentang kewenangan absolut pengadilan, dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan, dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan, apabila hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan, sedangkan materi eksepsi pada angka 2 dan 3 dari Tergugat II Intervensi dikategorikan sebagai eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan, hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa ( vide Pasal 77 ayat (3) Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 ) ;



Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi yang disampaikan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, Pengadilan akan mempertimbangkannya satu persatu, namun apabila eksepsi yang telah dipertimbangkan oleh Pengadilan dan eksepsi tersebut beralasan hukum dan diterima oleh Pengadilan, maka eksepsi yang lainnya tidak akan dipertimbangkan lagi, begitu juga dengan Pokok Perkaranya;

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi Tergugat dan eksepsi Tergugat II Intervensi tentang Kewenangan Mengadili ( Kompetensi Absolut ), Pengadilan akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa kewenangan absolut peradilan umum termuat dalam Pasal 50 Undang-undang Nomor : 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang menyatakan bahwa Pengadilan Negeri bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara pidana, dan perkara perdata ditingkat pertama, sedangkan kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara adalah sesuai ketentuan Pasal 47 jo Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor : 51 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan bahwa Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha Negara, baik dipusat maupun didaerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada dalil-dalil gugatan Penggugat, dalil-dalil jawaban Tergugat, dalil-dalil jawaban Tergugat II Intervensi, bukti-bukti surat para pihak serta pengakuan para pihak dipersidangan sebagaimana telah diuraikan dalam duduk perkara diatas, maka berkaitan dengan adanya eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang kompetensi Absolut Pengadilan, maka diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat pernah membeli sebidang tanah seluas  $\pm 1.455$  (seribu empat ratus lima puluh lima)  $m^2$  a quo yaitu berdasarkan JUAL BELI dengan AHMAD Bin BAIH (AHMAD), sebagaimana yang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dituangkan dalam AKTA No. 70/2010 tanggal 19 Nopember 2010 yang dibuat dihadapan NOVIDIA SUWARKO, SH. M.Kn. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan daerah kerja di Kabupaten Bogor (bukti P-2) ;

- Bahwa tanah yang dibeli Penggugat tersebut asal perolehannya adalah berdasarkan tanah milik adat Girik C No.1973 Persil 37a blok 007 Kelas SI Desa Cijayanti, Kecamatan Babakan Madang (bukti P-3) ;
- Bahwa sejak tahun 2014 sampai dengan tahun 2021, Penggugat telah membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas tanah dengan luas tanah secara keseluruhan, yang tercatat dengan NOP : 32.03.121.009.007-0524.0 atas nama Penggugat (Bukti P-17 s/d P-23b);
- Bahwa Penggugat pernah mengajukan upaya keberatan kepada Tergugat atas terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 4687 tertanggal 27 Nopember 2019 atas nama PT.Bhakti Bangun Harmoni (bukti P-1), sedangkan yang menjadi objek sengketa a quo yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 4296/Cijayanti, tanggal terbit 10 Maret 2017, Surat Ukur No. 1317/Cijayanti/2017 tanggal 7 Maret 2017 luas 6.512 m<sup>2</sup>, atas nama PT. BHAKTI BANGUN HARMONI (bukti T-2=bukti T.II.Int-5) ;
- Bahwa, adapun riwayat dasar kepemilikan Tergugat II Intervensi atas objek sengketa a quo adalah sebagaimana yang tertera dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 4296/Cijayanti pada kolom huruf i) Penunjuk : adalah berdasarkan Pemisahan dari HGB.2242/Cijayanti (bukti T-2=bukti T.II.Intv-5) ;
- Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2242/ Cijayanti, terbit tanggal 15-4-1999, Surat Ukur Nomor 438/Cijanyanti/1999, tanggal 08 -03-1999, luas 15.205 m<sup>2</sup> (Lima belas ribu dua ratus lima meter persegi) atas nama PT. Sentul City TBK BERKEDUDUKAN DI JAKARTA semula PT.Bukit Sentul Tbk Berkedudukan Di Jakarta (bukti T-1= bukti T.II.Int-10) dengan alas hak Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Prop Jawa Barat, tanggal 10-11-1998,

Halaman 60 dari 67 Putusan Perkara Nomor : 58/G/2021/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

No.702/HGB/KWBPN/1998 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah seluas luas 15.205 m2 (Lima belas ribu dua ratus lima meter persegi) atas nama PT.Bukit Sentul Tbk Berkedudukan Di Jakarta (bukti T-4) ;

- Bahwa Tergugat II Intervensi memperoleh tanah yang diatasnya terbit objek sengketa a quo melalui jual beli dengan PT.Sentul City, Tbk selaku pemilik sebelumnya/penjual berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 437/2017 yang dibuat tanggal 26 Mei 2017 dihadapan Lenny Daisyastri, SH, Mkn selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan daerah kerja Kabupaten Bogor (bukti T-14 = bukti T.II.Int-6) ;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa a quo yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 4296/Cijayanti, tanggal terbit 10 Maret 2017, Surat Ukur No. 1317/Cijayanti/2017 tanggal 7 Maret 2017 luas 6.512 m<sup>2</sup>, atas nama PT. BHAKTI BANGUN HARMONI (bukti T-2=bukti T.II.Intv-5);

Menimbang, bahwa pada hari Jumat tanggal 22 Oktober 2021, Majelis dan para pihak telah melaksanakan Sidang Pemeriksaan Setempat di lokasi tanah yang diatasnya terbit obyek sengketa a quo, baik pihak Penggugat maupun pihak Tergugat II Intervensi mengakui dan menunjuk terhadap lokasi tanah yang sama, dan dipertegas oleh Tergugat bahwa lokasi tanah yang sertifikatnya menjadi objek sengketa dalam perkara A quo adalah tanah yang sama-sama ditunjuk dan diakui oleh Penggugat maupun Tergugat II Intervensi dan penguasaan fisik berada dalam penguasaan Tergugat II Intervensi dimana lokasi objek sengketa sudah berdiri kompleks perumahan yang didirikan dan dibangun oleh Tergugat II Intervensi ;

Menimbang, bahwa terhadap fakta-fakta hukum yang telah diuraikan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi sama-sama mendalilkan baik di surat Gugatan maupun didalam jawabannya dan membuktikan melalui bukti suratnya masing-masing tentang riwayat perolehan tanah ataupun asal tanah yang dimiliki oleh masing-masing pihak tersebut, sehingga oleh karena terdapatnya riwayat peroleh / asal tanah yang berbeda satu sama lain diantara masing-masing pihak tersebut dimana pihak Penggugat merasa memperoleh tanah tersebut berdasarkan jual

Halaman 61 dari 67 Putusan Perkara Nomor : 58/G/2021/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beli dengan Ahmad Bin Baih sebagaimana yang dituangkan dalam Akta No. 70/2010 tanggal 19 Nopember 2010 yang dibuat dihadapan Novida Suwarko, SH. M.Kn. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Tergugat II Intervensi memperoleh hak melalui jual beli dengan PT.Sentul City, Tbk selaku pemilik sebelumnya/penjual berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 437/2017 yang dibuat tanggal 26 Mei 2017 dihadapan Lenny Daisyastri, SH, Mkn selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, dimana pemegang hak untuk pertama kalinya adalah atas nama PT. Sentul City, Tbk, sehingga dengan demikian menurut pendapat Majelis Hakim masih terdapatnya perbedaan pendapat yang saling bertentangan antara Penggugat dengan Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang asal usul perolehan tanah yang telah terbit sertifikatnya dan menjadi objek sengketa dalam perkara ini serta gugatan pembatalan terhadap penerbitan sertifikat objek sengketa Aquo yang dituntut oleh Penggugat belum terkait dengan wewenang, substansi dan prosedur penerbitan objek sengketa oleh Tergugat oleh karena adanya persoalan kepemilikan yang harus diselesaikan secara perdata di Peradilan Umum terlebih dahulu ;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian fakta –fakta dan pertimbangan hukum tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap pemeriksaan dan penentuan atas alas hak masing-masing pihak, antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi harus dilakukan dalam rangka untuk memperoleh kepastian hukum untuk menentukan siapa yang menjadi pemilik/pemegang hak yang sah atas bidang tanah bagian objek sengketa, maka dengan berpedoman pada ketentuan dan Penjelasan Pasal 53 ayat (1) Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah direvisi dengan Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 dan Undang-undang Noor : 51 Tahun 2009 yang menyatakan bahwa *"Berbeda dengan gugatan di muka Pengadilan perdata, maka apa yang dapat dituntut di muka Pengadilan Tata Usaha Negara ini terbatas pada satu macam tuntutan pokok yang berupa tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang telah merugikan kepentingan Penggugat itu dinyatakan batal atau tidak sah,"* maka konsekuensi logisnya, dengan hanya dimungkinkan satu petitum pokok dalam gugatan yang menjadi dasar pemeriksaan persidangan, pemeriksaan

Halaman 62 dari 67 Putusan Perkara Nomor : 58/G/2021/PTUN.BDG





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara dan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara pun hanya memuat satu macam amar pokok sebagai respon atas petitum gugatan, yakni mengabulkan atau menolak tuntutan pernyataan batal atau tidak sah suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat, yang dalam hal mengabulkan disertai perintah kepada Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara dan dalam kasus tertentu disertai pula perintah kepada Tergugat untuk menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara baru di samping amar mengenai penentuan pembebanan biaya perkara yang *inheren* dengan petitum pokok, dan oleh karena kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara terbatas pada pernyataan sah atau tidaknya serta batal atau tidaknya suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat, maka Pengadilan Tata Usaha Negara tidak dapat memeriksa, mengadili dan memutuskan hal lain seperti penentuan status hak/kepemilikan seseorang / pihak atas suatu benda / harta kekayaan/ keabsahan akta-akta, keabsahan sewa-menyewa di mana perihal penentuan status hak/kepemilikan tersebut merupakan sengketa perdata yang menjadi wewenang absolut Peradilan Umum (perdata) untuk memeriksa dan mengadilinya, dan bukan wewenang Peradilan Tata Usaha Negara ;

Menimbang, bahwa Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI diantaranya melalui **Putusan Nomor : 93 K/TUN/1996 tanggal 24 Februari 1998** menggariskan kaidah hukum “bahwa gugatan mengenai fisik tanah sengketa dan kepemilikannya adalah wewenang dari Pengadilan Perdata untuk memeriksa dan memutusnya”. Selanjutnya melalui **Putusan Nomor : 22 K/TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001** digariskan kaidah hukum “ bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan masalah kepemilikan tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya, melainkan wewenang Peradilan Umum dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan ”, Lebih lanjut **Putusan Nomor : 16 K/TUN/2000 tanggal 28 Februari 2001** digariskan pula kaidah hukum “bahwa gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah wewenang Peradilan Umum untuk memeriksanya”;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan alasan dan pertimbangan hukum tersebut di atas dan untuk tuntasnya permasalahan sengketa ini, maka

Halaman 63 dari 67 Putusan Perkara Nomor : 58/G/2021/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim berkesimpulan bahwa pokok gugatan yang mendasari gugatan Penggugat dan dalil bantahan Tergugat, Tergugat II Intervensi yang menyangkut alas hak masing-masing pihak terhadap bidang tanah yang sama, dan adanya pengakuan maupun bantahan terhadap kepemilikan tanahnya, berikut dengan alas hak masing-masing pihak dalam bidang tanah yang sama, maka pengujian aspek hukum dimaksud adalah merupakan wewenang Peradilan umum karena masuk dalam ranah pengujian hukum perdata, maka oleh karena itu Eksepsi Tergugat dan eksepsi Tergugat II Intervensi perihal Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak mempunyai kewenangan secara absolut untuk memeriksa dan mengadili sengketa *a quo* adalah patut dan adil untuk dikabulkan dan karena itu Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung harus menyatakan tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi, perihal kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara dikabulkan, maka Eksepsi-eksepsi lainnya tidak perlu dipertimbangkan dan diberikan penilaian hukum lagi ;

### **DALAM POKOK PERKARA :**

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung menyatakan tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima, dan oleh karena itu maka seluruh dalil Penggugat dan Tergugat, serta Tergugat II Intervensi dalam pokok perkara yang merupakan inti persengketaan yang menjadi substansi perkara ini tidak perlu dipertimbangkan dan diberi penilaian hukum lagi ;

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada sistem pembuktian dalam hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara yang mengarah pada pembuktian bebas (*vrije bewijs*) yang terbatas sebagaimana terkandung di dalam ketentuan Pasal 100 dan Pasal 107 Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara yang menggariskan bahwa Hakim bebas menentukan apa yang harus dibuktikan/luas lingkup pembuktian, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian, maka dalam memeriksa dan mengadili sengketa ini, Majelis mempelajari dan memberikan penilaian hukum terhadap alat-alat bukti yang

Halaman 64 dari 67 Putusan Perkara Nomor : 58/G/2021/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diajukan oleh Para Pihak, namun untuk mempertimbangkan dalil-dalil Para Pihak, Majelis hanya menggunakan alat-alat bukti yang paling relevan dan paling tepat dengan sengketa ini, sedangkan terhadap alat-alat bukti selain dan selebihnya tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkara ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka berdasarkan ketentuan Pasal 110 Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara, biaya perkara yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Penggugat yang besarnya akan ditentukan dalam amar Putusan ini ;

Mengingat, Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1986 jo Undang-undang Nomor : 9 Tahun 2004 jo Undang-undang Nomor : 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, serta peraturan hukum lain yang berkaitan;

## MENGADILI

### DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat dan Eksepsi Tergugat II Intervensi tentang Kewenangan Mengadili (Kompetensi Absolut) ;

### DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.4.702.000,- (Empat Juta Tujuh Ratus Dua Ribu Rupiah) ;

Demikian diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 03 Desember 2021 oleh Kami **LUSINDA PANJAITAN, SH., MH.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **LIZA VALIANTY, SH, MH.**, dan **KEMAS MENDI ZATMIKO, SH., MH.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada pada hari Kamis tanggal 16 Desember 2021 oleh Kami **LUSINDA PANJAITAN, SH., MH.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **LIZA VALIANTY, SH, MH.**, dan **HASTIN KURNIA DEWI, SH., MH.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, dibantu oleh **SATYA NUGRAHA, S.H.**, Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung serta

Halaman 65 dari 67 Putusan Perkara Nomor : 58/G/2021/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadiri secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan oleh oleh Kuasa Hukum Para Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi;

**HAKIM ANGGOTA**

ttd

**LIZA VALIANTY, SH, MH.**

ttd

**HASTIN KURNIA DEWI, SH., MH.**

**HAKIM KETUA MAJELIS,**

ttd

**LUSINDA PANJAITAN, SH., MH.**

**PANITERA PENGGANTI**

ttd

**SATYA NUGRAHA, S.H.**

## Perincian biaya Perkara :

1. Pendaftaran gugatan	Rp. 30.000,-
2. ATK	Rp. 350.000,-
3. Panggilan-panggilan	Rp. 150.000,-
4. Pemeriksaan Setempat	Rp. 4.102.000,-
5. PNBK Panggilan	Rp. 30.000,-
6. Redaksi	Rp. 10.000,-
7. Leges	Rp. 10.000,-
8. Materai Penetapan	Rp. 10.000,-
9. Materai	Rp. 10.000,-

Halaman 66 dari 67 Putusan Perkara Nomor : 58/G/2021/PTUN.BDG



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

Jumlah

Rp . 4. 702.000,-

(Empat Juta Tujuh Ratus Dua Ribu Rupiah).

Halaman 67 dari 67 Putusan Perkara Nomor : 58/G/2021/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)