



P U T U S A N
Nomor 10/G/2025/PTUN.BDG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

PT. FERRY SONNEVILLE, suatu Badan Hukum yang didirikan berdasarkan hukum yang berlaku di Negara Republik Indonesia, berkedudukan di desa Gunung Putri, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, didirikan berdasarkan Akta Pendirian PT. FERRY SONNEVILLE No 127, tanggal 20 September 1973 dibuat dihadapan Notaris KARTINI MULYADI, S.H., di Jakarta dan berdasarkan Perubahan data Perseroan terakhir adalah Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa, dibuat dihadapan Notaris JUNAIDI SAPUTRA, S.H., M.KN., dan telah terdaftar di Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum, Daftar Perseroan Nomor : AHU-0131447.AH.01,11.Tahun 2024, tanggal 02 Juli 2024, berdasarkan Akta Notaris No. 10, tanggal 28 Juni 2024 yang dibuat oleh Notaris JUNAIDI SAPUTRA, S.H., M.KN. di Kota Bekasi, dalam hal ini bertindak diwakili oleh Direktur Utama Perseroaan tersebut bernama CYNTHIA GWENDOLYN SONNEVILLE, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Kemanggisan Utama Raya 3, RT.002/RW.007, Kelurahan Kemanggisan, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat, domisili elektronik : csonneville@gmail.com;

Halaman 1 dari 88 halaman Putusan Nomor : 10/G/2025/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini berdasarkan surat kuasa tanggal 14 Januari 2025 diwakili oleh kuasanya RINALDINA S. MAHDI, S.H., Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat, beralamat kantor di Jl. R. Kosasih No.2, Cikaret, Bogor Selatan, Kota Bogor Selatan, Kotamadya Bogor, domisili elektronik : nalrinaal@gmail.com;
Untuk selanjutnya disebut **PENGGUGAT**;

M E L A W A N :

1. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR II, Tempat Kedudukan Jalan Alternatif Cibubur No. 6, Cileungsi, Kabupaten Bogor :

Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 1000/SKU-MP.01.02/II/2025, tanggal 5 Februari 2025 dan Surat Kuasa Khusus Nomor : 2198/SKU-MP.01.02/IV/2025, tanggal 23 April 2025 diwakili oleh kuasanya :

1. Nama : Anderson Saurman Pahala, S.H.
Jabatan : Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor II;
2. Nama : Mekkah Risa, S.H., M.H.;
Jabatan : Koordinator Kelompok Subtansi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan;
3. Nama : Kristi Dwi Sarah, S.H.;
Jabatan : Analis Penata Pertanahan;
4. Nama : Agus Gustaf. S.;
Jabatan : Pengadministrasi Pertanahan;
Semuanya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Aparatus Sipil Negara (ASN) pada Kantor Petanahan Kabupaten Bogor II, beralamat kantor di Jalan Alternatif

Halaman 2 dari 88 halaman Putusan Nomor : 10/G/2025/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cibubur No. 6, Cileungsi, Kabupaten Bogor, *domisili elektronik* : ppskabupatenbogorii@gmail.com;

Untuk selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT;

2. **RAYMOND IRAWAN**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta, Tempat tinggal Jl. Simprug Garden VII/26 RT.002 RW.002, Kelurahan Grogol, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;

Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 007/SK-AR/II/2025, tertanggal 24 Januari 2025, diwakili oleh kuasanya :

1. ARDA ANNAFI SAPUTRA, S.H.
2. FERDINALDI MATURBONGS, S.H.
3. FITRI ANTIYANI, S.H. (advokat magang)

Semuanya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum pada Kantor "ARDA & Rekan.", beralamat kantor di Kemang Pratama 5 Jl. Kemang Wijaya Kusuma raya BW no. 19, RT.005 RW.012, Bojong Menteng, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, *domisili elektronik* :

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**

INTERVENSI;

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tersebut, telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 10/PEN-DIS/2025/PTUN.BDG, tanggal 15 Januari 2025 tentang Lolos Dismissal;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 10/PEN-MH/2025/PTUN.BDG, tanggal 15 Januari 2025 tentang Penunjukan Majelis Hakim;
3. Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 10/PEN-PPJS/2025/PTUN.BDG tanggal 15 Januari 2025 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;
4. Penetapan Hakim Ketua Sidang Pengadilan Tata Usaha Negara

Halaman 3 dari 88 halaman Putusan Nomor : 10/G/2025/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

Bandung Nomor 10/PEN-PP/2025/PTUN.BDG, tanggal 16 Januari 2025 tentang Penentuan Hari Pemeriksaan Persiapan;

5. Penetapan Hakim Ketua Sidang Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 10/PEN-HS/2024/PTUN.BDG, tanggal 11 Februari 2025 tentang Hari Sidang;
6. Penetapan Hakim Ketua Sidang Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 10/PEN-HS/2025/PTUN.BDG, tanggal 11 Februari 2025 tentang Court Calender (Jadwal Persidangan);
7. Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 10/PEN-MH/2025/PTUN.BDG, tanggal 18 Februari 2025 tentang Penunjukan Majelis Hakim Sementara;
8. Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan dalam perkara tersebut;
9. Telah mempelajari berkas perkara serta mendengar keterangan para pihak dan saksi di persidangan;

TENTANG DUDUK SENGKETA

Bahwa, Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 15 Januari 2025 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dengan Register Perkara Nomor : 10/G/2025/PTUN.BDG, tanggal 15 Januari 2025, gugatan yang isi pokok gugatannya sebagai berikut :

I. OBJEK GUGATAN

Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah Sertipikat Hak Milik atas nama Raymond Irawan atas tanah seluas total 15.120 M², yang terletak di Kelurahan Tlajung Udik, Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor, Jawa Barat, masing-masing adalah :

1. Sertipikat Hak Milik No. 5077/DesaTlajung Udik, tanggal terbit 6 April 2015, Surat Ukur No.104/Tlajung Udik/2014, tanggal 21-11-2014, Luas 3298 M2, atas nama Raymond Irawan

Halaman 4 dari 88 halaman Putusan Nomor : 10/G/2025/PTUN.BDG



2. Sertipikat Hak Milik No. 5078/DesaTlajung Udik, tanggal terbit 24 Maret 2015, Surat Ukur No.106/Tlajung Udik/2014, tanggal 21-11-2014, Luas 2402 M2, atas nama Raymond Irawan
3. Sertipikat Hak Milik No. 5079/DesaTlajung Udik, tanggal terbit 26 Maret 2015, Surat Ukur No.101/Tlajung Udik/2014, tanggal 21-11-2014, Luas 1036 M2, atas nama Raymond Irawan
4. Sertipikat Hak Milik No. 5080/DesaTlajung Udik, tanggal terbit 18 Maret 2015, Surat Ukur No.105/Tlajung Udik/2014, tanggal 21-11-2014, Luas 2104 M2, atas nama Raymond Irawan
5. Sertipikat Hak Milik No. 5081/DesaTlajung Udik, tanggal terbit 09 April 2015, Surat Ukur No.102/Tlajung Udik/2014, tanggal 21-11-2014, Luas 4054 M2, atas nama Raymond Irawan
6. Sertipikat Hak Milik No. 5090/DesaTlajung Udik, tanggal terbit 06 April 2015, Surat Ukur No.103/Tlajung Udik/2014, tanggal 21-11-2014, Luas 2226 M2, atas nama Raymond Irawan

II. KEWENANGAN MENGADILI

1. Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014, Tentang , Administrasi Pemerintahan menjelaskan sebagai berikut:

“ Keputusan Administrasi Pemerintahan yang juga disebut Keputusan Tata Usaha Negara atau Keputusan Administrasi Negara yang selanjutnya disebut Keputusan adalah ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam penyelenggaraan pemerintahan”

2. Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menjelaskan sebagai berikut:

“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat

Halaman 5 dari 88 halaman Putusan Nomor : 10/G/2025/PTUN.BDG



kongkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.”

3. Bahwa berdasarkan Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014, mengatur Tentang Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) dan tindakan faktual, menjelaskan sebagai berikut :

“Pengertian Keputusan Tata Usaha Negara, Tindakan Faktual sebagai bagian dari Keputusan Tata Usaha Negara”.

Dengan berlakunya UU No.30 Tahun 2014, tentang Administrasi Pemerintahan ini, Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam UU No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan UU No.9 Tahun 2004 dan UU No.51 Tahun 2009, harus dimaknai sebagai :

- a. Penetapan Tertulis yang juga mencakup tindakan faktual ;
 - b. Keputusan Badan dan /atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif dan penyelenggara negara lainnya ;
 - c. Berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AUPB ;
 - d. Bersifat final dalam arti lebih luas ;
 - e. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum ; dan /atau
 - f. Keputusan yang berlaku bagi warga masyarakat.
4. Bahwa Objek Sengketa Gugatan *a quo* merupakan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang berisikan tindakan hukum yang bersifat Kongkret, Individual, dan Final, sebagaimana penjelasan berikut:
 - a. **KONGKRET**; Objek Sengketa dibuat oleh Tergugat, tidak abstrak, berwujud tertulis, tentu dan dapat ditentukan mengenai apa yang dilakukan, yaitu menerbitkan Objek Sengketa.
 - b. **INDIVIDUAL**; Objek Sengketa ditujukan dan berlaku khusus bagi seseorang tertentu, dan tidak ditujukan untuk umum, serta menimbulkan kerugian bagi Penggugat.
 - c. **FINAL**; Objek Sengketa telah definitif dan menimbulkan sebab akibat hukum, sehingga telah benar jika Penggugat mengajukan Gugatan *a quo* ke Pengadilan Tata Usaha Negara.



5. Bahwa berdasarkan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan: *“Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara.”*. Oleh karena Objek Sengketa merupakan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang dikeluarkan oleh Tergugat yaitu Kepaka Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor II dan menimbulkan kerugian kepada Penggugat, maka Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung berwenang untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo* berdasarkan Pasal 54 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyatakan sebagai berikut:

“Gugatan sengketa Tata Usaha Negara diajukan kepada Pengadilan yang berwenang yang daerah hukumnya meliputi kedudukan tergugat.”

III. TENGGANG WAKTU DAN UPAYA ADMINISTRATIF

1. Bahwa Gugatan *a quo* diajukan dalam tenggang waktu berdasarkan ketentuan hukum, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menjelaskan sebagai berikut:

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

2. Bahwa berkaitan dengan ketentuan tersebut di atas, BAB V Angka 3 Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1991 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 41 K/TUN/1994, tanggal 10 November 1994, menjelaskan sebagai berikut:

“Bagi mereka yang tidak dituju oleh surat Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka



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

3. Bahwa pemegang obyek sengketa a quo merupakan pihak di Pengadilan Negeri Cibinong sebagai pihak Pelawan dalam perkara No. 276/Pdt.Plw/2017/PN.Cbi. jo. No.439/PDT/2018/PT.BDG, jo. No.2965 K/Pdt/2019, dan terhadap perkara tersebut Ketua Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 10 September 2024 telah mengeluarkan Penetapan No. 3499/PAN.PN.W11-U20/HK2.4/IX/2024., yang menyatakan bahwa perkara tersebut telah mempunyai Kekuatan Hukum Tetap, sehingga pada tanggal 10 September 2024 itulah Penggugat baru mengetahui dan mempunyai kepentingan atas ke 6 (enam) obyek sengketa tersebut
4. Bahwa pada tanggal 6 November 2024, Penggugat telah mengirimkan surat ke Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor II Perihal: Permohonan Penerbitan Sertifikat atas dasar Putusan Pengadilan Yang sudah Final dan In Kracht, namun dari pihak Kantor Pertanahan Kabupaten II (Tergugat) tidak ada tanggapan /Jawaban dan tidak diproses.
5. Bahwa berdasarkan Pasal 75 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, menjelaskan sebagai berikut:

“(1) Warga Masyarakat yang dirugikan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan dapat mengajukan Upaya Administratif kepada Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan.

(2) Upaya Administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:

- a. keberatan; dan*
- b. banding.”*

Bahwa sejalan dengan ketentuan tersebut di atas, berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6



Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan, menjelaskan sebagai berikut:

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

6. Bahwa pada tanggal 27 Desember 2024, Penggugat mengajukan Surat Keberatan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor II (Tergugat), Perihal : Keberatan atas Sertipikat Hak Milik atas nama Raymond Irawan yaitu :
 1. Sertipikat Hak Milik No. 5077/DesaTlajung Udik, tanggal terbit 6 April 2015, Surat Ukur No.104/Tlajung Udik/2014, tanggal 21-11-2014, Luas 3298 M2, atas nama Raymond Irawan
 2. Sertipikat Hak Milik No. 5078/DesaTlajung Udik, tanggal terbit 24 Maret 2015, Surat Ukur No.106/Tlajung Udik/2014, tanggal 21-11-2014, Luas 2402 M2, atas nama Raymond Irawan
 3. Sertipikat Hak Milik No. 5079/DesaTlajung Udik, tanggal terbit 26 Maret 2015, Surat Ukur No.101/Tlajung Udik/2014, tanggal 21-11-2014, Luas 1036 M2, atas nama Raymond Irawan
 4. Sertipikat Hak Milik No. 5080/DesaTlajung Udik, tanggal terbit 18 Maret 2015, Surat Ukur No.105/Tlajung Udik/2014, tanggal 21-11-2014, Luas 2104 M2, atas nama Raymond Irawan
 5. Sertipikat Hak Milik No. 5081/DesaTlajung Udik, tanggal terbit 09 April 2015, Surat Ukur No.102/Tlajung Udik/2014, tanggal 21-11-2014, Luas 4054 M2, atas nama Raymond Irawan
 6. Sertipikat Hak Milik No. 5090/DesaTlajung Udik, tanggal terbit 06 April 2015, Surat Ukur No.103/Tlajung Udik/2014, tanggal 21-11-2014, Luas 2226 M2, atas nama Raymond Irawan
7. Bahwa terhadap surat keberatan Penggugat sampai dengan gugatan ini didaftarkan tanggal 15 Januari 2025, Tergugat tidak memberikan Jawabannya sehingga bila dihitung rentang waktu sejak Penggugat mengajukan Surat keberatan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten



Bogor II tertanggal 27 Desember 2024, maka gugatan *a quo* masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh hari) .

IV. KEPENTINGAN PENGGUGAT YANG DIRUGIKAN

1. Bahwa PENGGUGAT merasa dirugikan, karena Tergugat pada tahun 2015 telah menerbitkan 6 (enam) Sertipikat Hak Milik atas nama Raymond Irawan, dengan luas 15.120 M², diatas sebagian tanah milik Penggugat seluas ± 21.522 M², berdasarkan bukti kepemilikan berupa 12 (dua belas) Girik, yang terletak di Jalan Kampung Tlajung Udik, Kelurahan Tlajung Udik, Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor, Jawa Barat.

dengan perincian sebagai berikut :

- 1.1. Girik C No.1746 Persil 27 S.IV, seluas 2.121 m², berdasarkan Akta Jual Beli No.135/12/Akta/75, tanggal 26 Februari 1975, juncto Akta Pengikatan Jual Beli No.82, tanggal 7-07-2008 juncto Akta Pernyataan No.47, tanggal 30 Oktober 2014;
- 1.2. Girik C No.868 Persil 27 S.IV, seluas 1.557 m², berdasarkan Akta Jual Beli No.360/12/Akta/74, tanggal 15 November 1974 juncto Akta Pengikatan Jual Beli No.55, tanggal 4-07-2008 juncto Akta Pernyataan No. 47, tanggal 30 Oktober 2014;
- 1.3. Girik C No.1489 Persil 27 S.IV, seluas 1.078 m², berdasarkan Akta Jual Beli No.42/12/Akta/76, tanggal 9 Februari 1976 juncto Akta Pengikatan Jual Beli No.64, tanggal 6-08-2008 juncto Akta Pernyataan No. 47, tanggal 30 Oktober 2014;
- 1.4. Girik C No.1349 Persil 27 S.IV, seluas 3.400 m², berdasarkan Akta Jual Beli No.87/12/Akta/76, tanggal 15 Maret 1976 juncto Akta Pengikatan Jual Beli No.151, tanggal 12-07-2008 juncto Akta Pernyataan No. 47, tanggal 30 Oktober 2014;
- 1.5. Girik C No.1167 Persil 27 S.IV, seluas 990 m², berdasarkan Akta Jual Beli No.330/12/Akta/75, tanggal 16 Agustus 1975 juncto

Halaman 10 dari 88 halaman Putusan Nomor : 10/G/2025/PTUN.BDG



- Akta Pengikatan Jual Beli No. 109, tanggal 9-07-2008 juncto
Akta Pernyataan No. 47, tanggal 30 Oktober 2014;
- 1.6. Girik C No.343 Persil 27 S.IV, seluas 2.335 m2, berdasarkan
Akta Jual Beli No.182/12/Akta/76, tanggal 12 Mei 1976 juncto
Akta Pengikatan Jual Beli No.169, tanggal 14-07-2008 juncto
Akta Pernyataan No. 47, tanggal 30 Oktober 2014;
 - 1.7. Girik C No.619 Persil 27 S.III, seluas 1.234 m2, berdasarkan
Akta Jual Beli No.431/12/Akta/74, tanggal 3 Desember 1974
juncto Akta Pengikatan Jual Beli No.64, tanggal 5-07-2008
juncto Akta Pernyataan No. 47, tanggal 30 Oktober 2014;
 - 1.8. Girik C No.619 Persil 27 S.III, seluas 1.319 m2, berdasarkan
Akta Jual Beli No.260/12/Akta/76, tanggal 10 Agustus 1976
juncto Akta Pengikatan Jual Beli No.68, tanggal 6-08-2008
juncto Akta Pernyataan No. 47, tanggal 30 Oktober 2014;
 - 1.9. Girik C No.793 Persil 27 S.IV, seluas 1.272 m2, berdasarkan
Akta Jual Beli No.11/12/Akta/75, tanggal 8 Januari 1975 juncto
Akta Pengikatan Jual Beli No.60, tanggal 6-08-2008 juncto
Akta Pernyataan No. 47, tanggal 30 Oktober 2014;
 - 1.10. Girik C No.1491 Persil 27 D.III, seluas 1.592 m2, berdasarkan
Akta Jual Beli No.43/12/Akta/76, tanggal 9 Desember 1976
juncto Akta Pengikatan Jual Beli No.66, tanggal 6-08-2008
juncto Akta Pernyataan No. 47, tanggal 30 Oktober 2014;
 - 1.11. Girik C No.1722 Persil 27 S.IV, seluas 3.520 m2, berdasarkan
Akta Jual Beli No.62/12/Akta/75, tanggal 29 Januari 1975 juncto
Akta Pengikatan Jual Beli No.76, tanggal 7-07-2008 juncto
Akta Pernyataan No. 47, tanggal 30 Oktober 2014;
 - 1.12. Girik C No.912 Persil 27 S.IV, seluas 1.104 m2, berdasarkan
Akta Jual Beli No.428/12/Akta/74, tanggal 3 Desember 1974
juncto Akta Pengikatan Jual Beli No.58, tanggal 6-08-2008
juncto Akta Pernyataan No. 47, tanggal 30 Oktober 2014;



2. Adapun 6 (enam) Sertipikat Hak Milik yang diterbitkan oleh Tergugat, semuanya tercatat atasnama Raymond Irawan, dengan total luas 15.120 M², masing-masing :
 - 2.1 Sertipikat Hak Milik No. 5077/DesaTlajung Udik, tanggal terbit 6 April 2015, Surat Ukur No.104/Tlajung Udik/2014, tanggal 21-11-2014, Luas 3298 M2, atas nama Raymond Irawan
 - 2.2 Sertipikat Hak Milik No. 5078/DesaTlajung Udik, tanggal terbit 24 Maret 2015, Surat Ukur No.106/Tlajung Udik/2014, tanggal 21-11-2014, Luas 2402 M2, atas nama Raymond Irawan
 - 2.3 Sertipikat Hak Milik No. 5079/DesaTlajung Udik, tanggal terbit 26 Maret 2015, Surat Ukur No.101/Tlajung Udik/2014, tanggal 21-11-2014, Luas 1036 M2, atas nama Raymond Irawan
 - 2.4 Sertipikat Hak Milik No. 5080/DesaTlajung Udik, tanggal terbit 18 Maret 2015, Surat Ukur No.105/Tlajung Udik/2014, tanggal 21-11-2014, Luas 2104 M2, atas nama Raymond Irawan
 - 2.5 Sertipikat Hak Milik No. 5081/DesaTlajung Udik, tanggal terbit 09 April 2015, Surat Ukur No.102/Tlajung Udik/2014, tanggal 21-11-2014, Luas 4054 M2, atas nama Raymond Irawan
 - 2.6 Sertipikat Hak Milik No. 5090/DesaTlajung Udik, tanggal terbit 06 April 2015, Surat Ukur No.103/Tlajung Udik/2014, tanggal 21-11-2014, Luas 2226 M2, atas nama Raymond Irawan
3. Bahwa atas penerbitan Surat Keputusan Tergugat berupa 6 (enam) Sertipikat tersebut diatas, secara prosedural administratif maupun substansi material dari ke-6 Sertipikat Hak Milik atas nama Raymond Irawan *a quo* telah mengandung cacat yuridis secara nyata, karena ke-6 Sertipikat *a quo* diterbitkan diatas tanah milik Penggugat dan juga terbit pada saat obyek tanah sedang dalam dalam sengketa, dengan demikian kiranya cukup beralasan Penggugat mengajukan gugatan sengketa Tata Usaha Negara ini berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (1) UU. No.9 Tahun 2004 tentang perubahan UU.No.5 tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara.



4. Bahwa Tergugat menerbitkan Objek Sengketa pada tahun 2015 saat Penggugat dengan Nyoto Irawan, Cs sedang mempersengketakan terkait penguasaan sebagian obyek tanah milik Penggugat oleh Nyoto Irawan yakni seluas \pm 11. 847 m² dari total luas tanah \pm 21.522 m² di Pengadilan Negeri Cibinong, dengan register Perkara Nomor : 219/Pdt.G/2014/PN.Cbn. jo. No.94/PDT/2015/PT.Bdg. jo. No.2724 K/ PDT/2016.
5. Bahwa dengan diterbitkannya Objek Sengketa oleh Tergugat pada saat tanah Objek Sengketa sedang diperkarakan di Pengadilan Negeri Cibinong, merupakan tindakan yang tidak benar dan menyalahi serta bertentangan dengan aturan hukum. Sebagai mana diatur berdasarkan ketentuan Pasal 45 ayat (1) huruf e Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menjelaskan :

“ (1) Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat dibawah ini tidak dipenuhi:

e. tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan”

Oleh karenanya Penggugat merasa dirugikan kepentingannya atas penerbitan Objek Sengketa tersebut oleh Tergugat.

6. Bahwa Penggugat memiliki hak untuk mengajukan gugatan sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana ditentukan dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menjelaskan sebagai berikut:

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



V. POSITA/ALASAN GUGATAN

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik atas tanah seluas ± 21.522 M², yang terletak dan setempat dikenal dengan Shopping Area Blok – I, Perumahan Kota Taman Gunung Putri (KTGP) I, Jalan Kampung Tlajung Udik, Kelurahan Tlajung Udik, Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dengan bukti dasar kepemilikan adalah berupa hak milik Adat yang terdiri dari 12 (dua belas) Girik jo. berdasarkan Akta Jual Beli jo. Akta Pengikatan Jual Beli jo. Akta Pernyataan No.47, tanggal 30 Oktober 2014, yang sejak Tahun 1974 hingga saat ini, fisik tanah dalam penguasaan Penggugat, dengan perincian sebagai berikut :

1.1. Girik C No.1746 Persil 27 S.IV, seluas 2.121 m², berdasarkan Akta Jual Beli No.135/12/Akta/75, tanggal 26 Februari 1975, juncto Akta Pengikatan Jual Beli No.82, tanggal 7-07-2008 juncto Akta Pernyataan No. 47, tanggal 30 Oktober 2014;

1.2. Girik C No.868 Persil 27 S.IV, seluas 1.557 m², berdasarkan Akta Jual Beli No.360/12/Akta/74, tanggal 15 November 1974 juncto Akta Pengikatan Jual Beli No.55, tanggal 4-07-2008 juncto Akta Pernyataan No. 47, tanggal 30 Oktober 2014;

1.3. Girik C No.1489 Persil 27 S.IV, seluas 1.078 m², berdasarkan Akta Jual Beli No.42/12/Akta/76, tanggal 9 Februari 1976 juncto Akta Pengikatan Jual Beli No.64, tanggal 6-08-2008 juncto Akta Pernyataan No. 47, tanggal 30 Oktober 2014;

1.4. Girik C No.1349 Persil 27 S.IV, seluas 3.400 m², berdasarkan Akta Jual Beli No.87/12/Akta/76, tanggal 15 Maret 1976 juncto Akta Pengikatan Jual Beli No.151, tanggal 12-07-2008 juncto Akta Pernyataan No. 47, tanggal 30 Oktober 2014;

1.5. Girik C No.1167 Persil 27 S.IV, seluas 990 m², berdasarkan Akta Jual Beli No.330/12/Akta/75, tanggal 16 Agustus 1975 juncto Akta Pengikatan Jual Beli No. 109, tanggal 9-07-2008 juncto Akta Pernyataan No. 47, tanggal 30 Oktober 2014;



- 1.6. Girik C No.343 Persil 27 S.IV, seluas 2.335 m2, berdasarkan Akta Jual Beli No.182/12/Akta/76, tanggal 12 Mei 1976 juncto Akta Pengikatan Jual Beli No.169, tanggal 14-07-2008 juncto Akta Pernyataan No. 47, tanggal 30 Oktober 2014;
- 1.7. Girik C No.619 Persil 27 S.III, seluas 1.234 m2, berdasarkan Akta Jual Beli No.431/12/Akta/74, tanggal 3 Desember 1974 juncto Akta Pengikatan Jual Beli No.64, tanggal 5-07-2008 juncto Akta Pernyataan No. 47, tanggal 30 Oktober 2014;
- 1.8. Girik C No.619 Persil 27 S.III, seluas 1.319 m2, berdasarkan Akta Jual Beli No.260/12/Akta/76, tanggal 10 Agustus 1976 juncto Akta Pengikatan Jual Beli No.68, tanggal 6-08-2008 juncto Akta Pernyataan No. 47, tanggal 30 Oktober 2014;
- 1.9. Girik C No.793 Persil 27 S.IV, seluas 1.272 m2, berdasarkan Akta Jual Beli No.11/12/Akta/75, tanggal 8 Januari 1975 juncto Akta Pengikatan Jual Beli No.60, tanggal 6-08-2008 juncto Akta Pernyataan No. 47, tanggal 30 Oktober 2014;
- 1.10. Girik C No.1491 Persil 27 D.III, seluas 1.592 m2, berdasarkan Akta Jual Beli No.43/12/Akta/76, tanggal 9 Desember 1976 juncto Akta Pengikatan Jual Beli No.66, tanggal 6-08-2008 juncto Akta Pernyataan No. 47, tanggal 30 Oktober 2014;
- 1.11. Girik C No.1722 Persil 27 S.IV, seluas 3.520 m2, berdasarkan Akta Jual Beli No.62/12/Akta/75, tanggal 29 Januari 1975 juncto Akta Pengikatan Jual Beli No.76, tanggal 7-07-2008 juncto Akta Pernyataan No. 47, tanggal 30 Oktober 2014;
- 1.12. Girik C No.912 Persil 27 S.IV, seluas 1.104 m2, berdasarkan Akta Jual Beli No.428/12/Akta/74, tanggal 3 Desember 1974 juncto Akta Pengikatan Jual Beli No.58, tanggal 6-08-2008 juncto Akta Pernyataan No. 47, tanggal 30 Oktober 2014;
2. Bahwa diatas sebagian dari obyek tanah milik Penggugat seluas \pm 21.522 M², tersebut diatas telah diterbitkan 6 (enam) Sertipikat Hak Milik oleh Tergugat atas nama Raymond Irawan, dengan total luas 15.120 M², masing-masing :

Halaman 15 dari 88 halaman Putusan Nomor : 10/G/2025/PTUN.BDG



- 2.1. Sertipikat Hak Milik No. 5077/DesaTlajung Udik, tanggal terbit 6 April 2015, Surat Ukur No.104/Tlajung Udik/2014, tanggal 21-11-2014, Luas 3298 M2, atas nama Raymond Irawan
- 2.2. Sertipikat Hak Milik No. 5078/DesaTlajung Udik, tanggal terbit 24 Maret 2015, Surat Ukur No.106/Tlajung Udik/2014, tanggal 21-11-2014, Luas 2402 M2, atas nama Raymond Irawan
- 2.3. Sertipikat Hak Milik No. 5079/DesaTlajung Udik, tanggal terbit 26 Maret 2015, Surat Ukur No.101/Tlajung Udik/2014, tanggal 21-11-2014, Luas 1036 M2, atas nama Raymond Irawan
- 2.4. Sertipikat Hak Milik No. 5080/DesaTlajung Udik, tanggal terbit 18 Maret 2015, Surat Ukur No.105/Tlajung Udik/2014, tanggal 21-11-2014, Luas 2104 M2, atas nama Raymond Irawan
- 2.5. Sertipikat Hak Milik No. 5081/DesaTlajung Udik, tanggal terbit 09 April 2015, Surat Ukur No.102/Tlajung Udik/2014, tanggal 21-11-2014, Luas 4054 M2, atas nama Raymond Irawan
- 2.6. Sertipikat Hak Milik No. 5090/DesaTlajung Udik, tanggal terbit 06 April 2015, Surat Ukur No.103/Tlajung Udik/2014, tanggal 21-11-2014, Luas 2226 M2, atas nama Raymond Irawan
3. Bahwa terbitnya ke-6 Sertipikat Hak Milik *a quo* adalah pada saat atas obyek tanah tersebut sedang dalam sengketa di Pengadilan Negeri Cibinong, pada tahun 2014, dimana Tergugat adalah sebagai Turut Tergugat dalam perkara tersebut, yakni dalam Perkara antara Penggugat melawan Nyoto Irawan Cs., dengan No.219/Pdt.G/2014/PN.Cbn., putus pada tanggal 29 Oktober 2015 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No.94/PDT/2015/ PT.BDG., tanggal 7 April 2016 jo. Putusan Mahkamah Agung R.I No. 2724 K/PDT/2016, tanggal 14 Desember 2016.
Bahwa atas perkara tersebut diatas, telah berkekuatan hukum dan telah final, dengan telah dilaksanakannya Eksekusi Pengosongan dan Penyerahan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong No.30/Pen.Pdt/Eks.Peng./2017/PN.Cbi. jo. No.219/Pdt.G/2014/PN.Cbn. jo. No.94/PDT/2015/PT.Bdg. jo. No.2724 K/PDT/2016,

Halaman 16 dari 88 halaman Putusan Nomor : 10/G/2025/PTUN.BDG



tertanggal 25 Mei 2018 Jo. Berita Acara Eksekusi Pengosongan dan Penyerahan No.30/Pen.Pdt/Eks.Peng./2017/PN.Cbi. jo. Nomor : 219/Pdt.G/2014/ PN.Cbn. jo. No.94/PDT/2015/PT.Bdg. jo. No.2724 K/PDT/2016, tanggal 25 Juli 2018.

4. Bahwa pada tanggal 16 Oktober 2017, muncul pihak bernama Raymond Irawan mengajukan Perlawanan terhadap Penetapan Eksekusi Aanmaning Pengadilan Negeri Cibinong, No.30/Pen.Pdt/Eks.Peng./2017/PN.Cbi. jo. No. 219/Pdt.G/2014/PN. Cbn. jo. No.94/PDT/2015/PT.Bdg. jo. No.2724 K/PDT/2016, tertanggal 12-9-2017.

Perlawanan tersebut adalah keberatan Pelawan terhadap Penetapan Eksekusi, dengan mendasarkan bahwa Pelawan ic. Raymond Irawan memiliki 6 (enam) SHM (sebagaimana terurai point 2 diatas sebagai obyek sengketa), diatas tanah yang akan dieksekusi tersebut.

Bahwa atas perkara Perlawanan yang diajukan oleh Raymond Irawan terhadap Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Cibinong, telah pula dinyatakan ditolak, dan dinyatakan bahwa Pelawan bukan Pelawan yang baik dan benar, yakni perkara No.276/Pdt.Plw/2017/PN.Cbi. telah diputus pada tanggal 11 April 2018 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No.439/Pdt./2018/PT.Bdg., tanggal 5 Desember 2018 jo. Putusan Mahkamah Agung R.I. No.2965 K/Pdt/2019, tanggal 14 November 2019.

5. Bahwa dengan diterbitkannya Objek Sengketa oleh Tergugat pada saat tanah Objek Sengketa sedang diperkarakan di Pengadilan Negeri Cibinong, merupakan tindakan yang tidak benar dan menyalahi serta bertentangan dengan aturan hukum, berdasarkan ketentuan Pasal 45 ayat (1) huruf e Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menjelaskan:

“ (1) Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat dibawah ini tidak dipenuhi:

e. tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan”



6. Bahwa dengan diterbitkannya Objek Sengketa, menunjukkan jika Tergugat nyata-nyata dan jelas telah melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB), yaitu:
 - a. Asas Kecermatan; mengandung arti bahwa Keputusan dan/atau tindakan Pejabat TUN harus didasari pada informasi atau dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas suatu ketetapan dan/atau tindakan dan/atau pelaksanaan suatu Keputusan.
 - b. Asas Kepastian Hukum; mengandung arti bahwa dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan Penyelenggaraan Negara.
 - c. Asas Proporsionalitas; mengandung arti bahwa Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang diterbitkan oleh Pejabat TUN hendaknya memperhatikan aspek prosedural dengan tidak bertentangan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.
7. Bahwa Tergugat sangat jelas dan nyata telah melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB) dalam menerbitkan Objek Sengketa, karena tidak memperhatikan dan mempertimbangkan, serta mendasari informasi dan dokumen yang lengkap tentang status tanah Objek Sengketa. Oleh karena hal tersebut, perbuatan Tergugat menerbitkan Objek Sengketa telah memenuhi ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga sudah sepatutnya Objek Sengketa untuk dibatalkan dan/atau dinyatakan tidak sah.

Sebagaimana Surat dari Penggugat kepada Tergugat, yang dikirimkan pada tanggal 27 Desember 2024, Perihal : Keberatan atas Sertipikat Hak Milik atasnama Raymond Irawan, yaitu :

- 7.1. Sertipikat Hak Milik No. 5077/DesaTlajung Udik, tanggal terbit 6 April 2015, Surat Ukur No.104/Tlajung Udik/2014, tanggal 21-11-2014, Luas 3298 M2, atas nama Raymond Irawan



- 7.2. Sertipikat Hak Milik No. 5078/DesaTlajung Udik, tanggal terbit 24 Maret 2015, Surat Ukur No.106/Tlajung Udik/2014, tanggal 21-11-2014, Luas 2402 M2, atas nama Raymond Irawan
- 7.3. Sertipikat Hak Milik No. 5079/DesaTlajung Udik, tanggal terbit 26 Maret 2015, Surat Ukur No.101/Tlajung Udik/2014, tanggal 21-11-2014, Luas 1036 M2, atas nama Raymond Irawan
- 7.4. Sertipikat Hak Milik No. 5080/DesaTlajung Udik, tanggal terbit 18 Maret 2015, Surat Ukur No.105/Tlajung Udik/2014, tanggal 21-11-2014, Luas 2104 M2, atas nama Raymond Irawan
- 7.5. Sertipikat Hak Milik No. 5081/DesaTlajung Udik, tanggal terbit 09 April 2015, Surat Ukur No.102/Tlajung Udik/2014, tanggal 21-11-2014, Luas 4054 M2, atas nama Raymond Irawan
- 7.6. Sertipikat Hak Milik No. 5090/DesaTlajung Udik, tanggal terbit 06 April 2015, Surat Ukur No.103/Tlajung Udik/2014, tanggal 21-11-2014, Luas 2226 M2, atas nama Raymond Irawan

Bahwa terhadap surat keberatan Penggugat a quo, sampai dengan gugatan ini didaftarkan tanggal 15 Januari 2025, Tergugat tidak memberikan Jawabannya / tanggapannya.

8. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat menerbitkan Objek Sengketa telah memenuhi ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004, maka Tergugat wajib untuk mencabut Sertipikat Hak Milik atas nama Raymond Irawan atas tanah seluas total 15.120 M², yang terletak di Kelurahan Tlajung Udik, Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor, Jawa Barat, masing-masing adalah :
 - 8.1. Sertipikat Hak Milik No. 5077/DesaTlajung Udik, tanggal terbit 6 April 2015, Surat Ukur No.104/Tlajung Udik/2014, tanggal 21-11-2014, Luas 3298 M2, atas nama Raymond Irawan
 - 8.2. Sertipikat Hak Milik No. 5078/DesaTlajung Udik, tanggal terbit 24 Maret 2015, Surat Ukur No.106/Tlajung Udik/2014, tanggal 21-11-2014, Luas 2402 M2, atas nama Raymond Irawan

Halaman 19 dari 88 halaman Putusan Nomor : 10/G/2025/PTUN.BDG



- 8.3. Sertipikat Hak Milik No. 5079/DesaTlajung Udik, tanggal terbit 26 Maret 2015, Surat Ukur No.101/Tlajung Udik/2014, tanggal 21-11-2014, Luas 1036 M2, atas nama Raymond Irawan
- 8.4. Sertipikat Hak Milik No. 5080/DesaTlajung Udik, tanggal terbit 18 Maret 2015, Surat Ukur No.105/Tlajung Udik/2014, tanggal 21-11-2014, Luas 2104 M2, atas nama Raymond Irawan
- 8.5. Sertipikat Hak Milik No. 5081/DesaTlajung Udik, tanggal terbit 09 April 2015, Surat Ukur No.102/Tlajung Udik/2014, tanggal 21-11-2014, Luas 4054 M2, atas nama Raymond Irawan
- 8.6. Sertipikat Hak Milik No. 5090/DesaTlajung Udik, tanggal terbit 06 April 2015, Surat Ukur No.103/Tlajung Udik/2014, tanggal 21-11-2014, Luas 2226 M2, atas nama Raymond Irawan
9. Bahwa Pengugat telah mengajukan permohonan kepada Tergugat pada tanggal 6 November 2024 Perihal : Permohonan Penerbitan Sertipikat atas dasar putusan pengadilan yang sudah final dan inkraht, maka dengan dinyatakan batal atau tidak sah 6 (enam) Sertipikat Hak Milik atasnama Raymond Irawan sebagaimana tersebut poin 8 diatas, selanjutnya Tergugat wajib untuk memproses secara administrasi penerbitan sertipikat atas tanah milik Penggugat berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

VI. PETITUM

Bahwa berdasarkan segala yang terurai diatas, Penggugat mohon dengan hormat sudilah kiranya Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung c.q. Majelis Hakim Pemeriksa dan Pemutus Perkara ini berkenan memutuskan dengan amar :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan batal atau tidak sah, masing-masing adalah :
 - 2.a. Sertipikat Hak Milik No. 5077/DesaTlajung Udik, tanggal terbit 6 April 2015, Surat Ukur No.104/Tlajung Udik/2014, tanggal 21-11-2014, Luas 3298 M2, atas nama Raymond Irawan

Halaman 20 dari 88 halaman Putusan Nomor : 10/G/2025/PTUN.BDG



- 2.b. Sertipikat Hak Milik No. 5078/DesaTlajung Udik, tanggal terbit 24 Maret 2015, Surat Ukur No.106/Tlajung Udik/2014, tanggal 21-11-2014, Luas 2402 M2, atas nama Raymond Irawan
- 2.c. Sertipikat Hak Milik No. 5079/DesaTlajung Udik, tanggal terbit 26 Maret 2015, Surat Ukur No.101/Tlajung Udik/2014, tanggal 21-11-2014, Luas 1036 M2, atas nama Raymond Irawan
- 2.d. Sertipikat Hak Milik No. 5080/DesaTlajung Udik, tanggal terbit 18 Maret 2015, Surat Ukur No.105/Tlajung Udik/2014, tanggal 21-11-2014, Luas 2104 M2, atas nama Raymond Irawan
- 2.e. Sertipikat Hak Milik No. 5081/DesaTlajung Udik, tanggal terbit 09 April 2015, Surat Ukur No.102/Tlajung Udik/2014, tanggal 21-11-2014, Luas 4054 M2, atas nama Raymond Irawan
- 2.f. Sertipikat Hak Milik No. 5090/DesaTlajung Udik, tanggal terbit 06 April 2015, Surat Ukur No.103/Tlajung Udik/2014, tanggal 21-11-2014, Luas 2226 M2, atas nama Raymond Irawan
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut, masing-masing adalah :
 - 3.a. Sertipikat Hak Milik No. 5077/DesaTlajung Udik, tanggal terbit 6 April 2015, Surat Ukur No.104/Tlajung Udik/2014, tanggal 21-11-2014, Luas 3298 M2, atas nama Raymond Irawan
 - 3.b. Sertipikat Hak Milik No. 5078/DesaTlajung Udik, tanggal terbit 24 Maret 2015, Surat Ukur No.106/Tlajung Udik/2014, tanggal 21-11-2014, Luas 2402 M2, atas nama Raymond Irawan
 - 3.c. Sertipikat Hak Milik No. 5079/DesaTlajung Udik, tanggal terbit 26 Maret 2015, Surat Ukur No.101/Tlajung Udik/2014, tanggal 21-11-2014, Luas 1036 M2, atas nama Raymond Irawan
 - 3.d. Sertipikat Hak Milik No. 5080/DesaTlajung Udik, tanggal terbit 18 Maret 2015, Surat Ukur No.105/Tlajung Udik/2014, tanggal 21-11-2014, Luas 2104 M2, atas nama Raymond Irawan
 - 3.e. Sertipikat Hak Milik No. 5081/DesaTlajung Udik, tanggal terbit 09 April 2015, Surat Ukur No.102/Tlajung Udik/2014, tanggal 21-11-2014, Luas 4054 M2, atas nama Raymond Irawan

Halaman 21 dari 88 halaman Putusan Nomor : 10/G/2025/PTUN.BDG



- 3.f. Sertipikat Hak Milik No. 5090/DesaTlajung Udik, tanggal terbit 06 April 2015, Surat Ukur No.103/Tlajung Udik/2014, tanggal 21-11-2014, Luas 2226 M2, atas nama Raymond Irawan
4. Mewajibkan Tergugat untuk memproses secara administrasi penerbitan Sertipikat yang dimohonkan oleh Penggugat berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
5. Membebaskan semua biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat.

Bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan jawaban tertanggal 25 Februari 2025 secara elektronik melalui aplikasi E-Court, yang diunggah melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 25 Februari 2025, dan telah diverifikasi Majelis Hakim pada tanggal 25 Februari 2025, yang isi pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Tergugat menolak dengan keras seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas;

2. EKSEPSI DALUWARSA

1. Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor II telah bersurat kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat dengan surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor II Nomor MP.02.02.2126-32.19/VII/2023 tanggal 20 Juli 2023 perihal Mohon Petunjuk yang pada intinya menjelaskan sebagai berikut;

- a. Bahwa terdapat Putusan Perkara Perdata yang tercatat dalam Register Nomor 219/Pdt.G/2014/PN.Cbi tanggal 29 Oktober 2015 yaitu:

1. Para Pihak:

Cynthia Gwendolyn Sonnevile, sebagai Penggugat
Konvensi/Tergugat Rekovensi

Melawan

Nyoto Irawan, sebagai Tergugat I Konvensi/Penggugat
Rekovensi;

Tn. Acang Suryana sebagai Tergugat II;

Halaman 22 dari 88 halaman Putusan Nomor : 10/G/2025/PTUN.BDG



Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, sebagai Turut Tergugat.

2. Objek Gugatan:

Bidang tanah bekas milik adat atau Girik seluas $\pm 21.522 \text{ m}^2$ yang terletak dan sempit dikenal dengan Shopping Area Blok – I

Perumahan Kota Taman Gunung Putri (KTGP) I, Jalan Kampung Telajung Udik, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor.

3. Amar Putusan pada Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 29 Oktober 2015 Nomor 219/Pdt.G/2014/PN.Cbi, antara lain:

- Menyatakan dan menetapkan Penggugat sebagai pemilik yang sah dan satu-satunya bidang tanah bekas milik adat atau Girik seluas $\pm 11.847 \text{ m}^2$ yang terletak dan setempat dikenal dengan Shopping Area Blok – I Perumahan Kota Taman Gunung Putri (KTGP) I, Jalan Kampung Telajung Udik, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor;
- Menghukum dan memerintahkan Tergugat I atau siapapun yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan kembali kepada Penggugat secara langsung dan sekaligus bidang objek sengketa seluas $\pm 11.847 \text{ m}^2$ yang terletak dan setempat dikenal dengan Shopping Area Blok – I Perumahan Kota Taman Gunung Putri (KTGP) I, Jalan Kampung Telajung Udik, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor;
- Menolak Gugatan Rekovensi seluruhnya.

4. Kemudian Pembanding yang semula Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekovensi mengajukan Banding, dengan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 7 April 2016 Nomor 194/Pdt/2016/PT.Bdg, dengan amar putusan antara lain:

Halaman 23 dari 88 halaman Putusan Nomor : 10/G/2025/PTUN.BDG



-Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 29 Oktober 2015 Nomor 219/Pdt.G/2014/PN.Cbi.

5. Bahwa Pemohon Kasasi yang dahulu Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi/Pembanding mengajukan kasasi, dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 14 Desember 2016 Nomor 2724 K/PDT/2016, dengan amar antara lain:

- Menolak permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi: Nyoto Irawan.

6. Bahwa putusan di atas tidak ada amar putusan yang berbunyi menegaskan terkait batalnya atau tidak mempunyai kekuatan hukum tetap terhadap Produk Hukum (in casu Sertipikat Atas Tanah) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah atau Kepala Kantor.

b. Bahwa selain Putusan Perkara Perdata di atas terdapat pula perkara perlawanan di Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 276/Pdt.Plw/ 2017/PN.Cbi yaitu:

1. Para Pihak:

Raymond Irawan, sebagai Pelawan

Melawan

Cynthia Gwendolyn Sonnevile, sebagai Terlawan I;

Tn. Nyoto Irawan, sebagai Terlawan II;

Tn. Acang Suryana sebagai Terlawan III;

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, sebagai Turut Terlawan.

2. Objek dan pokok Gugatan:

Bahwa Pelawan adalah pemilik Sertipikat Hak Milik Nomor 5077, 5078, 5079, 5080, 5081, dan 5090/Kelurahan Tlajung Udik atas nama Raymond Irawan, yang terletak di Kelurahan Tlajung Udik, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor

Halaman 24 dari 88 halaman Putusan Nomor : 10/G/2025/PTUN.BDG



mengajukan perlawanan terhadap perkara di atas, karena Pelawan tidak pernah digugat atau dikutsertakan dalam perkara sebelumnya;

3. Amar Putusan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal tanggal 11 April 2018 Nomor 276/Pdt.Plw/2017/PN.Cbi, sebagai berikut:

MENGADILI

Dalam Provisi

- Menolak provisi Pelawan Dalam Eksepsi
 - Menolak Eksepsi Terlawan I untuk seluruhnya Dalam Pokok Perkara
 - Menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
 - Menyatakan Pelawan bukan Pelawan yang baik dan benar
 - Menghukum pelawan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.786.000;
4. Kemudian Pelawan mengajukan Banding dengan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 5 Desember 2018 Nomor 439/PDT/2018/PT.Bdg, dengan amar putusan antara lain:
 - Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 11 April 2018 Nomor 276/Pdt. Plw/2017/PN.Cbi
 5. Bahwa pemohon Kasasi dahulu pelawan mengajukan kasasi dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 14 November 2019 Nomor 2965 K/Pdt/2019, dengan amar putusan antara lain:
 - Menolak permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi: Raymond Irawan
 6. Bahwa putusan di atas tidak ada amar putusan yang berbunyi menegaskan terkait batalnya atau tidak mempunyai kekuatan hukum tetap terhadap Produk

Halaman 25 dari 88 halaman Putusan Nomor : 10/G/2025/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hukum (in casu Sertipikat Atas Tanah) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah atau Kepala Kantor.

2. Bahwa Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat telah bersurat kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor II berdasarkan surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor MP.02.01/133-32/II/2024 tanggal 17 Januari 2024 hal Mohon Petunjuk, yang pada intinya menjelaskan sebagai berikut:

- 1) Bahwa berkenaan hal-hal tersebut di atas maka permohonan petunjuk terkait permohonan pembatalan yang Saudara ajukan kepada Kami berdasarkan Putusan Pengadilan yang mempunyai hukum tetap dan data-data yang disampaikan kepada Kami, belum memenuhi syarat formil sebagaimana diatur dalam pasal 32 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan;
- 2) Bahwa untuk selanjutnya dengan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, Saudara dapat menempuh:
 - a) Memastikan terlebih dahulu terhadap Tanah Milik Adat/ Girik seluas \pm 11.847 m² yang terletak dan setempat dikenal dengan Shopping Area Blok-I Perumahan Kota Taman Gunung Putri (KTGP) I, Jalan Kampung Tlajung Udik, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, apakah menunjuk dengan lokasi yang sama dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 5077, 5078, 5079, 5080, 5081, dan 5090/Kelurahan Tlajung Udik atas nama Raymond Irawan, yang terletak di Kelurahan Tlajung Udik, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor;

Halaman 26 dari 88 halaman Putusan Nomor : 10/G/2025/PTUN.BDG



- b) Melakukan penelitian terhadap penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 5077, 5078, 5079, 5080, 5081, dan 5090/ Kelurahan Tlajung Udik atas nama Raymond Irawan, yang terletak di Kelurahan Tlajung Udik, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, apakah diterbitkan dengan asal Girik yang sama dengan pemohon;
 - c) Melakukan analisa dan kajian terhadap penerbitan Sertipikat-sertipikat tersebut, apakah pada saat proses pensertipikatan/penerbitannya, terdapat keberatan dan pihak lain, dan apakah diterbitkan pada saat perkara berjalan;
 - d) Bahwa penanganan kasus tersebut di atas berpedoman pada ketentuan pasal 6 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.
3. Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor II telah bersurat kepada Sdri. Cynthia Gwendolyn Sonnevile selaku Direktur Utama PT. Ferry Sonnevile dengan surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor II Nomor MP.02.02/859-32.19/III /2024 tanggal 14 Maret 2024 perihal Jawaban Pengaduan yang pada intinya menjelaskan Permohonan Pembatalan Sertipikat Hak Milik atas nama Raymond Irawan yang Saudara ajukan berdasarkan Putusan Pengadilan yang mempunyai hukum tetap dan data – data yang disampaikan belum memenuhi syarat formil sebagaimana diatur dalam pasal 32 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Sehingga dapat dibuktikan objek sengketa yang didalilkan Penggugat telah melebihi tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana dimaksud Pasal 55 Undang – Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang –

Halaman 27 dari 88 halaman Putusan Nomor : 10/G/2025/PTUN.BDG



Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan:

" Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara".

Bahwa Penggugat sudah melewati batas waktu mengajukan gugatan dengan dalil dihitung secara kasuistis sejak merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan, sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 2 tahun 1991" bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu keputusan tata usaha negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka tengang waktu tersebut"

II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat mohon apa yang sudah dikemukakan dalam eksepsi menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara tersebut;
2. Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya kecuali hal-hal yang diakui secara tegas;

Bahwa Pasal 52 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan menyatakan:

(1) Syarat sahnya Keputusan meliputi :

- a. ditetapkan oleh pejabat yang berwenang;
- b. dibuat sesuai prosedur; dan
- c. substansi yang sesuai dengan objek Keputusan.

(2) Surat Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) di atas didasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan dan AUPB.

1. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 pada intinya menyatakan:

Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan adalah:



- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik.
2. Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara dianggap bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku apabila tidak memenuhi 3 (tiga) aspek dalam penerbitannya yaitu Aspek Kewenangan, Aspek Formal Prosedural dan Aspek Materiil/Substansi yang akan Tergugat uraikan lebih lanjut untuk membuktikan bahwa proses penerbitan objek perkara *a quo* telah memenuhi ketiga aspek tersebut.

ASPEK KEWENANGAN

1. Bahwa Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan:

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

2. Bahwa berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah:

Pasal 1 angka 1 menyebutkan:

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan Oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”



Pasal 5 menyebutkan:

“Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional”

Pasal 6 ayat (1) menyebutkan:

(1) Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksana pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain.

Pasal 9 ayat (1) menyebutkan:

(1) Obyek pendaftaran tanah meliputi:

- a. bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;*
- b. tanah hak pengelolaan;*
- c. tanah wakaf;*
- d. hak milik atas satuan rumah susun;*
- e. hak tanggungan;*
- f. tanah Negara;*

Pasal 11 menyebutkan:

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

Pasal 36 menyebutkan:

(1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.

(2) Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.

3. Bahwa Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan



Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan:

Pasal 92 ayat (1) menyebutkan:

- a. *Penandatanganan sertipikat dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, dengan ketentuan bahwa dalam hal Kepala Kantor Pertanahan berhalangan atau dalam rangka melayani permohonan pendaftaran tanah yang bersifat massal Kepala Kantor Pertanahan dapat melimpahkan kewenangan menandatangani sertipikat tersebut kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah*

Pasal 94 menyebutkan:

- (1) *Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan pendaftaran perubahan data fisik dan atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dengan mencatatnya di dalam daftar umum sesuai dengan ketentuan di dalam peraturan ini.*
- (2) *Perubahan data yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa :*
 - a. *peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya;*
 - b. *peralihan hak karena pewarisan;*
 - c. *peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;*
 - d. *pembebanan Hak Tanggungan;*
 - e. *peralihan Hak Tanggungan;*
 - f. *hapusnya hak atas tanah, Hak Pengelolaan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan;*
 - g. *pembagian hak bersama;*

Halaman 31 dari 88 halaman Putusan Nomor : 10/G/2025/PTUN.BDG



- h. perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan;
- i. perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama;
- j. perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.

(3) Perubahan data fisik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa :

- a. pemecahan bidang tanah;
- b. pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah;
- c. penggabungan dua atau lebih bidang tanah.

4. Berdasarkan ketentuan perundang-undangan sebagaimana tersebut di atas yang dikorelasikan dengan terbitnya objek perkara *a quo*, maka terbitnya objek perkara *a quo* telah didasarkan pada kewenangan yang sah baik dari segi isi, tempat dan waktu.

ASPEK FORMAL/PROSEDURAL/SUBSTANSI

1) Bahwa sebagai bahan pertimbangan Majelis Hakim dalam memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* agar duduk permasalahan menjadi lebih jelas perlu disampaikan status dan riwayat Sertipikat Hak Milik Nomor 5077, 5078, 5079, 5080, 5081, 5090/Tlajung Udik berdasarkan data pada Buku Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor II sebagai berikut:

- a. Nomor Hak : Hak Milik Nomor 5077/ Tlajung Udik
- b. Pemegang Hak Pertama : Raymond Irawan
- c. NIB : 10.10.16.03.06194
- d. Penerbitan Sertipikat : Tanggal 06 April 2015
- e. Surat Ukur : Nomor 104/Tlajung Udik/2014
- f. Luas : 3.298 m²
- g. Asal Hak : Pengakuan Hak
- i. Penunjuk :
 - Bekas Tanah Milik Adat C. No. 3951 P. 29 D.II AJB. 204.2014 Tanggal 28 – 05 - 2014
- j. Catatan Buku Tanah :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- SKPT No. 1727/2018 Tgl 02 – 07 – 2018 Dimohon oleh Henderi (Kuasa dari Raymond Irawan Berdasarkan Surat Kuasa tanggal 07 -11 – 2017) Untuk Keperluan Mengetahui Data.

- a. Nomor Hak : Hak Milik Nomor 5078/Tlajung Udik
- b. Pemegang Hak Pertama : Raymond Irawan
- c. NIB : 10.10.16.03.06190
- d. Penerbitan Sertipikat : Tanggal 24 Maret 2015
- e. Surat Ukur : Nomor 106/Tlajung Udik/2014
- f. Luas : 2.402 m²
- g. Asal Hak : Pengakuan Hak
- i. Penunjuk :

- Bekas Tanah Milik Adat C. No. 343 P. 27 S.IV AJB. 205/2014 Tanggal 28 – 05 – 2014

- j. Catatan Buku Tanah :
 - SKPT No. 1728/2018 Tgl 02 – 07 – 2018 Dimohon oleh Henderi (Kuasa dari Raymond Irawan Berdasarkan Surat Kuasa tanggal 07 -11 – 2017) Untuk Keperluan Mengetahui Data.

- a. Nomor Hak : Hak Milik Nomor 5079/Tlajung Udik
- b. Pemegang Hak Pertama : Raymond Irawan
- c. NIB : 10.10.16.03.06192
- d. Penerbitan Sertipikat : Tanggal 26 Maret 2015
- e. Surat Ukur : Nomor 101/Tlajung Udik/2014
- f. Luas : 1.036 m²
- g. Asal Hak : Pengakuan Hak
- i. Penunjuk :

- Bekas Tanah Milik Adat C. No. 1349 P. 27 S.IV AJB. 349/2014 Tanggal 22 – 09 - 2014

- j. Catatan Buku Tanah :
 - SKPT No. 1729/2018 Tgl 02 – 07 – 2018 Dimohon oleh Henderi (Kuasa dari Raymond Irawan Berdasarkan Surat Kuasa tanggal 07 -11 – 2017) Untuk Keperluan Mengetahui Data.

- a. Nomor Hak : Hak Milik Nomor 5080/Tlajung Udik
- b. Pemegang Hak Pertama : Raymond Irawan

Halaman 33 dari 88 halaman Putusan Nomor : 10/G/2025/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. NIB : 10.10.16.03.06195
d. Penerbitan Sertipikat : Tanggal 18 Maret 2015
e. Surat Ukur : Nomor 105/Tlajung Udik/2014
f. Luas : 2.104 m²
g. Asal Hak : Pengakuan Hak
i. Penunjuk :
- Bekas Tanah Milik Adat C. No. 1349 P.27 S.IV
AJB.207/2014 Tanggal 28 – 05 - 2014
- j. Catatan Buku Tanah :
- SKPT No. 1730/2018 Tgl 02 – 07 – 2018 Dimohon oleh
Henderi (Kuasa dari Raymond Irawan Berdasarkan Surat
Kuasa tanggal 07 -11 – 2017) Untuk Keperluan Mengetahui
Data.
- a. Nomor Hak : Hak Milik Nomor 5081/Tlajung
Udik
- b. Pemegang Hak Pertama : Raymond Irawan
c. NIB : 10.10.16.03.06191
d. Penerbitan Sertipikat : Tanggal 09 April 2015
e. Surat Ukur : Nomor 102/Tlajung Udik/2014
f. Luas : 4.054 m²
g. Asal Hak : Pengakuan Hak
i. Penunjuk :
- Bekas Tanah Milik Adat C. No. 1799 P.29 D.III AJB.
203/2014 Tanggal 28 – 05 - 2014
- j. Catatan Buku Tanah :
- SKPT No. 1731/2018 Tgl 02 – 07 – 2018 Dimohon oleh
Henderi (Kuasa dari Raymond Irawan Berdasarkan Surat
Kuasa tanggal 07 -11 – 2017) Untuk Keperluan Mengetahui
Data.
- a. Nomor Hak : Hak Milik Nomor 5090/Tlajung
Udik
- b. Pemegang Hak Pertama : Raymond Irawan
c. NIB : 10.10.16.03.06193
d. Penerbitan Sertipikat : Tanggal 06 April 2015
e. Surat Ukur : Nomor 103/Tlajung Udik/2014
f. Luas : 2.226 m²
g. Asal Hak : Pengakuan Hak
i. Penunjuk :
- Bekas Tanah Milik Adat C. No. 1167 P.23 D.III AJB.
206/2014 Tanggal 28 – 05 - 2014
- j. Catatan Buku Tanah :
- SKPT No. 1732/2018 Tgl 02 – 07 – 2018 Dimohon oleh

Halaman 34 dari 88 halaman Putusan Nomor : 10/G/2025/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)



Henderi (Kuasa dari Raymond Irawan Berdasarkan Surat Kuasa tanggal 07 -11 – 2017) Untuk Keperluan Mengetahui Data.

2) Bahwa Pasal 21 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan :

- (1) Hanya warga-negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.
- (2) Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.
- (3) Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga-negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.
- (4) Selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini.

3) Bahwa berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah:

Pasal 12 ayat (1) menyebutkan:

- (1) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:
 - a. pengumpulan dan pengolahan data fisik;
 - b. pembuktian hak dan pembukuannya;
 - c. penerbitan sertifikat;
 - d. penyajian data fisik dan data yuridis;
 - e. penyimpanan daftar umum dan dokumen

Halaman 35 dari 88 halaman Putusan Nomor : 10/G/2025/PTUN.BDG



Pasal 13 ayat (1) dan ayat (4) menyebutkan:

(1) Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik.

(4) Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

4) Bahwa berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:

Pasal 73 menyebutkan:

(1) Kegiatan pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permohonan yang bersangkutan dengan surat sesuai bentuk sebagaimana tercantum dalam lampiran 13.

(2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi permohonan untuk:

a. melakukan pengukuran bidang tanah untuk keperluan tertentu;

b. mendaftarkan hak baru berdasarkan alat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;

c. mendaftarkan hak lama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

5) Bahwa dengan demikian penerbitan objek perkara *a quo* jelas dan nyata merupakan produk Kegiatan Pendaftaran Pengakuan Hak atas tanah yang dimohonkan Raymond Irawan dan penerbitannya telah dilakukan sesuai dengan prosedur yang ditetapkan dalam peraturan perundangan-undangan yang berlaku, hal mana dalam pelaksanaannya Tergugat sebagai Instansi Pemerintah yang melaksanakan tugas dan fungsi di bidang pelayanan pertanahan tidak berwenang menguji kebenaran substansi materiil dokumen-dokumen yang



disampaikan oleh Pemohon terlebih apabila dokumen-dokumen tersebut dibuat oleh pejabat yang berwenang dalam penerbitannya.

- 6) Bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat lainnya tidak perlu kiranya Tergugatanggapi karena tidak ada relevansinya, namun Tergugat tegaskan kembali utamanya adalah dalam proses penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 5077, 5078, 5079, 5080, 5081, 5090/Tlajung Udik atas nama Raymond Irawan, telah berpedoman dan sesuai dengan prosedur yang ditetapkan dalam peraturan perundangan-undangan yang berlaku maupun Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB).

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, bersama ini Tergugat mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memutus perkara *a quo* dengan memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menyatakan sah Sertipikat Hak Milik Nomor 5077, 5078, 5079, 5080, 5081, 5090/Tlajung Udik atas nama Raymond Irawan;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dari perkara ini.

Bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi telah mengajukan jawaban tertanggal 25 Februari 2025 secara elektronik melalui aplikasi E-Court, yang diunggah melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 25 Februari 2025, dan telah diverifikasi Majelis Hakim pada tanggal 25 Februari 2025 yang isi pokoknya sebagai berikut:

Bahwa dasar dan alasan Tergugat II Intervensi mengajukan eksepsi dan jawaban pada perkara dengan register perkara Nomor:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10/G/2025/PTUN.BDG antara PT. Ferry Sonnevile sebagai Penggugat dan Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor II sebagai Tergugat dan oleh karena Tergugat II Intervensi merupakan pemilik sah atas tanah pada perkara a quo dan telah terbit sertifikat dengan rincian sebagai berikut:

1. Sertifikat Hak Milik Nomor: 10.10.16.03.1.05077 Desa Tlajung Udik, Surat Ukur Tanggal 21-11-2014 No. 104/Tlajung Udik/2014 seluas 3298 m² (tiga ribu dua ratus sembilan puluh delapan) yang terletak di Desa Tlajung Udik, Kec. Gunung Putri, Kab. Bogor atas nama Raymond Irawan yang diterbitkan tanggal 6 April 2015 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor;
2. Sertifikat Hak Milik Nomor: 10.10.16.03.1.05078 Desa Tlajung Udik, Surat Ukur Tanggal 21-11-2014 No. 106/Tlajung Udik/2014 seluas 2402 m² (dua ribu empat ratus dua) yang terletak di Desa Tlajung Udik, Kec. Gunung Putri, Kab. Bogor atas nama Raymond Irawan yang diterbitkan tanggal 24 Maret 2015 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor;
3. Sertifikat Hak Milik Nomor: 10.10.16.03.1.05079 Desa Tlajung Udik, Surat Ukur Tanggal 21-11-2014 No. 101/Tlajung Udik/2014 seluas 1036 m² (seribu tiga puluh enam) yang terletak di Desa Tlajung Udik, Kec. Gunung Putri, Kab. Bogor atas nama Raymond Irawan yang diterbitkan tanggal 26 Maret 2015 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor;
4. Sertifikat Hak Milik Nomor: 10.10.16.03.1.05080 Desa Tlajung Udik, Surat Ukur Tanggal 21-11-2014 No. 105/Tlajung Udik/2014 seluas 2104 m² (dua ribu seratus empat) yang terletak di Desa Tlajung Udik, Kec. Gunung Putri, Kab. Bogor atas nama Raymond Irawan yang diterbitkan tanggal 18 Maret 2015 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor;
5. Sertifikat Hak Milik Nomor: 10.10.16.03.1.05081 Desa Tlajung Udik, Surat Ukur Tanggal 21-11-2014 No. 102/Tlajung Udik/2014 seluas 4054 m² (empat ribu lima puluh empat) yang terletak di Desa Tlajung Udik, Kec. Gunung Putri, Kab. Bogor atas nama Raymond Irawan yang

Halaman 38 dari 88 halaman Putusan Nomor : 10/G/2025/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

diterbitkan tanggal 9 April 2015 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor;

6. Sertifikat Hak Milik Nomor: 10.10.16.03.1.05090 Desa Tlajung Udik, Surat Ukur Tanggal 21-11-2014 No. 103/Tlajung Udik/2014 seluas 2226 m² (dua ribu dua ratus dua puluh enam) yang terletak di Desa Tlajung Udik, Kec. Gunung Putri, Kab. Bogor atas nama Raymond Irawan yang diterbitkan tanggal 6 April 2015 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor.

Bahwa 6 (enam) Sertifikat Hak Milik adalah sah atas nama Tergugat II Intervensi tersebut telah diakui oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor II selaku Tergugat I serta terbukti keabsahan dan kebenarannya dan telah di leges sesuai dengan aslinya pada Kantor Tergugat I.

DALAM REKONVENSI

DALAM EKSEPSI

I. TENGGANG WAKTU GUGATAN

1. Bahwa terhadap dalil Penggugat pada Poin 3 angka 1 tenggang waktu Penggugat mengajukan Gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung telah melewati batas waktu yang ditentukan oleh Undang- Undang penerbitan 6 (enam) Sertifikat Hak Milik tersebut adalah:

- 1.1. Sertifikat Hak Milik Nomor: 10.10.16.03.1.05077 Desa Tlajung Udik, Surat Ukur Tanggal 21-11-2014 No. 104/Tlajung Udik/2014 seluas 3298 m² (tiga ribu dua ratus sembilan puluh delapan) yang terletak di Desa Tlajung Udik, Kec. Gunung Putri, Kab. Bogor atas nama Raymond Irawan yang diterbitkan tanggal 6 April 2015 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor;

- 1.2. Sertifikat Hak Milik Nomor: 10.10.16.03.1.05078 Desa Tlajung Udik, Surat Ukur Tanggal 21-11-2014 No. 106/Tlajung Udik/2014 seluas 2402 m² (dua ribu empat ratus dua) yang terletak di Desa Tlajung Udik, Kec. Gunung Putri, Kab. Bogor

Halaman 39 dari 88 halaman Putusan Nomor : 10/G/2025/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)



atas nama Raymond Irawan yang diterbitkan tanggal 24 Maret 2015 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor;

1.3. Sertifikat Hak Milik Nomor: 10.10.16.03.1.05079 Desa Tlajung Udik, Surat Ukur Tanggal 21-11-2014 No. 101/Tlajung Udik/2014 seluas 1036 m² (seribu tiga puluh enam) yang terletak di Desa Tlajung Udik, Kec. Gunung Putri, Kab. Bogor atas nama Raymond Irawan yang diterbitkan tanggal 26 Maret 2015 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor;

1.4. Sertifikat Hak Milik Nomor: 10.10.16.03.1.05080 Desa Tlajung Udik, Surat Ukur Tanggal 21-11-2014 No. 105/Tlajung Udik/2014 seluas 2104 m² (dua ribu seratus empat) yang terletak di Desa Tlajung Udik, Kec. Gunung Putri, Kab. Bogor atas nama Raymond Irawan yang diterbitkan tanggal 18 Maret 2015 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor;

1.5. Sertifikat Hak Milik Nomor: 10.10.16.03.1.05081 Desa Tlajung Udik, Surat Ukur Tanggal 21-11-2014 No. 102/Tlajung Udik/2014 seluas 4054 m² (empat ribu lima puluh empat) yang terletak di Desa Tlajung Udik, Kec. Gunung Putri, Kab. Bogor atas nama Raymond Irawan yang diterbitkan tanggal 9 April 2015 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor;

1.6. Sertifikat Hak Milik Nomor: 10.10.16.03.1.05090 Desa Tlajung Udik, Surat Ukur Tanggal 21-11-2014 No. 103/Tlajung Udik/2014 seluas 2226 m² (dua ribu dua ratus dua puluh enam) yang terletak di Desa Tlajung Udik, Kec. Gunung Putri, Kab. Bogor atas nama Raymond Irawan yang diterbitkan tanggal 6 April 2015 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor.

2. Bahwa berdasarkan uraian Tergugat II Intervensi diatas secara fakta sangat jelas 6 (enam) Sertifikat Hak Milik tersebut telah terbit kurang lebih 10 (sepuluh) tahun, yang mana Penggugat memperlakukan tanah milik Tergugat II Intervensi pada saat ini dengan dasar hukum girik yang tidak dapat dibuktikan kebenaran dokumen serta asal usul dokumen tersebut;

Halaman 40 dari 88 halaman Putusan Nomor : 10/G/2025/PTUN.BDG



3. Bahwa sebagaimana dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan bahwasanya "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara",
4. Bahwa terhadap dalil Penggugat pada Poin 3 angka 3 yang diutarakan terkait Perkara No. 276/Pdt.Plw/2017/PN. Cbi jo. No. 439/PDT/2018/PT.BDG yang dimana dalam Putusan Perkara nomor diatas tidak ada kaitannya dengan pembatalan terkait 6 (enam) Sertifikat milik Tergugat II Intervensi melainkan isi dari Putusan Perkara tersebut adalah sebagai berikut :

- 4.1. Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 276/Pdt.Plw/2017/PN berbunyi sebagai berikut :

Dalam Provisi

- *Menolak provisi Pelawan;*

MENGADILI

Dalam Eksepsi

- *Menolak Eksepsi Terlawan I untuk seluruhnya;*

Dalam Pokok Perkara

- *Menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;*
- *Menyatakan Pelawan bukan Pelawan yang baik dan benar;*
- *Menghukum pelawan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.786.000,- (satu juta tujuh ratus delapan puluh enam ribu rupiah).*

- 4.2. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 439/PDT/2018/PT.BDG berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI

- *Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Pelawan tersebut;*

Halaman 41 dari 88 halaman Putusan Nomor : 10/G/2025/PTUN.BDG



- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 11 April 2018 Nomor. 276/Pdt.Plw/2017/PN, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding, semula Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan dan di tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000 (seratus lima puluh ribu rupiah).

5. Bahwa berdasarkan uraian Tergugat II Intervensi diatas secara Fakta Putusan tersebut tidak dapat dijadikan sebagai Dasar Hukum dalam perkara ini karena tidak relevan sebagai Dasar Hukum Formil;

II. GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL)

1. Bahwa setelah Tergugat II Intervensi mencermati gugatan Penggugat bahwasanya atas gugatan yang diajukan oleh Penggugat mengandung gugatan kabur dan tidak jelas (Obscuur Libel) dikarenakan dalil gugatan Penggugat saling bertentangan dengan dalil gugatan yang lainnya;
2. Bahwa terhadap dalil Penggugat yang diutarakan dalam Poin 3 angka 8 yang menyatakan 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak mengajukan Surat Keberatan kepada Tergugat I pada tanggal 15 Januari 2025, secara faktanya berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara berbunyi sebagai berikut :

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

3. Bahwa Tergugat II Intervensi setelah memahami dengan seksama terkait jangka waktu 90 (sembilan puluh) hari pengajuan gugatan secara unsur dalam pasal tersebut yang berbunyi “terhitung

Halaman 42 dari 88 halaman Putusan Nomor : 10/G/2025/PTUN.BDG



sejak diterima atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Usaha Negara” tidak terpenuhi sehingga dasar hukum Penggugat yang berdasarkan dari Surat Keberatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat I;

4. Bahwa selain dalam 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, adapun dalam Pasal 5 ayat 1 PERMA No. 6 Tahun 2018 berbunyi sebagai berikut :

Pasal 5

(1) Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak putusan atas upaya administratif diterima oleh Warga Masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/ atau Pejabat Administrasi pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif.

5. Bahwa dengan adanya jangka waktu 90 (sembilan puluh) hari tersebut memberikan Kepastian Hukum (rechtssicherheit) dalam setiap penyelesaian permasalahan agar tidak berlarut larut;
6. Bahwa selama hukum yang terbaru mengesampingkan hukum yang lama (Lex Posteriori Derogat Legi Priori) dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara maka ketentuan pasal tersebut tetap berlaku; sesuai dengan 3 Dasar Tujuan apabila hal tersebut diterapkan maka tidak ada lagi Kepastian Hukum (rechtssicherheit);
7. Berdasarkan uraian tersebut diatas, Tergugat II Intervensi memohon kepada yang mulia majelis hakim yang memeriksa perkara a quo, untuk menyatakan bahwa menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima dan tidak beralasan hukum atau Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima Niet Ontvankelijke Verklaard (NO).

DALAM POKOK PERKARA

Halaman 43 dari 88 halaman Putusan Nomor : 10/G/2025/PTUN.BDG



1. Bahwa dalil-dalil yang telah diuraikan oleh Tergugat II Intervensi pada bagian Dalam Eksepsi sebagaimana tersebut di atas, harus juga dianggap telah dinyatakan pada bagian Dalam Pokok Perkara dan dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak dapat terpisahkan dari bagian Dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa dokumen yang dimiliki oleh Tergugat II Intervensi terkait 6 (enam) Sertifikat merupakan Sertifikat Hak Milik yang disahkan oleh pejabat yang berwenang yaitu Badan Pertanahan Nasional dengan data – data yang bisa dipertanggungjawabkan oleh Tergugat I, dengan rincian data sebagai berikut :
 - 2.1. No. Sertifikat : 10.10.16.03.1.05077 Desa Tlajung Udik Surat Ukur Tanggal 21-11-2014 No. 104/Tlajung Udik/2014 dengan Luas 3298 meter persegi diterbitkan pada tanggal 6 April 2015.
 - 2.2. No. Sertifikat : 10.10.16.03.1.05078 Desa Tlajung Udik Surat Ukur Tanggal 21-11-2014 No. 106/Tlajung Udik/2014 dengan Luas 2402 meter persegi diterbitkan pada tanggal 24 Maret 2015.
 - 2.3. No. Sertifikat : 10.10.16.03.1.05079 Desa Tlajung Udik Surat Ukur Tanggal 21-11-2014 No. 101/Tlajung Udik/2014 dengan Luas 1036 meter persegi diterbitkan pada tanggal 26 Maret 2015.
 - 2.4. No. Sertifikat : 10.10.16.03.1.05080 Desa Tlajung Udik Surat Ukur Tanggal 21-11-2014 No. 105/Tlajung Udik/2014 dengan Luas 2104 meter persegi diterbitkan pada tanggal 18 Maret 2015.
 - 2.5. No. Sertifikat : 10.10.16.03.1.05081 Desa Tlajung Udik Surat Ukur Tanggal 21-11-2014 No. 102/Tlajung Udik/2014 dengan Luas 4054 meter persegi diterbitkan pada tanggal 9 April 2015.
 - 2.6. No. Sertifikat : 10.10.16.03.1.05090 Desa Tlajung Udik Surat Ukur Tanggal 21-11-2014 No. 103/Tlajung Udik/2014 dengan Luas 2226 meter persegi diterbitkan pada tanggal 6 April 2015.
3. Bahwa Sertifikat yang dikatakan sah dimata hukum sesuai dengan Undang Undang No. 5 Tahun 1960 adalah Sertifikat Hak Milik (SHM) adalah sertifikat atas kepemilikan penuh hak lahan dan/atau tanah yang dimiliki pemegang sertifikat tersebut;



4. Bahwa jika merujuk pada ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi sebagai berikut:

“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.”

5. Bahwa terhadap 6 (enam) Sertifikat Hak Milik telah diterbitkan secara sah oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor sejak tahun 2015 sampai dengan saat ini sudah kurang lebih 10 (sepuluh) tahun tidak ada satu Putusan dari Pengadilan manapun yang menyatakan atau membatalkan keabsahan 6 (enam) Sertifikat Hak Milik Tergugat II Intervensi tersebut;
6. Bahwa sangat jelas Penggugat terlalu memaksakan mempermasalahkan 6 (enam) Sertifikat Hak Milik yang telah terbit kurang lebih 10 (suluh) tahun, yang sementara Penggugat hanya memiliki Girik yang kebenarannya belum dapat dibuktikan, karena dalam berjalanya Penggugat belum pernah menunjukkan Dokumen asli yang dimiliki dan sumber – sumber yang sah sebagai dasar dari Girik tersebut, sedangkan Tergugat II Intervensi sudah divalidasi oleh Lembaga terkait serta dapat dipertanggungjawabkan;
7. Bahwa dalil – dalil yang diuraikan oleh Penggugat dalam Poin 5 angka 3 dan 4 dibantah sebagian oleh Tergugat II Intervensi, bahwa dalam Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Perkara No.219/Pdt.G/2014/PN.Cbn jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 94/PDT/2015/PT.BDG Jo. Putusan Mahkamah Agung R.I No. 2724 K/PDT/2016

Halaman 45 dari 88 halaman Putusan Nomor : 10/G/2025/PTUN.BDG



yanga dimana itu merupakan Perkara penguasaan Lahan antara Penggugat dengan Njoto Irawan Dkk. Tanpa melibatkan Tergugat II Intervensi ke dalam perkara tersebut sehingga Putusan Pengadilan yang diatas tersebut tidak dapat diajukan sebagai dasar hukum karena tidak ada Relevansi perkara a quo .

8. Bahwa sejak penerbitan Sertipikat tahun 2015 yang dilakukan oleh Tergugat I sampai dengan saat ini baru diajukan Surat Keberatan oleh Penggugat kepada Tergugat I seperti yang diutarakan oleh Penggugat dalam gugatan poin 3 angka 7 dan angka 8 telah mengajukan Surat Keberatan kepada Tergugat I pada tanggal 27 Desember 2024, serta pada tanggal tersebut dijadikan dasar gugatan yang dimana tidak sesuai dengan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga memunculkan kejanggalan bagi Tergugat II Intervensi;
9. Bahwa dengan adanya perkara dan perbuatan yang dilakukan oleh Penggugat dengan memasang Plang di tanah yang dikuasai oleh Tergugat II Intervensi itu menimbulkan kerugian bagi Tergugat II Intervensi baik secara Materiil maupun Immateriil sesuai Pasal 53 ayat (1) Undang Undang No. 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang – Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
10. Bahwa setelah Tergugat I membaca gugatan Penggugat dengan seksama, isi gugatan dari Penggugat hanyalah dalil yang mengada-ada, tidak berdasar dan tidak beralasan hukum, serta tidak jelas dan kabur, atau dengan kata lain sangat tidak layak untuk diajukan sebagai gugatan;
11. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II Intervensi. Hal tersebut karena Penggugat telah memutarbalikkan fakta yang sebenarnya, semata-mata



demikian tujuan agar Majelis Hakim yang Mulia menjadi terpengaruh dan mempercayai dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat;

Berdasarkan uraian jawaban Tergugat yang telah diuraikan di atas, mohon Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Hubungan Industrial pada Pengadilan Negeri Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM KONVENSI DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan mengembalikan gugatan Penggugat kepada Penggugat;
3. Menyatakan gugatan Penggugat adalah cacat hukum karenanya gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan yang diajukan oleh Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum atas Penerbitan 6 (enam) Sertifikat Hak Milik sebagai berikut :
 - I. Sertifikat Hak Milik Nomor: 10.10.16.03.1.05077 Desa Tlajung Udik, Surat Ukur Tanggal 21-11-2014 No. 104/Tlajung Udik/2014 seluas 3298 m2 (tiga ribu dua ratus sembilan puluh delapan) yang terletak di Desa Tlajung Udik, Kec. Gunung Putri, Kab. Bogor atas nama RAYMOND IRAWAN yang diterbitkan tanggal 6 April 2015 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor;
 - II. Sertifikat Hak Milik Nomor: 10.10.16.03.1.05078 Desa Tlajung Udik, Surat Ukur Tanggal 21-11-2014 No. 106/Tlajung Udik/2014 seluas 2402 m2 (dua ribu empat ratus dua) yang terletak di Desa Tlajung Udik, Kec. Gunung Putri, Kab. Bogor atas nama Raymond Irawan yang diterbitkan tanggal 24 Maret 2015 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor;
 - III. Sertifikat Hak Milik Nomor: 10.10.16.03.1.05079 Desa Tlajung Udik, Surat Ukur Tanggal 21-11-2014 No. 101/Tlajung Udik/2014 seluas 1036 m2 (seribu tiga puluh enam) yang terletak di Desa Tlajung



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Udik, Kec. Gunung Putri, Kab. Bogor atas nama Raymond Irawan yang diterbitkan tanggal 26 Maret 2015 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor;

- IV. Sertifikat Hak Milik Nomor: 10.10.16.03.1.05080 Desa Tlajung Udik, Surat Ukur Tanggal 21-11-2014 No. 105/Tlajung Udik/2014 seluas 2104 m² (dua ribu seratus empat) yang terletak di Desa Tlajung Udik, Kec. Gunung Putri, Kab. Bogor atas nama Raymond Irawan yang diterbitkan tanggal 18 Maret 2015 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor;
- V. Sertifikat Hak Milik Nomor: 10.10.16.03.1.05081 Desa Tlajung Udik, Surat Ukur Tanggal 21-11-2014 No. 102/Tlajung Udik/2014 seluas 4054 m² (empat ribu lima puluh empat) yang terletak di Desa Tlajung Udik, Kec. Gunung Putri, Kab. Bogor atas nama Raymond Irawan yang diterbitkan tanggal 9 April 2015 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor;
- VI. Sertifikat Hak Milik Nomor: 10.10.16.03.1.05090 Desa Tlajung Udik, Surat Ukur Tanggal 21-11-2014 No. 103/Tlajung Udik/2014 seluas 2226 m² (dua ribu dua ratus dua puluh enam) yang terletak di Desa Tlajung Udik, Kec. Gunung Putri, Kab. Bogor atas nama Raymond Irawan yang diterbitkan tanggal 6 April 2015 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor.

3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Bahwa pada pemeriksaan persiapan tanggal 5 Februari 2025, telah masuk surat Perihal : Permohonan sebagai Tergugat II Intervensi dalam perkara no. 10/G/2025/PTUN.BDG, tertanggal 5 Februari 2025, selanjutnya atas permohonan tersebut telah dimusyawarahkan oleh Majelis Hakim pada tanggal 17 Februari 2025 dan diucapkan pada persidangan secara elektronik pada tanggal 18 Februari 2025;

Bahwa atas jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi, Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 4 Maret 2025 melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 4 Maret 2025, dan telah diverifikasi Majelis Hakim pada tanggal 4 Maret 2025, yang isinya sebagaimana tercantum dalam

Halaman 48 dari 88 halaman Putusan Nomor : 10/G/2025/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berita acara persidangan yang merupakan satu kesatuan di dalam putusan ini;

Bahwa atas replik Pengugat, pihak Tergugat telah mengajukan dokumen duplik tertanggal 11 Maret 2025 secara elektronik melalui aplikasi E-Court, yang diunggah melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 11 Maret 2025, dan telah diverifikasi Majelis Hakim pada tanggal 11 Maret 2025, yang isinya sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan yang merupakan satu kesatuan di dalam putusan ini;

Bahwa atas replik Pengugat, Tergugat II Intervensi telah mengajukan dokumen duplik tertanggal 11 Maret 2025 secara elektronik melalui aplikasi E-Court, yang diunggah melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 11 Maret 2025 dan telah diverifikasi Majelis Hakim pada tanggal 11 Maret 2025, yang isinya sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan yang merupakan satu kesatuan di dalam putusan ini;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan Bukti berupa fotocopy surat-surat yang telah dilegalisir dan bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan asli atau fotocopynya, bukti-bukti tersebut diberi tanda P-1 sampai dengan P- 16, dengan perincian sebagai berikut :

1. P – 1 : Akta Perseroan Terbatas Nomor : 127, dihadapan Kartini Muljadi, S.H Notaris di Jakarta, tanggal 20-9-1973 (fotokopi sesuai dengan asli);
2. P – 2a : Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Ferry Sonneville Nomor : 10, dihadapan Junaedi Saputra, S.H., Notaris di Kota Bekasi, tanggal 28-06-2024 (fotokopi sesuai dengan asli);
3. P – 2b : Surat a.n Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Direktur Jenderal Administrasi Hukum Umum Nomor : AHU-AH.01.09-0220887, Perihal : Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. Ferry Sonneville, tanggal 02 Juli 2024 (fotokopi sesuai dengan asli);

Halaman 49 dari 88 halaman Putusan Nomor : 10/G/2025/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

4. P – 3a.1 : Akta Jual Beli No. 135/12/Akta/1975, antara Sanan bin Amad dengan Pudjianto dihadapan Djayasukria sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, Camat Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, tanggal 26 Februari 1975 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
5. P – 3a.2 : Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 82, dihadapan Rosniawati, S.H., Notaris di Gunung Putri, Kabupaten Bogor, tanggal 07-07-2008 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
6. P – 3a.3 : Tanda Terima dari Tumpal Sitorus, tertanggal 29-04-2021 (fotokopi sesuai dengan asli);
7. P – 3b.1 : Akta Jual beli No. 360/12/Akta/1974, antara Santi Samin dengan Pudjianto, dihadapan Djayasukria sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, Camat Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, tanggal 15 Nopember 1974 (fotokopi sesuai dengan asli);
8. P – 3b.2 : Akta Pengikat Jual Beli, dihadapan Rosniawati, S.H. Notaris di Gunung Putri, Kabupaten Bogor, tanggal 04-07-2008 (fotokopi sesuai dengan asli);
9. P – 3c.1 : Akta Jual Beli No. 42/12/Akta/1976, antara Maah Jaisan dengan Pudjianto qq. PT.I.F.I.Jakarta, tanggal 9 Februari 1976 (fotokopi sesuai dengan asli);
10. P – 3c.2 : Akta Pengikat Jual Beli, dihadapan Rosniawati, S.H., Notaris di Gunung Putri, Kabupaten Bogor, tanggal 06-08-2008 (fotokopi sesuai dengan asli);
11. P – 3d.1 : Akta Jual Beli No. 87/12/Akte/1976, antara Yatna Sakinan dengan Pudjianto, dihadapan Djayasukria sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, Camat Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, tanggal 15 Maret 1976 (fotokopi sesuai dengan asli);
12. P – 3d.2 : Akta Pengikat Jual Beli Nomor : 151, dihadapan Rosniawati, S.H. Notaris di Gunung Putri, Kabupaten Bogor, tanggal 12-07-2008 (fotokopi sesuai dengan asli);
13. P – 3e.1 : Akta Jual Beli No.330/12/Akta/1975, antara Mian Lele

Halaman 50 dari 88 halaman Putusan Nomor : 10/G/2025/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)



- dengan Pudjianto Cq. PT.I.F.I, dihadapan Djayasukria sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, Camat Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, tanggal 16 Agustus 1975 (fotokopi sesuai dengan asli);
14. P – 3e.2 : Akta Pengikat Jual Beli Nomor : 109, dihadapan Rosniawati, S.H. Notaris di Gunung Putri, Kabupaten Bogor, tanggal 09-07-2008 (fotokopi sesuai dengan asli);
15. P – 3f.1 : Akta Jual Beli No.182/12/Akte/1976, antara Pinah Digul dengan Pudjianto qq. PT.I.F.I, dihadapan Djayasukria sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, Camat Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, tanggal 12 Mei 1976 (fotokopi sesuai dengan asli);
16. P – 3f.2 : Akta Pengikat Jual Beli Nomor : 169, dihadapan Rosniawati, S.H. Notaris di Gunung Putri, Kabupaten Bogor, tanggal 14-07-2008 (fotokopi sesuai dengan asli);
17. P – 3g.1 : Akta Jual Beli No.431/12/Akta/1974, antara Risin dengan Pudjianto, dihadapan Djayasukria sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, Camat Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, tanggal 3 Desember 1974 (fotokopi sesuai dengan asli);
18. P – 3g.2 : Akta Pengikat Jual Beli Nomor : 64, dihadapan Rosniawati, S.H. Notaris di Gunung Putri, Kabupaten Bogor, tanggal 05-07-2008 (fotokopi sesuai dengan asli);
19. P – 3h.1 : Akta Jual Beli No.260/12/Akte/1976, antara Ecin Isah dengan Pudjianto qq PT. IFI, dihadapan Djayasukria sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, Camat Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, tanggal 10 Agustus 1976 (fotokopi sesuai dengan asli);
20. P – 3h.2 : Akta Pengikat Jual Beli Nomor : 68, dihadapan Rosniawati, S.H. Notaris di Gunung Putri, Kabupaten Bogor, tanggal 06-08-2008 (fotokopi sesuai dengan

Halaman 51 dari 88 halaman Putusan Nomor : 10/G/2025/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- asli);
21. P – 3i.1 : Akta Jual Beli No.11/12/Akta/1975, antara Narisin b Maman dengan Pudjianto, dihadapan Djayasukria sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, Camat Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, tanggal 8 Januari 1975 (fotokopi sesuai dengan asli);
22. P – 3i.2 : Akta Pengikat Jual Beli Nomor : 60, dihadapan Rosniawati, S.H. Notaris di Gunung Putri, Kabupaten Bogor, tanggal 06-08-2008 (fotokopi sesuai dengan asli);
23. P – 3j.1 : Akta Jual Beli No.43/12/Akta/1976, antara Namin Djaisan dengan Pudjianto qq. PT.I.F.I Jakarta, dihadapan Djayasukria sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, Camat Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, tanggal 9 Februari 1976 (fotokopi sesuai dengan asli);
24. P – 3j.2 : Akta Pengikat Jual Beli Nomor : 66, dihadapan Rosniawati, S.H. Notaris di Gunung Putri, Kabupaten Bogor, tanggal 06-08-2008 (fotokopi sesuai dengan asli);
25. P – 3k.1 : Akta Jual Beli No.62/12/Akta/1975, antara Sanim Amad dengan Pudjianto, dihadapan Djayasukria sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, Camat Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, tanggal 29 Januari 1975 (fotokopi sesuai dengan asli);
26. P – 3k.2 : Akta Pengikat Jual Beli Nomor : 76, dihadapan Rosniawati, S.H. Notaris di Gunung Putri, Kabupaten Bogor, tanggal 07-07-2008 (fotokopi sesuai dengan asli);
27. P – 3l.1 : Akta Jual Beli No.428/12/Akta/1974, antara Mualip bin Nailan dengan Pudjianto, dihadapan Djayasukria sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, Camat Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, tanggal 3 Desember 1974 (fotokopi sesuai dengan asli);
28. P – 3l.2 : Akta Pengikat Jual Beli Nomor : 58, dihadapan

Halaman 52 dari 88 halaman Putusan Nomor : 10/G/2025/PTUN.BDG



- Rosniawati, S.H. Notaris di Gunung Putri, Kabupaten Bogor, tanggal 06-08-2008 (fotokopi sesuai dengan asli);
29. P – 4 : Akta Pernyataan Nomor : 47, dihadapan Dedy Suwandy, S.H., M.H., Notaris di Kabupaten Bogor, tanggal 30-10-2014 (fotokopi sesuai dengan asli);
30. P – 5a : Surat dari Kuasa Hukum PT. Ferry Sonnevile yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor II, Perihal : Keberatan Atas Sertipikat Hak Milik atas Nama Raymond Irawan yaitu :
1. SHM No. 5077/Desa Tlajung Udik, seluas 3.298 m2.
 2. SHM No. 5078/Desa Tlajung Udik, seluas 2.402 m2.
 3. SHM No. 5079/Desa Tlajung Udik, seluas 1.036 m2.
 4. SHM No. 5080/Desa Tlajung Udik, seluas 2.104 m2.
 5. SHM No. 5081/Desa Tlajung Udik, seluas 4.054 m2.
 6. SHM No. 5077/Desa Tlajung Udik, seluas 2.226 m2.,
- Tertanggal 24 Desember 2024 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
31. P – 5b : Tanda Terima Surat, dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor II, yang diserahkan oleh Rinaldina S. Mahdi, S.H. & Rekan yang diterima oleh Fikri, tertanggal 27-12-2024 (fotokopi sesuai dengan asli);
32. P – 6a : Surat dari Rinaldina S. Mahdi, S.H. ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor II, Hal : Penerbitan Sertipikat atas dasar Putusan Pengadilan Yang Sudah Final dan In Kracht, tertanggal 05 November 2024 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
33. P – 6b : Tanda Terima Surat, dari Kantor Pertanahan

Halaman 53 dari 88 halaman Putusan Nomor : 10/G/2025/PTUN.BDG



Kabupaten Bogor II, yang diserahkan oleh Rinaldina S. Mahdi, S.H. Dan Rekan yang diterima oleh Fikri, tertanggal 6 November 2024 (fotokopi sesuai dengan asli);

34. P – 7 : Salinan Resmi Putusan Perkara Perdata Nomor : 219/Pdt.G/2014/PN.cbi, tanggal 29 Oktober 2015 (fotokopi sesuai dengan salinan asli);
35. P - 8 : Salinan Resmi Putusan Perkara Perdata Nomor : 94/Pdt/2016/PT.BDG, tanggal 7 April 2016 (fotokopi sesuai dengan salinan asli);
36. P – 9 : Salinan Resmi Putusan Perkara Perdata Nomor : 2724 K/Pdt/2016, tanggal 14 Desember 2016 (fotokopi sesuai dengan salinan asli);
37. P – 10 : Penetapan Nomor : 30/Pen.Pdt/Eks.Peng/2017/PN.Cbi Nomor : 219/Pdt.G/2014/PN.Cbn.jo No. 94/PDT/2015/PT.BDG. jo No. 2724 K/PDT/2016, tanggal 25 Mei 2018 (fotokopi sesuai dengan legalisir);
38. P – 11 : Berita Acara Eksekusi Pengosongan Dan Penyerahan Nomor : 30/Pen.Pdt/Eks.Peng/2017/PN.Cbi Nomor : 219/Pdt.G/2014/PN.Cbn. Jo. No.94/PDT/2015/PT.BDG. jo. No. 2724 K/PDT/2016, tanggal 25 Juli 2018 (fotokopi sesuai dengan legalisir);
39. P – 12 : Salinan Resmi Putusan Perkara Perdata Nomor : 276/Pdt Plw/2017/PN.Cbi, tanggal 11 April 2018 (fotokopi sesuai dengan salinan asli);
40. P – 13 : Salinan Resmi Putusan Perkara Perdata Nomor : 439/PDT/2018/PT.BDG, tanggal 5 Desember 2018 (fotokopi sesuai dengan salinan asli);
41. P – 14 : Salinan Resmi Putusan Perkara Perdata Nomor : 2965 K/Pdt/2019, tanggal 14 November 2019 (fotokopi sesuai dengan salinan asli);
42. P – 15 : Surat Panitera Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 3499/PAN.PN.W11-U20/HK2.4/IX/2024, Hal : Permohonan Keterangan Status Perkara Nomor : 276/Pdt.Plw/2017/PN Cbi, tanggal 10 September 2024

Halaman 54 dari 88 halaman Putusan Nomor : 10/G/2025/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Salinan Resmi Putusan Perkara Perdata Nomor : 2724

K/Pdt/2016, tanggal 14 Desember 2016 (fotokopi sesuai dengan asli);

43. P – 16 : Peta Lokasi Tanah Milik Ny. Aryanti (asal H. Amsin) (diberitanda stabilo hijau), (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

Bahwa, untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya Tergugat telah mengajukan Bukti berupa fotocopy surat-surat yang telah dilegalisir dan bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan asli atau fotocopynya, bukti-bukti tersebut diberi tanda T-1 sampai dengan T- 18, dengan perincian sebagai berikut :

1. T - 1 : Buku Tanah Hak Milik No.5077/Desa Tlajuk Udik, tanggal terbit 06 April 2015, Surat Ukur No.104/Tlajuk Udik/2014, tanggal 21-11-2014, Luas 3298 M², atas nama Raymond Irawan (fotokopi sesuai dengan asli);
2. T – 2 : Buku Tanah Hak Milik No.5078/Desa Tlajuk Udik, tanggal terbit 24 Maret 2015, Surat Ukur No.106/Tlajuk Udik/2014, tanggal 21-11-2014, Luas 2402 M², atas nama Raymond Irawan (fotokopi sesuai dengan asli);
3. T – 3 : Buku Tanah Hak Milik No.5079/Desa Tlajuk Udik, tanggal terbit 26 Maret 2015, Surat Ukur No.101/Tlajuk Udik/2014, tanggal 21-11-2014, Luas 1036 M², atas nama Raymond Irawan (fotokopi sesuai dengan asli);
4. T – 4 : Buku Tanah Hak Milik No.5080/Desa Tlajuk Udik, tanggal terbit 06 April 2025, Surat Ukur No.104/Tlajuk Udik/2014, tanggal 21-11-2014, Luas 2104 M², atas nama Raymond Irawan (fotokopi sesuai dengan asli);
5. T – 5 : Buku Tanah Hak Milik No.5081/Desa Tlajuk Udik, tanggal terbit 09 April 2015, Surat Ukur No.102/Tlajuk Udik/2014, tanggal 21-11-2014, Luas 4054 M², atas nama Raymond Irawan (fotokopi sesuai dengan asli);
6. T – 6 : Butu Tanah Hak Milik No.5090/Desa Tlajuk Udik, tanggal terbit 06 April 2015, Surat Ukur No.103/Tlajuk

Halaman 55 dari 88 halaman Putusan Nomor : 10/G/2025/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

- Udik/2014, tanggal 21-11-2014, Luas 2226 M², atas nama Raymond Irawan (fotokopi sesuai dengan asli);
7. T – 7 : Warkah Penerbitan Hak Milik No 5077 Desa Tlajung Udik Kecamatan Gunung Putri atas nama Raymond Irawan, berikut lampirannya (fotokopi sesuai dengan asli);
 8. T – 8 : Warkah Penerbitan Hak Milik No 5078 Desa Tlajung Udik Kecamatan Gunung Putri atas nama Raymond Irawan, berikut lampirannya (fotokopi sesuai dengan asli);
 9. T – 9 : Warkah Penerbitan Hak Milik No 5079 Desa Tlajung Udik Kecamatan Gunung Putri atas nama Raymond Irawan, berikut lampirannya (fotokopi sesuai dengan asli);
 10. T – 10 : Warkah Penerbitan Hak Milik No 5080 Desa Tlajung Udik Kecamatan Gunung Putri atas nama Raymond Irawan, berikut lampirannya (fotokopi sesuai dengan asli);
 11. T – 11 : Warkah Penerbitan Hak Milik No 5081 Desa Tlajung Udik Kecamatan Gunung Putri atas nama Raymond Irawan, berikut lampirannya (fotokopi sesuai dengan asli);
 12. T – 12 : Warkah Penerbitan Hak Milik No 5090 Desa Tlajung Udik Kecamatan Gunung Putri atas nama Raymond Irawan, berikut lampirannya (fotokopi sesuai dengan asli);
 13. T – 13 : Peta Bidang Tanah Nomor : 26683/2014, Desa Tlajung Udik , Kecamatan Gunung Putri, tanggal 18-11-2014 (fotokopi sesuai dengan asli);
 14. T – 14 : Peta Bidang Tanah Nomor : 26679/2014, Desa Tlajung Udik , Kecamatan Gunung Putri, tanggal 18-11-2014 (fotokopi sesuai dengan asli);
 15. T – 15 : Peta Bidang Tanah Nomor : 26681/2014, Desa Tlajung Udik , Kecamatan Gunung Putri, tanggal 18-11-2014 (fotokopi sesuai dengan asli);
 16. T – 16 : Peta Bidang Tanah Nomor : 26684/2014, Desa

Halaman 56 dari 88 halaman Putusan Nomor : 10/G/2025/PTUN.BDG



- Tlajung Udik , Kecamatan Gunung Putri, tanggal 18-11-2014 (fotokopi sesuai dengan asli);
17. T – 17 : Peta Bidang Tanah Nomor : 26680/2014, Desa Tlajung Udik , Kecamatan Gunung Putri, tanggal 18-11-2014 (fotokopi sesuai dengan asli);
18. T – 18 : Peta Bidang Tanah Nomor : 26682/2014, Desa Tlajung Udik , Kecamatan Gunung Putri, tanggal 18-11-2014 (fotokopi sesuai dengan asli);

Bahwa, untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya Tergugat II Intervensi, telah mengajukan Bukti berupa fotocopy surat-surat yang telah dilegalisir dan bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan asli atau fotocopynya, bukti-bukti tersebut diberi tanda T.II.INT-1 sampai dengan T.II.INT-22 dengan perincian sebagai berikut :

1. T.II.INT – 1A : Sertipikat Hak Milik No. 5077/Desa Tlajung Udik, terbit tanggal 6 April 2015, Surat Ukur No. 104/Tlajung Udik/2014, tanggal 21-11-2014, Luas 3298 M2, atas nama Raymond Irawan (fotokopi sesuai dengan asli);
2. T.II.INT – 1B : Akta Jual Beli Nomor : 204/2014, dihadapan Shinta Kusumah Sakti, S.H. Notaris di Kabupaten Bogor, tanggal 28 Mei 2014 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
3. T.II.INT – 1C : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Tahun 2025, NOPD : 32.03.140.003.017.0879.0, atas nama Raymond Irawan (fotokopi sesuai dengan asli);
4. T.II.INT – 1D : Surat Tanda Terima Setoran Tahun 2024 (STTS), atas nama Raymond Irawan (fotokopi sesuai dengan asli);
5. T.II.INT – 2A : Sertipikat Hak Milik No. 5078/Desa Tlajung Udik, terbit tanggal 24 Maret 2015, Surat Ukur No. 106/Tlajung Udik/2014, tanggal 21-11-2014, Luas 2402 M2, atas nama Raymond Irawan (fotokopi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. T.II.INT – 2B : sesuai dengan asli);
Akta Jual Beli Nomor : 205/2014, dihadapan Shinta Kusumah Sakti, S.H. Notaris di Kabupaten Bogor, tanggal 28 Mei 2014 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
7. T.II.INT – 2C : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Tahun 2025, NOPD : 32.03.140.003.017-882.0 atas nama Raymond Irawan (fotokopi sesuai dengan asli);
8. T.II.INT – 2D : Surat Tanda Terima Setoran Tahun 2024 (STTS), NOPD : 32.03.140.003.017-882.0 atas nama Raymond Irawan (fotokopi sesuai dengan asli);
9. T.II.INT – 3A : Sertipikat Hak Milik No. 5079/Desa Tlajung Udik, terbit tanggal 24 Maret 2015, Surat Ukur No. 101/Tlajung Udik/2014, tanggal 21-11-2014, Luas 1036 M2, atas nama Raymond Irawan (fotokopi sesuai dengan asli);
10. T.I.INT – 3B : Akta Jual Beli Nomor : 349/2014, dihadapan Shinta Kusumah Sakti, S.H. Notaris di Kabupaten Bogor, tanggal 22 September 2014 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
11. T.II.INT – 3C : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Tahun 2025 Nop : 32.03.140.003.014-0047.0 atas nama Reymon Irawan (fotokopi sesuai dengan asli);
12. T.II.INT – 3D : Surat Tanda Terima Setoran Tahun 2024 (STTS), NOPD : 32.03.140.003.014-0047.0 atas nama Raymond Irawan (fotokopi sesuai dengan asli);
13. T.II.INT – 4A : Sertipikat Hak Milik No. 5080/Desa Tlajung Udik, terbit tanggal 18 Maret 2015, Surat Ukur No. 105/Tlajung Udik/2014, tanggal 21-11-2014, Luas 2104 M2, atas nama Raymond Irawan (fotokopi sesuai dengan asli);

Halaman 58 dari 88 halaman Putusan Nomor : 10/G/2025/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. T.II.INT – 4B : Akta Jual Beli Nomor : 207/2014, dihadapan Shinta Kusumah Sakti, S.H. Notaris di Kabupaten Bogor, tanggal 22 Mei 2014 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
15. T.II.INT – 4C : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Tahun 2025, NOPD : 32.03.140.003.017-0884.0 atas nama Raymond Irawan (fotokopi sesuai dengan asli);
16. T.II.INT – 4D : Surat Tanda Terima Setoran Tahun 2024 (STTS), NOPD : 32.03.140.003.017-0884.0 atas nama Raymond Irawan (fotokopi sesuai dengan asli);
17. T.II.INT – 5A : Sertipikat Hak Milik No. 5081/Desa Tlajung Udik, terbit tanggal 09 April 2015, Surat Ukur No. 102/Tlajung Udik/2014, tanggal 21-11-2014, Luas 4054M2, atas nama Raymond Irawan (fotokopi sesuai dengan asli);
18. T.II.INT – 5B : Akta Jual Beli Nomor : 203/2014, dihadapan Shinta Kusumah Sakti, S.H. Notaris di Kabupaten Bogor, tanggal 28 Mei 2014 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
19. T.II.INT – 5C : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Tahun 2025, NOPD : 32.03.140.003.017-883.0 atas nama Raymond Irawan (fotokopi sesuai dengan asli);
20. T.II.INT – 5D : Surat Tanda Terima Setoran Tahun 2024 (STTS), NOPD : 32.03.140.003.017-0883.0 atas nama Raymond Irawan (fotokopi sesuai dengan asli);
21. T.II.INT – 6A : Sertipikat Hak Milik No. 5090/Desa Tlajung Udik, terbit tanggal 06 April 2015, Surat Ukur No. 103/Tlajung Udik/2014, tanggal 21-11-2014, Luas 2226 M2, atas nama Raymond Irawan (fotokopi sesuai dengan asli);
22. T.II.INT – 6B : Akta Jual Beli Nomor : 206/2014, dihadapan

Halaman 59 dari 88 halaman Putusan Nomor : 10/G/2025/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

- Shinta Kusumah Sakti, S.H. Notaris di Kabupaten Bogor, tanggal 28 Mei 2014 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
23. T.II.INT – 6C : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Tahun 2025, NOPD : 32.03.140.003.017-0881.0 atas nama Raymond Irawan (fotokopi sesuai dengan asli);
24. T.II.INT – 6D : Surat Tanda Terima Setoran Tahun 2024 (STTS), NOPD : 32.03.140.003.017-0881.0 atas nama Raymond Irawan (fotokopi sesuai dengan asli);
25. T.II.INT – 7 : Peraturan Pemerintah Republik Nomor : 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
26. T.II.INT – 8 : Putusan Nomor : 28/G/2016/PTUN.PDG, tanggal 17 April 2017 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
27. T.II.INT – 9 : Putusan Nomor : 50/G/2016/PTUN.MDN, tanggal 21 September 2016 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
28. T.II.INT – 10 : Putusan Nomor : 60/G/2015/PTUN.Mks, tanggal 22 Maret 2016 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
29. T.II.INT – 11 : Putusan Nomor : 557/PDT/2015/PT.BDG, tanggal 14 Maret 2016 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
30. T.II.INT – 12 : Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor : 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
31. T.II.INT – 13 : Undang-Undang Republik Indonesia Nomor : 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
32. T.II.INT – 14 : Undang-Undang Republik Indonesia Nomor : 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
33. T.II.INT – 15 : Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 5/K/TUN/1994, tertanggal 10 November 1994 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
34. T.II.INT – 16 : Putusan Nomor : 41 K/TUN/1994, tanggal 10

Halaman 60 dari 88 halaman Putusan Nomor : 10/G/2025/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- November 1994 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
35. T.II.INT – 17 : Putusan Nomor : 134 K/TUN/2007, tanggal 19 Juni 2007 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
36. T.II.INT – 18 : Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, tanggal 4 Desember 2018 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
37. T.II.INT – 19 : Foto penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) No. 204-2014 tanggal 28 Mei 2014, Penjual Arianti dengan Pembeli bapak Reymond Irawan (fotokopi sesuai dengan hasil cetak);
38. T.II.INT – 20 : Foto penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) No. 205-2014 tanggal 28 Mei 2014, Penjual I Ketut Purna dengan Pembeli bapak Reymond Irawan (fotokopi sesuai dengan hasil cetak);
39. T.II.INT – 21 : Foto penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) No. 203-2014 tanggal 28 Mei 2014, Penjual Law Firm Zulkarnain Zaumar S.H. & Associates dengan Pembeli bapak Reymond Irawan (fotokopi sesuai dengan hasil cetak);
40. T.II. INT – 22 : Foto penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) No. 206-2014 tanggal 28 Mei 2014, Penjual I Ketut Purna dengan Pembeli bapak Reymond Irawan (fotokopi sesuai dengan hasil cetak);

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan 1 (satu) orang saksi yaitu RAIMAN menerangkan dibawah sumpah sebagai berikut:

Keterangan saksi RAIMAN :

- Bahwa, saksi menyatakan 6 (enam) sertifikat atas nama Raymond yang menjadi obyek sengketa terletak dalam satu hamparan ;
- Bahwa, saksi menyatakan riwayat peralihan tanah sekitar tahun 1975-

Halaman 61 dari 88 halaman Putusan Nomor : 10/G/2025/PTUN.BDG



1976 yang mempunyai tanah (Narisin, Yatna Sakinah dan Risin) datang ke kantor PT. Ferry Sonneville bertemu dengan bapak Anton untuk menawarkan tanah dan untuk proses jual belinya saksi tidak mengetahui;

- Bahwa, saksi menyatakan tidak tahu luas tanah dan letak fisik tanah masing-masing sertipikat 5077, 5078, 5079, 5080, 5081 dan 5090 tetapi kalau tanah PT. Ferry Sonneville tahu;
- Bahwa, saksi menyatakan hanya mengetahui hamparannya tapi tentang letak atas sertipikat-sertipikatnya saksi tidak tahu;
- Bahwa, saksi menyatakan tidak tahu siapa saja yang melakukan transaksi dengan PT. Ferry Soneville, saksi hanya sebatas mengantarkan saja;

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

Bahwa atas kesempatan yang diberikan, Tergugat tidak menggunakan haknya untuk menghadirkan saksi/ahli dalam perkara a quo;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Tergugat II Intervensi telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu ARIANTI dan ACANG SURYANA menerangkan dibawah sumpah sebagai berikut :

1. Keterangan saksi ARIANTI :

- Bahwa, saksi menyatakan sebagai kuasa dari ahli waris almarhum H. Amsina pada tahun 2013 saksi diberi kuasa untuk menjual tanah warisan kepada bapak Acang Suryana, setelah tanah dijual saksi menikah dengan bapak Acang dimana tanah tersebut diberikan kepada saksi dan menjadi atas nama saksi;
- Bahwa, saksi menyatakan luas tanah yang dijual ke bapak Acang adalah $\pm 3000 M^2$ lalu tanah tersebut alas haknya girik di sertipikatkan menjadi atas nama ibu Arianti, setelah tanah tersebut atas nama saksi lalu tanah tersebut dijual kepada bapak Raymond Irawan;



- Bahwa, saksi menyatakan pada saat terjadi jual beli baik dengan bapak Acang Suryana maupun dengan raymond Irawan dilakukan di hadapan notaris;
- Bahwa, saksi menyatakan jual beli dengan bapak Raymond dilakukan pada bulan Mei tahun 2014 dengan luas tanah \pm 3000 M², untuk batas-batas tanahnya saksi tidak ingat;
- Bahwa, saksi menyatakan fisik dari tanah sengketa kanan-kirinya masih berupa tanah, ada penggarap ditanah tersebut yang menanam pohon pisang dan lain lain;

2. Keterangan saksi ACANG SURYANA :

- Bahwa, saksi menyatakan merupakan perantara yang diperintahkan oleh bapak Reymond untuk mencari tanah di Tlajuk Udik, saya yang menemui para pemilik tanah, salah satunya ibu Arianti ;
- Bahwa, saksi menyatakan luas tanahnya ada 12000 M² terdiri atas nama I Ketut Purna, Imelda Tio, Arianti dan Zulkarnaen Zaumar dimana alas hak atas tanah tersebut adalah Girik dan SPPT;
- Bahwa, saksi menyatakan membeli tanah tersebut pada tahun 2013 melalui ahli waris yang menguasai kepada ibu Arianti, pada saat jual beli alah haknya masih girik, tanah tersebut saksi beli sebelum menikah dengan ibu Arianti ;
- Bahwa, saksi menyatakan tanah tersebut baru dijual ke bapak Raymond pada bulan Mei tahun 2014, untuk proses transaksi saksi tahu selaku kuasa bapak I Ketut, dan ibu Arianti, untuk proses AJB saksi tandatangan selaku suami dari ibu Arianti yang lainnya tidak;
- Bahwa, saksi menyatakan ketika proses jual beli antara ibu Arianti dengan bapak Reymond tidak ada pihak yang keberatan dan tidak ada yang mengklaim kalau tanah tersebut milik orang lain;

Bahwa Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Kesimpulannya tertanggal 6 Mei 2025 secara elektronik melalui aplikasi E-Court yang isi selengkapnya tertuang dalam Berita Acara Sidang yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan dalam perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Penggugat, telah menyerahkan Kesimpulan tertanggal 6 Mei 2025, melalui PSTS Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, berdasarkan Nomor Agenda : 284 tertanggal 7 Mei 2025 Perihal : Kesimpulan Perkara No. 10/G/2025/PTUN.BDG yang isi selengkapnya tertuang dalam Berita Acara Sidang yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan dalam perkara ini;

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

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

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan telah diuraikan dalam duduk perkara;

Menimbang, bahwa objek sengketa dalam perkara aquo adalah:

1. Sertipikat Hak Milik No. 5077/DesaTlajung Udik, tanggal terbit 6 April 2015, Surat Ukur No.104/Tlajung Udik/2014, tanggal 21-11-2014, Luas 3298 M2, atas nama Raymond Irawan;
2. Sertipikat Hak Milik No. 5078/DesaTlajung Udik, tanggal terbit 24 Maret 2015, Surat Ukur No.106/Tlajung Udik/2014, tanggal 21-11-2014, Luas 2402 M2, atas nama Raymond Irawan;
3. Sertipikat Hak Milik No. 5079/DesaTlajung Udik, tanggal terbit 26 Maret 2015, Surat Ukur No.101/Tlajung Udik/2014, tanggal 21-11-2014, Luas 1036 M2, atas nama Raymond Irawan;
4. Sertipikat Hak Milik No. 5080/DesaTlajung Udik, tanggal terbit 18 Maret 2015, Surat Ukur No.105/Tlajung Udik/2014, tanggal 21-11-2014, Luas 2104 M2, atas nama Raymond Irawan;

Halaman 64 dari 88 halaman Putusan Nomor : 10/G/2025/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)



5. Sertipikat Hak Milik No. 5081/DesaTlajung Udik, tanggal terbit 09 April 2015, Surat Ukur No.102/Tlajung Udik/2014, tanggal 21-11-2014, Luas 4054 M2, atas nama Raymond Irawan;
6. Sertipikat Hak Milik No. 5090/DesaTlajung Udik, tanggal terbit 06 April 2015, Surat Ukur No.103/Tlajung Udik/2014, tanggal 21-11-2014, Luas 2226 M2, atas nama Raymond Irawan.

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya terhadap Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986, Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009, ketiganya dalam pertimbangan ini akan disebut sebagai Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara (UU PTUN) dan ketentuan pasal-pasal yang menjadi pertimbangan hukum akan merujuk khusus terhadap salah satu atau lebih dari ketiga undang-undang tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah menerima surat permohonan Intervensi tertanggal 5 Februari 2025 atas nama Raymond Irawan, melalui kuasa hukumnya bernama Arda Annafi Saputra, S.H, dkk pada persidangan Pemeriksaan Persiapan ketiga yang ingin masuk sebagai pihak dalam sengketa aquo untuk membela kepentingannya dalam rangka mempertahankan keabsahan keputusan/tindakan objek sengketa, dan telah disikapi oleh Majelis Hakim melalui penetapannya pada Persidangan secara elektronik tertanggal 18 Februari 2025 yang mengabulkan permohonan pemohon atas Raymond Irawan untuk turut serta sebagai pihak dalam perkara Nomor 10/G/2025/PTUN.BDG dengan mendudukannya sebagai Tergugat II Intervensi;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena di dalam Jawabannya Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan eksepsi, maka sebelum mempertimbangkan mengenai pokok perkara, Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi-eksepsi yang diajukan sebagai berikut;

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa Eksepsi Tergugat adalah sebagai berikut;

1. Eksepsi Daluwarsa;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat II Intervensi sebagai berikut:

1. Eksepsi tenggang waktu gugatan;



2. Eksepsi Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscur libel*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut diatas termasuk eksepsi lain, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan dengan merujuk pada ketentuan dasar normatif sebagaimana diatur dalam Pasal 77 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan: Eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi tersebut, Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut:

1. Tenggang Waktu

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya mendalilkan bahwa gugatan a quo telah diajukan lewat waktu, dengan merujuk pada perkara perlawanan di Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 276/Pdt.Plw/2017/PN.Cbi antara Raymond Irawan (Pelawan) melawan Cynthia Gwendolyn Sonnevile dan pihak lainnya, dengan objek berupa keenam Sertipikat Hak Milik yang juga menjadi objek sengketa dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa lebih lanjut, Tergugat juga mendalilkan Penggugat telah mengetahui keberadaan dan akibat hukum dari objek sengketa paling lambat sejak tanggal 14 Maret 2024, yakni saat terbitnya Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor II Nomor MP.02.02/859-32.19/III/2024 yang ditujukan kepada Cynthia Gwendolyn Sonnevile, yang merupakan Direktur Utama PT. Ferry Sonnevile *incasu* Penggugat dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi dalam eksepsinya mendalilkan bahwa keenam Sertipikat Hak Milik telah diterbitkan lebih dari 10 (sepuluh) tahun sebelum diajukannya gugatan, serta menyatakan bahwa perkara perlawanan di PN Cibinong tersebut tidak memiliki relevansi langsung dengan permohonan pembatalan yang diajukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi juga berpendapat bahwa tenggang waktu tidak dapat dihitung sejak diajukannya keberatan oleh Penggugat, dan menilai bahwa penerapan Perma Nomor 6 Tahun 2018 yang



mengesampingkan Pasal 55 UU PTUN dapat menimbulkan ketidakpastian hukum;

Menimbang, bahwa ketentuan tenggang waktu secara normatif diatur dalam Pasal 55 UU PTUN yang berbunyi: "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara."

Menimbang, bahwa terhadap pihak ketiga yang tidak secara langsung dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara, penghitungan tenggang waktu pengajuan gugatan dilakukan secara kasuistis, yakni sejak pihak yang bersangkutan merasa atau mengetahui adanya kerugian secara nyata, sebagaimana ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 215 K/TUN/2004 dan diperkuat melalui kaidah yang dirumuskan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2015 dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 tahun 2021 yang menyebutkan bahwa: "Tenggang waktu pengajuan gugatan terhadap sertipikat hak atas tanah yang sudah dipastikan pemilikinya oleh putusan Hakim Perdata yang berkekuatan hukum tetap, apabila diajukan gugatan tata usaha negara tidak lagi dibatasi oleh tenggang waktu pengajuan gugatan";

Menimbang, bahwa ketentuan mengenai tenggang waktu pengajuan gugatan secara teknis diatur juga dalam Pasal 1 angka 9 dan Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung RI (PERMA) Nomor 6 Tahun 2018 yang menyebutkan sebagai berikut:

Pasal 5;

ayat (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;

ayat (2) : Pihak ketiga yang tidak dituju oleh keputusan hasil tindak lanjut upaya administratif tenggang waktu pengajuan

Halaman 67 dari 88 halaman Putusan Nomor : 10/G/2025/PTUN.BDG



gugatan di Pengadilan dihitung sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya;

Pasal 1 angka 9 : Hari adalah hari kerja.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim dalam persidangan tidak menemukan bukti berupa surat yang pada pokoknya menyatakan permohonan pembatalan beberapa Sertipikat Hak Milik atas nama Raymond Irawan yang diajukan oleh Penggugat belum memenuhi syarat formil sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 sebagaimana yang didalilkan oleh Tergugat, namun surat tersebut haruslah dimaknai merupakan korespondensi administratif yang tidak memiliki sifat final atau konkret sebagai keputusan yang dibuat untuk menimbulkan akibat hukum tertentu;

Menimbang, bahwa surat dimaksud tidak serta-merta menunjukkan sejak tanggal 14 Maret 2024 Penggugat telah mengetahui secara nyata dan konkret bahwa kepentingannya telah dirugikan, sebab tidak terdapat penolakan definitif terhadap hak Penggugat, melainkan hanya pernyataan administratif mengenai belum lengkapnya persyaratan permohonan;

Menimbang, bahwa dalil Tergugat yang menyatakan bahwa Penggugat telah mengetahui keberadaan objek sengketa sejak adanya perkara perlawanan yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi atas keenam Sertipikat Hak Milik atas namanya, tidak dapat diterima sebagai dasar dimulainya perhitungan tenggang waktu, karena pada saat itu perkara perlawanan tersebut masih dalam proses pemeriksaan dan belum menghasilkan putusan atau penetapan yang berkekuatan hukum tetap, sehingga belum terdapat kepastian hukum yang menunjukkan adanya kerugian konkret terhadap kepentingan hukum Penggugat, dan belum timbul dasar hukum yang cukup bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan pembatalan sertipikat;

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo, kepastian hukum yang menunjukkan adanya kerugian konkret terhadap kepentingan hukum Penggugat baru dapat dipastikan pada tanggal 10 September 2024, yaitu

Halaman 68 dari 88 halaman Putusan Nomor : 10/G/2025/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada saat Pengadilan Negeri Cibinong mengeluarkan Penetapan yang menyatakan bahwa perkara perlawanan Raymond Irawan telah berkekuatan hukum tetap setelah diperiksa hingga tingkat kasasi (vide bukti P-15);

Menimbang, bahwa sejak saat itu, objek sengketa mulai menimbulkan akibat hukum nyata bagi Penggugat, karena dengan ditolaknya perlawanan tersebut, telah terdapat kepastian dan keadilan hukum yang secara konkret menghalangi hak Penggugat atas tanah yang telah dinyatakan sebagai miliknya melalui putusan atau penetapan pengadilan. Oleh karena itu, sejak tanggal 10 September 2024 tersebut, baru timbul secara pasti kepentingan hukum bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan pembatalan Sertipikat Hak Milik objek sengketa;

Menimbang, bahwa gugatan a quo semula telah didaftarkan oleh Penggugat pada tanggal 25 November 2024, namun kemudian dicabut berdasarkan Penetapan Pengadilan tanggal 24 Desember 2024 karena Penggugat hendak menempuh terlebih dahulu upaya administratif berupa keberatan, yang kemudian upaya administrasi berupa keberatan tersebut diajukan pada tanggal 24 Desember 2024 dan diterima oleh Tergugat pada tanggal 27 Desember 2024 (vide bukti P-5a dan P-5b);

Menimbang, bahwa berdasarkan kaidah dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2021 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2021, ditegaskan bahwa pengajuan upaya administratif oleh pihak yang berkepentingan menangguhkan tenggang waktu pengajuan gugatan sampai dengan adanya jawaban atas upaya administratif tersebut atau berakhirnya jangka waktu penyelesaian sebagaimana ditentukan dalam ketentuan peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa meskipun gugatan a quo didaftarkan kembali pada tanggal 15 Januari 2025, namun telah terlebih dahulu didaftarkan pada tanggal 25 November 2024 (55 hari kerja sejak tanggal 10 September 2024), dan pencabutan yang dilakukan telah diikuti secara langsung dengan pengajuan keberatan administratif oleh Penggugat pada tanggal 24 Desember 2024;

Halaman 69 dari 88 halaman Putusan Nomor : 10/G/2025/PTUN.BDG

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa dengan demikian, apabila dihitung sejak tanggal 10 September 2024 dan memperhatikan tenggang waktu yang tertangguhkan selama proses upaya administratif, maka gugatan yang diajukan kembali oleh Penggugat pada tanggal 15 Januari 2025 masih berada dalam batas tenggang waktu 90 hari sebagaimana ditentukan secara normatif dalam peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya penghitungan tenggang waktu juga dihitung dalam konteks pengajuan Upaya Administrasi sebagaimana yang diatur dalam Perma Nomor 6 Tahun 2018 sebagaimana yang diuraikan tersebut diatas;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-5a dan P-5b, ditemukan fakta hukum bahwa Penggugat telah mengajukan keberatan kepada Tergugat terkait penerbitan objek sengketa berdasarkan Surat Keberatan tertanggal 24 Desember 2024 yang diterima pada tanggal 27 Desember 2024;

Menimbang, bahwa atas surat keberatan tersebut, Tergugat tidak menanggapi/menjawab surat keberatan tersebut, sedangkan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, Tergugat wajib untuk menjawab surat keberatan tersebut dalam jangka waktu 10 (sepuluh) hari kerja sebagaimana Pasal 77 ayat (4) dan (5) yang berbunyi;

ayat (4) : Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja;

ayat (5) : Dalam hal Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menyelesaikan keberatan dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4), keberatan dianggap dikabulkan.

Menimbang, bahwa selanjutnya dikaitkan ketentuan Pasal 5 ayat (1) PERMA Nomor 6 Tahun 2018 dihubungkan dengan tahapan upaya administratif yang ditempuh oleh Penggugat sebagaimana uraian di atas, maka tenggang waktu bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan adalah 90 hari kerja terhitung 10 (sepuluh) hari kerja sejak upaya administrasi tersebut tidak dijawab oleh Tergugat yaitu setidaknya-tidaknya sejak

Halaman 70 dari 88 halaman Putusan Nomor : 10/G/2025/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterimanya upaya keberatan oleh Tergugat pada tanggal 27 Desember 2024 ditambah 10 (sepuluh) hari kerja, yaitu tanggal 6 Januari 2025, hal mana dihubungkan dengan pendaftaran gugatan Penggugat di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 15 Januari 2025, maka Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat masih dalam tenggang waktu;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, maka eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang tenggang waktu dinyatakan tidak diterima;

2. Gugatan kabur (*obscuur libel*).

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat II Intervensi mengenai gugatan kabur materi muatannya adalah mengenai tenggang waktu pengajuan gugatan sebagaimana dalil eksepsinya yang menguraikan pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*), karena isi dalil-dalilnya dianggap saling bertentangan, khususnya terkait penghitungan tenggang waktu pengajuan gugatan, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat menurut hukum untuk dikesampingkan, karena telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam mempertimbangkan dalil eksepsi tenggang waktu, sehingga uraian dalil eksepsi mengenai gugatan kabur dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum berkaitan seluruh eksepsi tersebut diatas, Majelis Hakim berkesimpulan menurut hukum bahwa dalil eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi dinyatakan tidak diterima untuk seluruhnya;

Pokok perkara

Menimbang, bahwa sebelum memasuki pokok perkara, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan mengenai kewenangan absolut Pengadilan untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara a quo, dengan pertimbangan hukum sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Kewenangan absolut Pengadilan diatur dalam ketentuan Pasal 47 UU PTUN yang menyatakan: Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara;

Halaman 71 dari 88 halaman Putusan Nomor : 10/G/2025/PTUN.BDG



Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Sengketa Tata Usaha Negara berdasarkan Pasal 1 Angka 10 UU PTUN adalah: sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut Pasal 1 Angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 sebagaimana perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara adalah: suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;

Menimbang, bahwa selanjutnya diatur pula didalam ketentuan Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yang menyebutkan bahwa: Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 harus dimaknai sebagai:

- a. penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual;
- b. Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif, dan penyelenggara negara lainnya;
- c. berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AUPB;
- d. bersifat final dalam arti lebih luas;
- e. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum; dan/atau
- f. Keputusan yang berlaku bagi Warga Masyarakat.

Menimbang, bahwa setelah Majelis mencermati petitum gugatan Penggugat dan memperhatikan alat bukti yang diajukan di persidangan, dikaitkan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di atas,

Halaman 72 dari 88 halaman Putusan Nomor : 10/G/2025/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diketahui bahwa Sertipikat-Sertipikat Hak Milik yang menjadi objek sengketa merupakan produk hukum dari tindakan hukum pejabat Tata Usaha Negara, yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor II selaku Tergugat, dalam menerbitkan penetapan tertulis berupa Sertipikat Hak Milik berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan;

Menimbang, bahwa penerbitan sertipikat tersebut memenuhi unsur konkret, karena menunjuk pada objek dan subjek yang nyata; individual, karena ditujukan kepada orang atau pihak tertentu yang namanya tercantum dalam sertipikat; dan final, karena tidak memerlukan persetujuan lebih lanjut dari atasan pejabat yang mengeluarkannya, serta telah menimbulkan akibat hukum berupa pengakuan hak atas tanah kepada para pemegang Sertipikat Hak Milik objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut, Majelis Hakim berkesimpulan menurut hukum bahwa objek sengketa dalam perkara ini telah memenuhi kriteria Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 9 UU PTUN jo. Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, serta termasuk dalam sengketa tata usaha negara sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 10 UU PTUN;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang secara absolut untuk memeriksa dan memutus perkara a quo.

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan terlebih dahulu menilai aspek formil gugatan, khususnya mengenai kedudukan hukum (legal standing) Penggugat sebagai pihak yang memiliki kepentingan hukum yang dirugikan, dengan pertimbangan hukum sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara mengatur "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

Halaman 73 dari 88 halaman Putusan Nomor : 10/G/2025/PTUN.BDG



Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi”.

Menimbang, bahwa ketentuan tersebut mensyaratkan adanya kepentingan hukum yang dirugikan sebagai unsur esensial yang harus dimiliki oleh Penggugat agar dapat mengajukan gugatan. Unsur ini menjadi dasar hubungan sebab-akibat (causal verband) antara subjek hukum (Penggugat) dengan objek sengketa (KTUN), sebagaimana sejalan dengan adagium hukum point d'intérêt – point d'action, yaitu “di mana ada kepentingan, di situ ada hak untuk menggugat”.

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo, Penggugat menguasai bidang tanah dengan dasar kepemilikan berupa hak milik adat yang didukung oleh 12 (dua belas) surat Girik, yang diperkuat melalui Akta Jual Beli, Akta Pengikatan Jual Beli, dan Akta Pernyataan No. 47 tanggal 30 Oktober 2014. Hak tersebut telah dinyatakan dan ditetapkan sebagai milik Penggugat berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (bukti P-7, P-8, P-9, P-10, dan P-11), sementara di atas tanah tersebut telah diterbitkan enam Sertipikat Hak Milik yang menjadi objek sengketa.

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta dan alat bukti tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat memiliki kapasitas dan kualitas hukum untuk mengajukan gugatan pembatalan terhadap keenam Sertipikat Hak Milik yang disengketakan, sebagaimana diatur didalam Pasal 53 ayat (1) UU PTUN;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok sengketa:

Menimbang, bahwa dalam gugatannya, Penggugat memohon kepada Pengadilan untuk menyatakan batal atau tidak sah objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab menjawab dan alat bukti yang diajukan para pihak di dalam persidangan, diperoleh fakta hukum secara kronologi sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Majelis Hakim memperoleh fakta hukum bahwa diantaranya Penggugat adalah pemegang alas hak berupa hak milik Adat yang terdiri dari 12 (dua belas) Girik jo. Akta Jual Beli jo. Akta Pengikatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jual Beli jo. Akta Pernyataan No.47, tanggal 30 Oktober 2014 (bukti P-4) di bidang tanah seluas 21.522 M2, yang terletak Jalan Kampung Tlajung Udik, Kelurahan Tlajung Udik, Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor, Jawa Barat seluas 21.522 m2 dengan perincian sebagai berikut :

- Girik C No.1746 Persil 27 S.IV, seluas 2.121 m2, berdasarkan Akta Jual Beli No.135/12/Akta/75, tanggal 26 Februari 1975 (bukti P-3a.1), juncto Akta Pengikatan Jual Beli No.82, tanggal 7 Juli 2008 (bukti P-3a.2);
- Girik C No.868 Persil 27 S.IV, seluas 1.557 m2, berdasarkan Akta Jual Beli No.360/12/Akta/74, tanggal 15 November 1974 (bukti P-3b.1) juncto Akta Pengikatan Jual Beli No.55, tanggal 4-07-2008 (bukti P-3b.2);
- Girik C No.1489 Persil 27 S.IV, seluas 1.078 m2, berdasarkan Akta Jual Beli No.42/12/Akta/76, tanggal 9 Februari 1976 (bukti P-3c.1) juncto Akta Pengikatan Jual Beli No.64, tanggal 6-08-2008 (bukti P-3c.2);
- Girik C No.1349 Persil 27 S.IV, seluas 3.400 m2, berdasarkan Akta Jual Beli No.87/12/Akta/76, tanggal 15 Maret 1976 (bukti P-3d.1) juncto Akta Pengikatan Jual Beli No.151, tanggal 12-07-2008 (bukti P-3d.2);
- Girik C No.1167 Persil 27 S.IV, seluas 990 m2, berdasarkan Akta Jual Beli No.330/12/Akta/75, tanggal 16 Agustus 1975 (bukti P-3e.1) juncto Akta Pengikatan Jual Beli No. 109, tanggal 9-07-2008 (bukti P-3e.2);
- Girik C No.343 Persil 27 S.IV, seluas 2.335 m2, berdasarkan Akta Jual Beli No.182/12/Akta/76, tanggal 12 Mei 1976 (bukti P-3f.1) juncto Akta Pengikatan Jual Beli No.169, tanggal 14-07-2008 (bukti P-3f.2);
- Girik C No.619 Persil 27 S.III, seluas 1.234 m2, berdasarkan Akta Jual Beli No.431/12/Akta/74, tanggal 3 Desember 1974 (bukti P-3g.1) juncto Akta Pengikatan Jual Beli No.64, tanggal 5-07-2008 (bukti P-3g.2);
- Girik C No.619 Persil 27 S.III, seluas 1.319 m2, berdasarkan Akta Jual Beli No.260/12/Akta/76, tanggal 10 Agustus 1976 (bukti P-3h.1) juncto Akta Pengikatan Jual Beli No.68, tanggal 6-08-2008 (bukti P-3h.2);
- Girik C No.793 Persil 27 S.IV, seluas 1.272 m2, berdasarkan Akta Jual Beli No.11/12/Akta/75, tanggal 8 Januari 1975 juncto (bukti P-3i.1) Akta Pengikatan Jual Beli No.60, tanggal 6-08-2008 (bukti P-3i.2);

Halaman 75 dari 88 halaman Putusan Nomor : 10/G/2025/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Girik C No.1491 Persil 27 D.III, seluas 1.592 m2, berdasarkan Akta Jual Beli No.43/12/Akta/76, tanggal 9 Desember 1976 (bukti P-3j.1) juncto Akta Pengikatan Jual Beli No.66, tanggal 6-08-2008 (bukti P-3j.2);
- Girik C No.1722 Persil 27 S.IV, seluas 3.520 m2, berdasarkan Akta Jual Beli No.62/12/Akta/75, tanggal 29 Januari 1975 (bukti P-3k.1) juncto Akta Pengikatan Jual Beli No.76, tanggal 7-07-2008 (bukti P-3k.2);
- Girik C No.912 Persil 27 S.IV, seluas 1.104 m2, berdasarkan Akta Jual Beli No.428/12/Akta/74, tanggal 3 Desember 1974 (bukti P-3l.1) juncto Akta Pengikatan Jual Beli No.58, tanggal 6-08-2008 (bukti P-3l.2);

Menimbang, bahwa diatas bidang tanah yang dikuasai Penggugat tersebut telah terbit ke-6 (enam) sertipikat hak milik objek sengketa atas nama Raymond Irawan *in casu* Tergugat II Intervensi sebagaimana yang diterbitkan berdasarkan warkah yang dibuktikan dengan T-7, T-8, T-9, T-10, T-11, T-12, yang diperoleh melalui jual beli berdasarkan bukti T.II.Int-1b, T.II.Int-2b, T.II.Int-3b, T.II.Int-4b, T.II.Int-5b dan T.II.Int-6b;

Menimbang, bahwa diatas bidang tanah tersebut telah terjadi sengketa antara Penggugat melawan Nyoto Irawan yang ditangani di Pengadilan Negeri Cibinong dengan putusan: No.219/Pdt.G/2014/PN.Cbn. tanggal 29 Oktober 2015 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No.94/PDT/2015/PT.BDG. tanggal 7 April 2016 jo. Putusan Mahkamah Agung R.I No. 2724 K/PDT/2016, tanggal 14 Desember 2016, yang mana amar putusan berkekuatan hukum tetapnya adalah: menyatakan dan menetapkan pada pokoknya Penggugat sebagai oemilik bidang tanah milik adat tersebut (bukti P-7, P-8, dan P-9);

Menimbang, bahwa terhadap putusan tersebut telah dilaksanakan eksekusi pengosongan dan Penyerahan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong No.30/Pen.Pdt/Eks.Peng./2017/PN.Cbi. jo. No.219/Pdt.G/2014/PN.Cbn. jo. No.94/PDT/2015/PT.Bdg. jo. No.2724 K/PDT/2016, tertanggal 25 Mei 2018 (bukti P-10) Jo. Berita Acara Eksekusi Pengosongan dan Penyerahan No.30/Pen.Pdt/Eks.Peng./2017/PN.Cbi. jo. Nomor : 219/Pdt.G/2014/ PN.Cbn. jo. No.94/PDT/2015/PT.Bdg. jo. No.2724 K/PDT/2016, tanggal 25 Juli 2018 (bukti P-11);

Halaman 76 dari 88 halaman Putusan Nomor : 10/G/2025/PTUN.BDG



Menimbang, bahwa selanjutnya, Tergugat II Intervensi pada tanggal 16 Oktober 2017 mengajukan perlawanan terhadap Penetapan Eksekusi AanmaningPengadilanNegeriCibinong, No.30/Pen.Pdt/Eks.Peng./2017/PN.C bi. jo. No. 219/Pdt.G/2014/ PN.Cbn. jo. No.94/PDT/2015/PT.Bdg. jo. No.2724 K/PDT/2016, tertanggal 12 September 2017, dimana putusannya yaitu: Perlawanan yang diajukan oleh Raymond Irawan terhadap Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Cibinong, telah pula dinyatakan ditolak, dan dinyatakan bahwa Pelawan bukan Pelawan yang baik dan benar, yang dikuatkan sampai dengan tingkat kasasi (bukti P-12, P-13, dan P-14);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian fakta hukum tersebut, permasalahan hukum yang harus dipertimbangkan adalah apakah penerbitan objek sengketa bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB);

Aspek Kewenangan

Menimbang, bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan sebagai berikut:

Pasal 5

“Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional”; Pasal 6 ayat (1)

“Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksanaan **pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan**, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintahan ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain”.

Menimbang, bahwa keenam sertifikat hak milik (objek sengketa) diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor II (ic. Tergugat), hal mana terdapat fakta bahwa bidang-bidang tanah dalam objek sengketa a quo terletak di Kelurahan Tlajung Udik, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor (*vide* bukti T-1, T-2, T-3, T-4, T-5, dan T-6);



Menimbang, bahwa berdasarkan uraian fakta hukum tersebut dihubungkan dengan ketentuan Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor II (ic. Tergugat) berwenang menerbitkan objek sengketa a quo;

Aspek Prosedur dan Substansi

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan aspek prosedur dan substansi penerbitan objek sengketa secara sekaligus dengan uraian pertimbangan hukum sebagai berikut;

Menimbang, bahwa beberapa ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan sebagai berikut:

Pasal 3:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang terdaftar;
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Pasal 4:

- (1) Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah;



- (2) Untuk melaksanakan fungsi informasi sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 huruf b data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum;
- (3) Untuk mencapai tertib administrasi sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 huruf c, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian ketentuan hukum tersebut, tujuan pendaftaran tanah dalam kerangka administrasi pertanahan adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah melalui penerbitan sertipikat hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan, juga untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan maka setiap bidang tanah wajib didaftarkan;

Pasal 31 ayat (1):

Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1); Pasal 32 ayat (1):

Sertipikat 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

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian ketentuan hukum tersebut, sebagai produk akhir proses administrasi pendaftaran tanah, diterbitkan sertipikat sebagai tanda bukti hak yang di dalamnya memuat data fisik dan data yuridis dari bidang tanah yang diterbitkan sertipikat di atasnya;

Halaman 79 dari 88 halaman Putusan Nomor : 10/G/2025/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa objek sengketa dalam perkara a quo adalah enam Sertipikat Hak Milik atas nama Raymond Irawan yang diterbitkan oleh Tergugat, yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor II sebagaimana yang tersebut diatas, yang seluruhnya terletak di Kelurahan Tlajung Udik, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, dengan total luas $\pm 15.120 \text{ m}^2$;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan keenam Sertipikat Hak Milik objek sengketa tersebut diterbitkan di atas tanah yang merupakan bagian dari kepemilikannya yang dibuktikan dengan 12 (dua belas) dokumen Girik dan Akta Jual Beli, serta dikuasai secara fisik sejak tahun 1974 hingga saat ini, dengan total luas $\pm 21.522 \text{ m}^2$;

Menimbang, bahwa dalam proses pembuktian telah terungkap bahwa atas sebagian dari objek tanah tersebut telah terjadi sengketa antara Penggugat dan pihak Nyoto Irawan Cs., yang telah diselesaikan melalui putusan perdata berkekuatan hukum tetap, yaitu Putusan No. 219/Pdt.G/2014/PN.Cbi tanggal 29 Oktober 2015 jo. No. 94/PDT/2015/PT.Bdg tanggal 7 April 2016 jo. No. 2724 K/PDT/2016 tanggal 14 Desember 2016, serta telah dilaksanakan eksekusinya berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong dan Berita Acara Eksekusi;

Menimbang, bahwa dalam upaya eksekusi tersebut, Raymond Irawan *in casu* Tergugat II Intervensi selaku pemegang objek sengketa mengajukan perlawanan yang pada akhirnya ditolak dalam Putusan Perlawanan No. 276/Pdt.Plw/2017/PN.Cbi tanggal 11 April 2018 jo. No. 439/PDT/2018/PT.Bdg tanggal 5 Desember 2018 jo. No. 2965 K/PDT/2019 tanggal 14 November 2019, yang telah inkraht, sehingga memperkuat dalil Penggugat bahwa Sertipikat Hak Milik tersebut bertentangan dengan alas hak kekuasaan Penggugat;

Menimbang, bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik objek sengketa oleh Tergugat dilakukan pada bulan Maret dan April tahun 2015, yaitu pada saat obyek tanah tersebut sedang dalam status sengketa, sebagaimana terbukti dalam perkara perdata tersebut, dan hal ini secara tegas melanggar

Halaman 80 dari 88 halaman Putusan Nomor : 10/G/2025/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketentuan Pasal 45 ayat (1) huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menyatakan bahwa Kepala Kantor Pertanahan wajib menolak pendaftaran jika tanah tersebut merupakan objek sengketa. Hal ini sejalan dengan prinsip pengujian keabsahan keputusan dalam hukum acara peradilan tata usaha negara yang menganut asas *ex tunc*, yaitu bahwa keabsahan suatu keputusan diuji sejak saat keputusan tersebut dikeluarkan, bukan sejak akibat hukumnya timbul. Dengan demikian, fakta bahwa objek sengketa telah berada dalam proses peradilan ketika objek sengketa diterbitkan, menunjukkan bahwa keputusan tersebut sejak awal telah cacat hukum;

Menimbang, bahwa lebih lanjut, berdasarkan putusan perdata yang telah berkekuatan hukum tetap, yaitu Putusan No. 219/Pdt.G/2014/PN.Cbi tanggal 29 Oktober 2015 jo. No. 94/PDT/2015/PT.Bdg tanggal 7 April 2016 jo. No. 2724 K/PDT/2016 tanggal 14 Desember 2016, yang telah dieksekusi berdasarkan Penetapan Ketua PN Cibinong dan dituangkan dalam Berita Acara Eksekusi, telah ditetapkan bahwa objek tanah yang dimaksud merupakan hak milik Penggugat, sehingga Penggugat memiliki dasar kepemilikan yang sah dan kuat menurut hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena itu, penerbitan sertipikat-sertipikat Hak Milik objek sengketa oleh Tergugat kepada pihak lain atas objek tanah yang telah diputus sebagai milik Penggugat tersebut juga bertentangan dengan ketentuan Pasal 24 ayat (2) huruf a dan c Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatur bahwa data fisik dan data yuridis yang digunakan dalam pendaftaran tanah harus berasal dari subjek yang berhak dan tidak dalam sengketa;

Menimbang, bahwa selain bertentangan dengan peraturan perundang-undangan tersebut diatas, tindakan Tergugat yang menerbitkan Sertipikat Hak Milik objek sengketa atas tanah yang sedang dalam status sengketa merupakan bentuk pelanggaran terhadap Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB), yaitu asas kecermatan, yaitu Tergugat sebagai pejabat administrasi pertanahan memiliki kewajiban hukum untuk

Halaman 81 dari 88 halaman Putusan Nomor : 10/G/2025/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan verifikasi secara menyeluruh terhadap dokumen dan status objek tanah, dimana Tergugat tidak melakukan pemeriksaan yang memadai terhadap riwayat dan status tanah yang bersangkutan, padahal sudah ada perkara perdata yang sedang berjalan, bahkan telah diputus secara inkraht atas objek tanah tersebut;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan hukum yang telah diuraikan di atas, Majelis Hakim pada akhirnya berkesimpulan menurut hukum bahwa keberadaan objek sengketa telah bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan serta melanggar AUPB;

Menimbang, bahwa merujuk Pasal 66 UUAP, suatu keputusan administrasi pemerintahan dapat dibatalkan apabila terdapat cacat administrasi/cacat yuridis, baik dari aspek wewenang, prosedur maupun substansi, dimana keputusan pembatalan tersebut dapat dilakukan salah satunya melalui putusan pengadilan;

Menimbang, bahwa oleh karena objek sengketa secara prosedur dan substansi telah cacat hukum, maka dengan mengacu pada ketentuan Pasal 66 UUAP, penerbitan objek sengketa haruslah dianggap telah cacat secara yuridis sehingga harus dibatalkan oleh pengadilan;

Menimbang, bahwa mengacu pada ketentuan Pasal 97 ayat (7), (8), (9) (10) dan (11) UU PTUN pada pokoknya menentukan putusan pengadilan selain memuat pernyataan ditolak, dikabulkan, tidak diterima ataupun gugur, juga dapat memuat kewajiban assesoir yang harus dilakukan oleh Tergugat antara lain berupa kewajiban untuk mencabut objek sengketa, kewajiban pembebanan ganti rugi dan bila menyangkut kepegawaian dapat disertai dengan rehabilitasi;

Menimbang, bahwa oleh karena objek sengketa telah dinyatakan batal, maka berdasar hukum mewajibkan Tergugat untuk mencabut objek sengketa tersebut, dan berdasarkan bukti P-6A berupa Permohonan penerbitan sertifikat atas dasar putusan pengadilan yang sudah final dan

Halaman 82 dari 88 halaman Putusan Nomor : 10/G/2025/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

inkraht tertanggal 5 November 2024 yang diajukan Penggugat kepada Tergugat didapatkan fakta hukum bahwa Pihak Penggugat telah mengajukan permohonan penerbitan keseluruhan objek sengketa tersebut kepada Pihak Tergugat, oleh karenanya dikaitkan pertimbangan hukum tersebut, maka petitum Penggugat yang mewajibkan Tergugat untuk memproses secara administrasi penerbitan sertipikat yang dimohonkan oleh Pihak Penggugat berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku beralasan hukum untuk dikabulkan. Dengan demikian gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya, maka dengan berpedoman pada Pasal 110 UU PTUN, kepada Tergugat dan Tergugat II Intervensi dibebankan untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mempertimbangkan seluruh alat bukti dalam perkara ini, namun hanya alat bukti yang relevan yang dijadikan bahan pertimbangan, sedangkan alat bukti yang tidak relevan dikesampingkan namun tetap termuat dalam berkas perkara sebagaimana ketentuan Pasal 107 UU PTUN;

Menimbang, bahwa berpedoman pada ketentuan Pasal 26 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan secara Elektronik sebagaimana diubah dengan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2022, dengan diucapkan putusan secara elektronik maka secara hukum telah dilaksanakan penyampaian Salinan Putusan Elektronik kepada Para Pihak melalui Sistem Informasi Pengadilan dan secara hukum dianggap telah dihadiri oleh para pihak dan dilakukan dalam persidangan yang terbuka untuk umum;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana terakhir diubah dengan Undang-

Halaman 83 dari 88 halaman Putusan Nomor : 10/G/2025/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas UndangUndang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan sebagaimana diubah dengan Pasal 175 angka 6 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan.

MENGADILI

Dalam Eksepsi

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

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal:

2.1 Sertipikat Hak Milik No. 5077/DesaTlajung Udik, tanggal terbit 6 April 2015, Surat Ukur No.104/Tlajung Udik/2014, tanggal 21-11-2014, Luas 3298 M2, atas nama Raymond Irawan;

2.2 Sertipikat Hak Milik No. 5078/DesaTlajung Udik, tanggal terbit 24 Maret 2015, Surat Ukur No.106/Tlajung Udik/2014, tanggal 21-11-2014, Luas 2402 M2, atas nama Raymond Irawan;

2.3 Sertipikat Hak Milik No. 5079/DesaTlajung Udik, tanggal terbit 26 Maret 2015, Surat Ukur No.101/Tlajung Udik/2014, tanggal 21-11-2014, Luas 1036 M2, atas nama Raymond Irawan;

Halaman 84 dari 88 halaman Putusan Nomor : 10/G/2025/PTUN.BDG



2.4 Sertipikat Hak Milik No. 5080/DesaTlajung Udik, tanggal terbit 18 Maret 2015, Surat Ukur No.105/Tlajung Udik/2014, tanggal 21-11-2014, Luas 2104 M2, atas nama Raymond Irawan;

2.5 Sertipikat Hak Milik No. 5081/DesaTlajung Udik, tanggal terbit 09 April 2015, Surat Ukur No.102/Tlajung Udik/2014, tanggal 21-11-2014, Luas 4054 M2, atas nama Raymond Irawan;

2.6 Sertipikat Hak Milik No. 5090/DesaTlajung Udik, tanggal terbit 06 April 2015, Surat Ukur No.103/Tlajung Udik/2014, tanggal 21-11-2014, Luas 2226 M2, atas nama Raymond Irawan.

3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut:

3.1 Sertipikat Hak Milik No. 5077/DesaTlajung Udik, tanggal terbit 6 April 2015, Surat Ukur No.104/Tlajung Udik/2014, tanggal 21-11-2014, Luas 3298 M2, atas nama Raymond Irawan;

3.2 Sertipikat Hak Milik No. 5078/DesaTlajung Udik, tanggal terbit 24 Maret 2015, Surat Ukur No.106/Tlajung Udik/2014, tanggal 21-11-2014, Luas 2402 M2, atas nama Raymond Irawan;

3.3 Sertipikat Hak Milik No. 5079/DesaTlajung Udik, tanggal terbit 26 Maret 2015, Surat Ukur No.101/Tlajung Udik/2014, tanggal 21-11-2014, Luas 1036 M2, atas nama Raymond Irawan;

3.4 Sertipikat Hak Milik No. 5080/DesaTlajung Udik, tanggal terbit 18 Maret 2015, Surat Ukur No.105/Tlajung Udik/2014, tanggal 21-11-2014, Luas 2104 M2, atas nama Raymond Irawan;

3.5 Sertipikat Hak Milik No. 5081/DesaTlajung Udik, tanggal terbit 09 April 2015, Surat Ukur No.102/Tlajung Udik/2014, tanggal 21-11-2014, Luas 4054 M2, atas nama Raymond Irawan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3.6 Sertipikat Hak Milik No. 5090/DesaTlajung Udik, tanggal terbit 06 April 2015, Surat Ukur No.103/Tlajung Udik/2014, tanggal 21-11-2014, Luas 2226 M2, atas nama Raymond Irawan.

4. Mewajibkan Tergugat untuk memproses secara administrasi penerbitan sertipikat yang dimohonkan oleh Penggugat berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
5. Menghukum Tergugat, dan Tergugat II Intervensi secara bersama-sama untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 540.000 (lima ratus empat puluh ribu Rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada hari Kamis, tanggal 8 Mei 2025 oleh **Dr. HARI HARTOMO SETYO NUGROHO, S.H., M.H.**, Wakil Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung selaku Hakim Ketua Majelis, **MISBAH HILMY, S.H., M.H.**, dan **PUTRI PEBRIANTI, S.H., M.H.**, masing-masing selaku Hakim Anggota, diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum dan disampaikan kepada para pihak yang sekaligus pula dipublikasikan untuk umum melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari Kamis, tanggal 15 Mei 2025 oleh Majelis Hakim tersebut dan dibantu oleh **RITA HASTUTI ACHMAD, S.H.**, selaku Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, serta dihadiri oleh Penggugat atau kuasanya, Tergugat atau kuasanya, dan Kuasa Tergugat II Intervensi atau Kuasanya melalui persidangan E-Court.

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

ttd

ttd

**MISBAH HILMY, S.H., M.H.
S.H.,M.H.**

Dr. HARI HARTOMO S. NUGROHO,

Halaman 86 dari 88 halaman Putusan Nomor : 10/G/2025/PTUN.BDG



ttd

PUTRI PEBRIANTI, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI

ttd

R. RITA HASTUTI A, S.H.

Halaman 87 dari 88 halaman Putusan Nomor : 10/G/2025/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

Rincian biaya perkara:

1. Pendaftaran Gugatan	: Rp	30.000,-
2. ATK	: Rp	255.000,-
3. Pangilan-pangilan	: Rp	175.000,-
4. PNBP Pangilan	: Rp	40.000,-
5. Redaksi	: Rp	10.000,-
6. Leges	: Rp	10.000,-
7. Meterai Penetapan	: Rp.	10.000,-
8. Meterai	: Rp	10.000,-
Jumlah	: Rp	540.000,-

(lima ratus empat puluh ribu rupiah)

Halaman 88 dari 88 halaman Putusan Nomor : 10/G/2025/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)