



**P U T U S A N**

**Nomor: 23/G/2012/PTUN-BDG**

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

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan Acara Biasa, yang telah dilaksanakan di Gedung Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung di Jalan Asia Afrika Nomor 94 Bandung, telah menjatuhkan Putusan dalam Sengketa antara :

-----  
**PT. SUPER GLOSINDO INDAH, Badan Hukum Perdata Indonesia, yang  
berkedudukan di Kota Bogor, diwakili oleh H. SYAFRUDIN,  
Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Direktur Utama PT.  
SUPER GLOSINDO INDAH, di Jalan Waskita I/31 RT.001  
RW.001 Kelurahan Cilendek, Kecamatan Kota Bogor Barat, Kota  
Bogor ;**

-----  
Dalam hal ini memberi kuasa kepada kuasanya bernama SUTELA,  
SH dan AUM MUHARAM, SH. Kewarganegaraan Indonesia,  
Pekerjaan Advokad & Pengacara, pada KANTOR ADVOKAT &  
KONSULTAN HUKUM SUTELA, MUHARAM & REKAN, yang  
berkantor di Perumahan Bukit Cimanggu City Blok S9E No. 12  
Cimanggu, Kota Bogor, Jawa Barat, Berdasarkan Surat Kuasa  
Khusus tanggal 06 Februari 2012 ;-----

Halaman 1 dari Halaman 57. Putusan Nomor : 23/G/2012/PTUN-BDG



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

Selanjutnya sebagai **PENGGUGAT** ;

M E L A W A N

1 **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR**, yang  
berkedudukan di Jl.Tegar Beriman – Cibinong, Kota Bogor ;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada kuasanya bernama :

- |    |         |   |   |
|----|---------|---|---|
| 1. | Nama    | : | DERMAWAN<br>SEBAYANG,S                            |
|    | Jabatan | : | Kepala Seksi<br>Sengketa,Konflik<br>Perkara ----- |
| 2. | Nama    | : | EDDY SOFYA  |
|    | Jabatan | : | Kepala Sub Seksi<br>Perkara Pertana               |
| 3. | Nama    | : | MEDY<br>LELELANGA<br>nh                           |
|    | Jabatan | : | Kepala Sub Seksi<br>Sengketa dan K<br>Pertanahan  |
| 4. | Nama    | : | SYAMSUL<br>RIZAL,SH                               |
|    | Jabatan | : | Staf Sub Seksi<br>Perkara Pertana                 |



5. Nama : SARMINTO  
-----  
-----  
-----  
Jabatan : Staf Sub Seksi  
Sengketa dan K  
Pertanahan ---  
6. Nama : H.BUDIHONC  
SUPAGIO  
-----  
-----  
Jabatan : Staf Sub Seksi  
Sengketa dan K  
Pertanahan ---  
7. Nama : IRWAN  
YUSWANDI  
-----  
-----  
Jabatan : Staf Sub Seksi  
Perkara Pertana  
-----  
8. Nama : DOMINGOS  
XIMENES  
-----  
-----  
Jabatan : Staf Sub Seksi  
Perkara Pertana  
-----

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tertanggal 19 Maret  
2012 ;-----

Selanjutnya disebut sebagai

TERGUGAT ;-----

2 GUNADI CHANDRA, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan karyawan swasta,  
bertempat tinggal di Jalan Amarius V Blok V-9 No. 10 Taman Cimanggu RT. 06/  
RW. 05, Kelurahan Kedung Jaya, Kecamatan Taman Sereal Kota Bogor ;



Selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II

INTERVENSI :-----

Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut:

- 
- 1 Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 23/PEN.DIS/2012/PTUN-BDG, tertanggal 21 Maret 2012 tentang Dismissal Proses ;-----
  - 2 Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 23/PEN.MH/2012/PTUN-BDG, tertanggal 21 Maret 2012 tentang Penunjukan Susunan Majelis Hakim yang Memeriksa Perkara a'qou ;-----
  - 3 Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 23/PEN.PP/2012/PTUN-BDG, tertanggal 2 April 2012 Tentang Penetapan hari Pemeriksaan Persiapan ;-----  
--
  - 4 Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 23/Pen.HS/2012/PTUN-BDG, tertanggal 3 Juni 2012 Tentang Penetapan Hari dan Tanggal Persidangan Pertama dan Terbuka untuk umum Sengketa tersebut ;-----
  - 5 Penetapan masuknya pihak Intervensi GUNADI CHANDRA, tertanggal 7 Juni 2012 ;  
-----
  - 6 Telah membaca Penetapan Panitera/Sekretaris Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 23/PEN.PP/2012/PTUN-BDG, tertanggal 28 Juni 2012 Tentang Penetapan Pergantian Panitera Pengganti Sesuai Keputusan Pasal 137 Jo 138 Undang-undang



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

No.51 tahun 2009 tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang No.5 Tahun 1986,

Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

-----

-

- 7 Telah membaca penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 23/G/2012/PTUN-BDG tanggal 10 Agustus 2012 tentang penggantian susunan Majelis

Hakim yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa a qou ;

-----

- 8 Telah membaca, mempelajari dan meneliti berkas Perkara serta bukti-bukti awal perkara tersebut ;

-----

-----

- 9 Telah mendengar Para Pihak di Persidangan ;

-----

**TENTANG DUDUKNYA SENGKETA**

Bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya tertanggal 7 Maret 2012 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 8 Maret 2012 dengan Nomor Register Perkara 23/G/2012/PTUN-BDG dan telah diperbaiki tanggal

3 Mei 2012 yang isi pokoknya sebagai berikut :-----

-----

**OBYEK**

**SENGKETA** ;-----

-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa obyek sengketa dalam perkara ini adalah **Sertifikat Hak Guna Bangunan**

**Nomor : 578/Desa Sentul, Surat Ukur tanggal 19 Januari 2012 Nomor : 3/**

**sentul/2012, yang terbit pada tanggal 01 Februari 2012, seluas 4.350 m2 (empat ribu**

**tiga ratus lima puluh meter persegi), terletak di Desa Sentul Kecamatan babakan**

**Madang Kabupaten Bogor, atas nama GUNADI CHANDRA ;**

Bahwa alasan yang menjadi dasar pertimbangan Hukum PENGGUGAT dalam mengajukan GUGATAN ini adalah sebagai berikut :

Bahwa dari register perkara Nomor : 120/Pdt.G/2011/PN.Cbn., tanggal 11 Agustus 2011, PENGGUGAT mengajukan dan mendaftarkan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Cibinong, dimana dalam perkara tersebut PENGGUGAT menempatkan GUNADI CHANDRA sebagai Tergugat dan Notaris NY. IRMAYANTI, SH. sebagai Turut Tergugat dalam perkara perdata tersebut ; -----

1 Bahwa yang menjadi pokok perkara dalam perkara perdata tersebut adalah perbuatan ingkar janji yang meliputi adanya dalil tentang pembatalan atas : -----

- Akta Nomor : 15 yaitu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara PENGGUGAT dan TERGUGAT atas sebidang tanah Hak Milik Adat Persil Nomor 18 5.111 Kohir Nomor : 1771 seluas  $\pm 1.570$  M2 (seribu lima ratus tujuh puluh meter persegi) dan sebidang tanah Hak Milik Adat Persil Nomor 18 S.II I Kohir Nomor: 2439 seluas  $\pm 2.780$  M2 (dua ribu tujuh ratus delapan puluh meter persegi) yang keduanya terletak di Desa Sentul Kecamatan Citeureup Kabupaten Bogor berikut bangunan yang berada di atasnya, dimana disebutkan

#### 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)



harga kedua obyek tanah dan bangunan tersebut ;

- Akta Nomor : 17 yaitu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara PENGGUGAT dan TERGUGAT atas sebidang tanah Hak Milik Adat Persil Nomor 18 S.III Kohir Nomor C: 3490 Jbdr Nomor : 2439 seluas  $\pm$  2.210 M2 (dua ribu dua ratus sepuluh meter persegi) yang terletak di Desa Sentull Kecamatan Citeureup Kabupaten Bogor berikut bangunan yang berada diatasnya ;

- Akta Nomor : 16 yaitu Kuasa Untuk Menjual atas sebidang tanah Hak Milik Adat Persil Nomor: 18 S.III Kohir Nomor: 1771 seluas  $\pm$  1.570 M2 seribu lima ratus tujuh puluh meter persegi) dan sebidang tanah Hak Milik Adat Persil Nomor 18 5.111 Kohir Nomor C: 2439 seluas  $\pm$  2.780 M2 (dua ribu tujuh ratus delapan puluh meter persegi) yang keduanya terletak di Desa Sentul Kecamatan Citeureup Kabupaten Bogor berikut bangunan yang berada di atasnya ;

2 Bahwa terhadap gugatan perdata tersebut, dengan maksud agar supaya tidak terjadi pemindahtanganan selama perkara perdata tersebut belum berkekuatan hukum tetap, sebagaimana dimaksudkan Pasal 227 HIR atau Pasal 720 Rv, atas obyek tanah dan bangunan yang dimaksudkan dalam akta-akta yang tersebut, pada tanggal 2 Nopember 2011 PENGGUGAT mengajukan permohonan agar diletakkan sita jaminan terhadap :

- Sebidang tanah Hak Milik Adat Persil Nomor 18 S III Kohir Nomor : 1771 seluas  $\pm$  1.570 M2 (seribu lima ratus tujuh puluh meter persegi) dan sebidang tanah Hak

Halaman 7 dari Halaman 57. Putusan Nomor : 23/G/2012/PTUN-BDG



Milik Adat Persil Nomor 18 5.111 Kohir Nomor: 2439 seluas  $\pm$  2.780 M2 (dua ribu tujuh ratus delapan puluh meter persegi) yang keduanya terletak di Desa Sentul Kecamatan Citeureup Kabupaten Bogor berikut bangunan yang berada di atasnya ;

- Sebidang tanah Hak Milik Adat Persil Nomor 18 S.III Kohir Nomor C : 3490 Jbdr Nomor : 2439 seluas  $\pm$  2.210 M2 (dua ribu dua ratus sepuluh meter persegi) yang terletak di Desa Sentul Kecamatan Citeureup Kabupaten Bogor berikut bangunan yang berada diatasnya ; ---

- 3 Bahwa atas permohonan sita jaminan yang dimohonkan PENGUGAT dalam perkara perdata tersebut, kemudian Pengadilan Negeri Cibinong menerbitkan dan mengeluarkan surat penetapan sita jaminan yang tercatat pada register surat penetapan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor: 04/Pen.Pdt/CB/2011/PN.Cbn jo. Nomor 120/Pdt.G/2011/PN.Cbn., tertanggal 10 Nopember 2011. Penetapan sita jaminan tersebut, oleh juru sita Pengadilan Negeri Cibinong dilaksanakan pada tanggal 17 Nopember 2011 sebagaimana tercatat dan termuat dalam Berita Cara Penyitaan Jaminan Nomor : 04/Pen.Pdt/CB/2011/PN.Cbn jo. Nomor: 120/Pdt.G/2011/PN.Cbn ;

- 4 Bahwa namun pada tanggal 02 Pebruari 2011, dalam pemeriksaan bukti-bukti surat dalam perkara perdata tersebut, PENGUGAT tiba-tiba menemukan fakta pelanggaran hukum yang dilakukan TERGUGAT, yaitu pada tanggal 01 Pebruari 2012 TERGUGAT secara tidak cermat, lalai, dan ceroboh menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 578 atas nama GUNADI CHANDRA, yang mana obyek berupa sebidang tanah dan bangunan yang dimaksudkan dalam obyek sengketa tersebut nyata - nyatanya masih melekat dan dalam keadaan dibebankan sita jaminan oleh Pengadilan





Negeri Cibinong, dalam hal ini obyek tanah dan bangunan yang diletakkan sita jaminan yang dimaksudkan adalah ; -----

- Sebidang tanah Hak Milik Adat Persil Nomor 18 S.III Kohir Nomor : 1771 seluas  $\pm$  1.570 M2 (seribu lima ratus tujuh puluh meter persegi) dan sebidang tanah Hak Milik Adat Persil Nomor 18 S.III Kohir Nomor: 2439 seluas  $\pm$  2.780 M2 (dua ribu tujuh ratus delapan puluh meter persegi) yang keduanya terletak di Desa Sentul Kecamatan Citeureup Kabupaten Bogor berikut bangunan yang berada di atasnya ; -----

Bahwa dari fakta tersebut di atas, gugatan yang diajukan PENGUGAT masih dalam masa tenggang sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang RI Nomor : 5 Tahun 1986 ;

- 5 Bahwa fakta pelanggaran hukum yang dimaksudkan PENGUGAT tersebut, terungkap dari tanggal permohonan dan tanggal menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 578 tersebut yaitu pada tanggal 17 Januari 2012 dan 01 Pebruari 2012, sedangkan dari surat penetapan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor: 04/ Pen.PdtJCB/2011/PN.Cbn jo. Nomor : 120/Pdt.G/2011/ PN.Cbn., terbit tanggal 10 Nopember 2011, yang selanjutnya. sita jaminan tersebut dilaksanakan pada tanggal 17 Nopember 2011 sebagaimana tercatat dan termuat dalam Berita Cara Penyitaan Jaminan Nomor : 04/Pen.Pdt/CB/2011/PN.Cbn jo. Nomor: 120/Pdt.G/2011/PN.Cb. Oleh karena itu, tanah dan bangunan dari obyek sengketa tersebut terbit dalam keadaan sita jaminan, maka hal itu jelas merupakan pelanggaran hukum sebagaimana dimaksudkan melanggar ketentuan Pasal 227 HIR at 720 Rv dan PP (Peraturan Pemerintah) Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 45 ayat (1) huruf (e). Perbuatan TERGUGAT tersebut juga dapat diancam pidana Pasal 231 KUH Pidana ; -----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa akibat perbuatan TERGUGAT tersebut kepentingan PENGGUGAT dalam mengajukan gugatan perdata tersebut menjadi hilang, kabur dan sia-sia belaka, sehingga hal ini menimbulkan kerugian karena PENGGUGAT tidak lagi dapat memulihkan kerugiannya melalui proses hukum perdata ;

6 Bahwa TERGUGAT menerbitkan obyek sengketa berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 578 atas nama GUNADI CHANDRA bersifat kongkrit, final, dan individual, sehingga memenuhi rumusan sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang RI Nomor : 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

7 Bahwa pada tanggal 22 Nopember 2011, PENGGUGAT telah memberitahukan tentang adanya sita jaminan tersebut kepada TERGUGAT dan meminta untuk melakukan pemblokiran dengan maksud untuk tidak melakukan segala bentuk pemindahtanganan dengan cara apapun juga atas obyek tersita tersebut. Namun, pada kenyataannya hal tersebut diabaikan oleh TERGUGAT dengan tetap menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 578 atas nama GUNADI CHANDRA ;

Bahwa begitu pula pada tanggal 06 Pebruari 2012, PENGGUGAT memberikan teguran keras kepada TERGUGAT, namun teguran tersebut diabaikan begitu saja oleh TERGUGAT. Sehingga, sangat jelas bahwa TERGUGAT melakukan pelanggaran hukum yang nyata dan membuktikan bahwa perbuatan TERGUGAT bertentangan dengan bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik yaitu asas kecermatan

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

serta kepastian hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Pasal 227 HIR at 720 Rv dan **PP (Peraturan Pemerintah) Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 45 ayat (1) huruf (e) ; ---**

8 Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas maka obyek sengketa berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 5781Desa Sentul, atas nama Tuan Gunadi Chandra, Surat Ukur tanggal 19 Januari 2012 Nomor : 3/Sentul/2012, yang terbit pada tanggal 01 Pebruari 2012 yang diterbitkan pada tanggal 01 Pebruari 2012 oleh Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor, jelas terbukti bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik yaitu asas kecermatan serta kepastian hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku (vide : Pasal 53 ayat (2) huruf (a) dan (b) Undang-Undang RI Nomor : 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara) ; -----

9 Bahwa oleh karena bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik serta peraturan perundang-undangan yang berlaku (vide : Pasal 53 ayat (2) huruf (a) dan (b) Undang-Undang RI Nomor : 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara), oleh karenanya obyek sengketa berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 578/Desa Sentul, Surat Ukur tanggal 19 Januari 2012 Nomor : 3/Sentul/2012, yang terbit pada tanggal 01 Pebruari 2012 atas nama GUNADI CHANDRA,, yang diterbitkan pada tanggal 01 Pebruari 2012 oleh TERGUGAT **menurut hukum haruslah dinyatakan batal atau setidaknya dinyatakan tidak sah ; -----**

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, PENGGUGAT mohonkan kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung **co.** Majelis Hakim yang memeriksa dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengadili agar berkenan memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara ini agar berkenan memutuskan ; -----

1 Mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya ;

-----

2 Menyatakan batal atau tidak sah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 578/Desa Sentul, Surat Ukur tanggal 19 Januari 2012 Nomor : 3/Sentul/2012, yang terbit pada tanggal 01 Pebruari 2012 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, seluas 4.350 M2 (empat ribu tiga ratus lima puluh meter persegi), terletak di Desa Sentul Kecamatan Babakan Madang Kabupaten Bogor, atas nama GUNADI CHANDRA ;

-----

3 Memerintahkan kepada TERGUGAT untuk mencabut dan mencoret dari register buku tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 578/Desa Sentul, Surat Ukur tanggal 19 Januari 2012 Nomor : 3/Sentul/2012, yang terbit pada tanggal 01 Pebruari 2012 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, seluas 4.350 M2 (empat ribu tiga ratus lima puluh meter persegi), terletak di Desa Sentul Kecamatan Babakan Madang Kabupaten Bogor, atas nama GUNADI CHANDRA ;

-----

4 Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara ;

-----

Menimbang bahwa, atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat telah mengajukan Eksepsi dan Jawabannya Tertanggal 31 Mei 2012 yang pada pokoknya sebagai berikut ;-----

## DALAM EKSEPSI

### Disclaimer

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



- 1 Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali secara tegas diakui dan menguntungkan Tergugat ;
- 

**2 TENTANG KUALITAS PENGGUGAT (ONBEVOEG)**

Bahwa, apabila dicermati dalil gugatan penggugat bagian posita yang pada pokoknya menyatakan Penggugat saat ini sedang melakukan upaya hukum gugatan perbuatan ingkar janji di Pengadilan Negeri Cibinong register perkara No.120/Pdt.G/2011/PN.Cbn terhadap pembatalan Akta No.15, Akta No.17 dan Akta No.16 sebagai pemilik atas tanah in casu yang tercatat di dalam Buku C Desa Kohir No.1771 seluas  $\pm$  1.570 m2 dan Kohir No.2439 seluas  $\pm$  2.780 m2 Persil 18 S.III ;

-----

Bahwa berdasarkan dalil-dalil gugatan Penggugat fakta hukum terungkap :

-----

- a Bahwa benar Penggugat pernah memperoleh tanah milik adat Persil No.18 S.III Kohir No.1771 seluas  $\pm$  1.570 m2 dan Kohir No.2439 seluas  $\pm$  2.780 m2 Persil 18 S.III berdasarkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah masing-masing tanggal 16 April 1999 No.1 dan 2 yang dibuat oleh dan dihadapan STELLA MARISA, SH Notaris di Cibinong ;
- b Namun berdasarkan Akta Pelepasan Hak Prioritas Atas Tanah tanggal 27 September 2011 Nomor : 21 dan tanggal 27 Maret 2011 Nomor : 22 yang dibuat oleh dan dihadapan IRMAYATI, SH Notaris di Bogor telah dilepaskan haknya kepada Sdr. GUNADI CHANDRA ;
- 
- c Berdasarkan Surat Keputusan Bupati Bogor tanggal 21 Oktober 2011 Nomor : .591.2/002/00738/BPT/2011 tentang Ijin Peruntukan Penggunaan Tanah



dan Risalah Pengaturan dan Penataan Pertanahan Dalam Rangka  
Permohonan Hak tanggal 03 Nopember 2011 Nomor 410/189/PF1/2011  
dipertimbangkan untuk Gudang Air Minum Dalam Kemasan ;

-----  
d Berdasarkan Surat Keterangan dari Kepala Desa Sentul tanggal 22  
Nopember 2011 Nomor : 23/SK/XI/2011 tanah yang di mohon secara fisik  
dikuasai pemohon, tidak dalam keadaan sengketa baik sengketa batas  
maupun kepemilikannya, belum pernah diperjualbelikan, tidak sedang  
dijaminkan kepada pihak lain dan belum pernah disertipatkan ;

-----  
e Selanjutnya atas dasar Akta Pelepasan Hak Prioritas Hak Atas Tanah  
sebagaimana dijelaskan pada huruf (b) dan surat-surat lainnya sebagaimana  
huruf (c dan d) diatas, telah dimohonkan haknya oleh Sdr. GUNADI  
CHANDRA dan terbit Hak Guna Bangunan No.578/Desa Sentul, tanggal 01  
Februari 2012, Surat Ukur tanggal 19-01-2012 Nomor : 3/Sentul/2012 luas  
4.350 m2 atas nama GUNADI CHANDRA ; -----

Bahwa Indroharto, SH dalam bukunya "Usaha Memahami Undang-Undang Tentang  
Peradilan Tata Usaha Negara " Penerbit Pustaka Sinar Harapan Jakarta Tahun 1993  
edisi revisi buku II cetakan ke-empat halaman 37 s/d 40 berpendapat pada pokoknya  
menyebutkan pengertian kepentingan dalam kaitannya dengan hukum acara Tata  
Usaha Negara mengandung 2 (dua) arti yaitu :

-----  
1 Menunjuk kepada nilai yang harus dilindungi oleh hukum, dan ;



- Hal ikhwal yang ditimbulkan atau menurut nalar dapat diharapkan akan timbul dengan keluarnya Keputusan Tata Usaha Negara ;  
-----
- Ada terdapatnya dilihat dari adanya hubungan antara orang yang bersangkutan disatu pihak dengan keputusan Tata Usaha Negara yang bersangkutan dilain pihak ;
- Dalam konkretnya adanya suatu kepentingan ditentukan oleh faktor-faktor yang ada kaitannya dengan orangnya dan dilain pihak oleh faktor-faktor yang ada kaitannya dengan keputusan Tata Usaha Negara yang bersangkutan ;  
-----
- Kepentingan dalam kaitannya dengan orangnya (yang berhak menggugat) ada terdapat apabila kepentingan itu ada hubungannya dengan Penggugat sendiri, kepentingan itu bersifat pribadi, kepentingan itu harus bersifat langsung dan kepentingan itu secara obyektif dapat ditentukan baik mengenai luas maupun intensitasnya, sedangkan kepentingan dalam hubungannya dengan keputusan Tata Usaha Negara yang bersangkutan ada tersedianya apabila Penggugat dapat menunjukkan bahwa keputusan Tata Usaha Negara yang digugat merugikan Penggugat secara langsung ;  
-----

2 Kepentingan proses, artinya apa hendak dicapai dengan melakukan suatu proses gugatan yang bersangkutan ;  
-----

- Kepentingan dalam arti apa yang hendak dicapai dengan melakukan suatu proses gugatan yang bersangkutan ada terdapat apabila Penggugat dapat menunjukkan tujuan Penggugat, adagium hukumnya adalah " Point d'interest-Point d'action " yang berarti bila

Halaman 15 dari Halaman 57. Putusan Nomor : 23/G/2012/PTUN-BDG





ada kepentingan maka disitu barn boleh berproses / mengajukan gugatan;

-----  
-----

Bahwa Prof.Dr.Philippus.M.Hajjon, SH dalam bukunya " Pengantar Hukum Administtrasi Indonesia " Penerbit Gajah Mada University Press Yogyakarta, Tahun 1995 cetakan ke-empat halaman 324 berpendapat Penggugat (seseorang atau badan hukum perdata) mempunyai kepentingan menggugat (hak gugat) apabila ada hubungan kausal langsung antara keputusan Tata Usaha Negara yang digugat dengan kerugiannya atau kepentingannya ;

-----  
Perihal kualitas (kepentingan) merupakan salah satu azas pokok yang berlaku umum (universal) dalam hukum acara, yang menimbulkan hak bagi seseorang mengajukan gugatan. Azas kepentingan tersebut terkenal dengan adagium " tiada kepentingan tiada gugatan " yang berarti bila tidak ada kepentingan (interest) yang layak menurut hukum tidak boleh mengajukan gugatan sesuai dengan azas " Point d'interest-Point d'action atau No Interest No action " ;

-----  
Bahwa, berdasarkan ketentuan Pasal 37 angka (1) PP No.24 Tahun 1997 jo. Pasal 94 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No.3 Tahun 1997 ditegaskan " Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-perundangan yang berlaku ;





-----  
---  
Ketentuan Pasal 103 ayat (3) huruf (d, e, Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No.3 Tahun 1997 pada pokoknya menyatakan dalam hal pemindahan hak atas tanah yang belum terdaftar, agar dilengkapi dengan akta PPAT tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan dan bukti identitas pihak yang mengalihkan hak dan penerima hak ; -

Berdasarkan fakta-fakta hukum diatas jelas terbukti bahwa Penggugat telah melepaskan hak kepemilikannya sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 37 angka (1) PP No.24 Tahun 1997 jo. Pasal 94 ayat (1), Pasal 103 ayat (3) huruf (d, e, f) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No.3 Tahun 1997 dan fisik tanah obyek gugatan telah dikuasai oleh Sdr. GUNADI CHANDRA untuk digunakan sebagai Gudang Air Minum Dalam Kemasan ; ----

Bahwa dikarenakan alas hak atas tanah obyek sengketa Penggugat sudah tidak ada lagi maka Kepentingan dalam arti apa yang hendak dicapai dengan melakukan suatu proses gugatan sebagaimana adagium hukumnya adalah " Point d'interest-Point d'action " yang berarti bila ada kepentingan maka disitu baru boleh berproses / mengajukan gugatan, sehingga dapat memberikan keyakinan Majelis Hakim bahwa hubungan kausal langsung antara keputusan Tata Usaha Negara berupa sertifikat-sertifikat in litis yang digugat (obyek sengketa) dengan kerugian /kepentingan Penggugat sudah tidak ada, yang berakibat hukum unsur kepentingan Penggugat sebagai persyaratan formil untuk mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak terpenuhi, dan yang oleh karenanya gugatan dimaksud untuk dinyatakan tidak diterima (Niet Onvankelijk Verklaard) ; -----

Halaman 17 dari Halaman 57. Putusan Nomor : 23/G/2012/PTUN-BDG



**DALAM POKOK PERKARA**

- 1 Bahwa segala apa yang diuraikan oleh Tergugat dalam bagian eksepsi mohon dianggap berlaku mutatis mutandis dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkaranya, sehingga apa yang telah didalilkan dalam bagian eksepsi mohon dianggap telah pula didalilkan dalam bagian pokok perkaranya ; -----
- 2 Bahwa, Tergugat menolak dengan tegas dalil posita maupun petitum gugatan Penggugat yang pada pokoknya menyatakan tindakan Tergugat yang menerbitkan obyek sengketa bertentangan dengan azas-azas umum pemerintahan yang baik yaitu azas kecermatan serta kepastian hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Pasal 227 HIR at 720 Rv dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 45 ayat (1) huruf (e), dengan alasan Tergugat dalam menerbitkan sertifikat a quo tidak mengindahkan adanya Penetapan Sita Jaminan yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 04/Pen.Pdt/CB/2011/PN.Cbn Jo. Nomor : 120/Pdt.G/2011/PN.Cbn tanggal 10 Nopember 2011 yang telah diberitahukan Penggugat tertanggal 22 Nopember 2011 ; -----

Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat diatas, dapat Tergugat jelaskan sebagai berikut :

-----  
-----

- a Bahwa ketentuan peraturan perundang-undangan yang dijadikan dasar dalil gugatan oleh Penggugat sebagaimana disebutkan diatas, telah salah dan tidak tepat dalam menerapkan ketentuan peraturan perundang-undangan ketentuan khusus mengenai Pasal 45 ayat (1) huruf e Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 berbunyi Kepala Kantor Pertanahan



menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak,  
jika tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan ;

-----

Sedangkan ketentuan Pasal 45 ayat (1) huruf e mengikat bagi pelaksanaan  
pencatatan pendaftaran peralihan hak (balik nama) dan pembebanan hak,  
sehingga berlaku untuk tanah-tanah yang sudah terdaftar haknya, dan tidak  
mengatur untuk tanah-tanah yang belum terdaftar suatu hak ;

-----

b Bahwa terhadap perkara No.120/Pdt.G/2011/PN.Cbn pihak Penggugat  
tidak menarik Tergugat sebagai partij ;

-----

c Bahwa Penetapan Sita Jaminan yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri  
Cibinong Nomor : 04/Pen.Pdt/JCB/2011/PN.Cbn Jo. Nomor : 120/  
Pdt.G/2011/PN.Cbn tanggal 10 Nopember 2011 tidak didaftarkan oleh  
juru sita Pengadilan Negeri Cibinong sebagaimana diatur dalam Pasal  
198 ayat (1) HIR atau Pasal 213 ayat (1) RBG pencatatan dalam Berita  
Acara Sita Jaminan harus mencantumkan jam, hari, bulan, dan tahun dan  
didaftarkan (diumumkan) pada kantor Pencatatan yang berwenang,  
apabila tidak didaftarkan (diumumkan) maka sita jaminan tidak  
mempunyai kekuatan hukum mengikat dan tidak pula mengandung  
unsur akibat hukumnya ; -----

d Sedangkan pemberitahuan Penggugat kepada Tergugat sehubungan  
adanya Penetapan Sita Jaminan yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri  
Cibinong Nomor : 04/Pen.Pdt/CB/2011/PN.Cbn Jo. Nomor : 120/  
Pdt.G/2011/PN.Cbn tanggal 10 Nopember 2011, tidak mengikat dan  
tidak pula mengandung unsur akibat hukum sebagaimana diatur dalam

Halaman 19 dari Halaman 57. Putusan Nomor : 23/G/2012/PTUN-BDG



pasal 198 ayat (2) HIR atau Pasal 213 Ayat (2) RBG yaitu yang berkewajiban memberitahukan dan mendaftarkan wewenang dari panitera atau juru sita pada Pengadilan Negeri ;

e Penjelasan **M. YAHYA HARAHAP, SH** dalam bukunya "**PERMASALAHAN DAN PENERAPAN SITA JAMINAN CONSERVATOIR BESLAG** " Penerbit **PUSTAKA**, Cetakan **Kedua** **1990** :

- Kekuatan Mengikat Sita Jaminan sebagaimana diatur dalam pasal 199 HIR atau Pasal 214 RBG sehubungan syarat formil yang melandasi kekuatan mengikat sita jaminan adalah apabila :

- 1 Pendaftaran (pengumuman berita acara sita jaminan) di kantor pencatatan yang berwenang untuk itu ;
- 2 Pernyataan sah dan berharga sita jaminan dalam persidangan sesuai dengan tata cara yang ditentukan ;
- 3 Mencantumkan pernyataan sah dan berharga dalam amar putusan ;

### Penjelasan

Jadi jika salah satu syarat-syarat formil tersebut diabaikan, kekuatan hukum mengikat belum melekat pada sita jaminan (conservatoir beslag). Dan suatu sita jaminan yang belum mempunyai kekuatan hukum mengikat, dengan



sendirinya tidak mengandung akibat hukum apa-apa bagi baik kepada para pihak, terutama kepada pihak ketiga ; -

- Pasal 198 ayat (1) HIR atau Pasal 213 ayat (1) RBG pencatatan dalam Berita Acara Sita Jaminan harus mencantumkan jam, hari, bulan, dan tahun dan didaftarkan (diumumkan) pada kantor Pencatatan yang berwenang, apabila tidak didaftarkan (diumumkan) maka sita jaminan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan tidak pula mengandung unsur akibat hukumnya ;

- Pengertian dicatat / didaftarkan / diumumkan pada kantor pencatatan adalah ; -----

1 Untuk pendaftaran terhadap tanah yang sudah bersertipikat : Pendaftaran Berita Acara Sitanya dicatat di kantor kadaster atau agraria (sekarang Kantor Pertanahan), kelalaian memenuhi pendaftaran berita acara sita jaminan pada kantor kadaster atau agraria (sekarang Kantor Pertanahan), mengakibatkan penyitaan tidak mengikat kepada pihak ketiga ;

2 Pendaftaran terhadap tanah yang belum bersertipikat : Pendaftaran Berita Acara Sitanya dicatatkan dalam buku Letter C di Kantor Kepala Desa, kelalaian akan tata cara pendaftaran, mengakibatkan penyitaan tidak mengikat kepada pihak ketiga yang beritikad baik ;

Halaman 21 dari Halaman 57. Putusan Nomor : 23/G/2012/PTUN-BDG



- Prinsip Sita Jaminan adalah larangan untuk memindahkan atau membebani tanah yang disita ;

- Tugas mengumumkan berita acara penyitaan adalah kewajiban yang dibebankan hukum kepada panitera atau juru sita ;

- Kewajiban lain yang harus dilakukan Panitera atau Juru Sita sebagaimana diatur dalam pasal 198 ayat (2) HIR atau Pasal 213 Ayat (2) RBG adalah " Lain dari pada itu orang yang ditugaskan melakukan penyitaan, memberi perintah kepada Kepala Desa supaya penyitaan atas barang yang disita diumumkan ditempat itu menurut kebiasaan, sehingga penyitaan diketahui secara meluas " ;

- Syarat formil lain yang harus dipenuhi agar sita jaminan yang diletakan atas barang terperkara dianggap sah dan berharga sebagaimana diatur dalam pasal 226 ayat (7) HIR atau pasal 261 ayat (6) RBG berupa pernyataan hakim yang menegaskan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) yang telah dilaksanakan (van waarde verklaard), yang bertujuan untuk mensahkan dan menyatakan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) yang dilakukan juru sita ;



f Sebagaimana surat Penggugat melalui kuasa hukumnya SUTELA, MUHARAM & REKAN tanggal 22 Nopember 2011 pada pokoknya memberitahukan bahwa sehubungan terdapatnya perkara di Pengadilan Negeri Cibinong register No.120/Pdt.G/2011/13N.Cbn antara PT.GLOSINDO INDAH selaku Penggugat melawan Tuan GUNADI CHANDRA selaku Tergugat dan IRMAYANTI, SH selaku Turut Tergugat, maka melarang kepada Tergugat untuk **MEMINDAHTANGANKAN** dengan cara apapun juga atas obyek tersita berdasarkan Penetapan Sita Jaminan tanggal 10 Nopember 2011 Nomor: 04/Pen.Pdt/CB/2011/PN.CBN jo. Nomor : 120/Pdt.G/2011/PN.Cbn kepada pihak lain atas tanah milik adat Persil No.18 S.III Kohir No.1771 seluas  $\pm$  1.570 m2 dan Kohir No.2439 seluas  $\pm$  2.780 m2 Persil 18 S.III, sekaligus untuk mencatatkan sita jaminan dalam register Buku Tanah atau Buku Lainnya ; ---

Bahwa permohonan Penggugat sebagaimana huruf (d) diatas menunjukan :

- Terhadap bidang tanah tersita merupakan tanah milik adat yang belum tercatat adanya penerbitan sertifikat ;  
-----  
----
- Permohonan agar Tergugat tidak mencatatkan adanya peralihan hak (subyek hak) dari GUNADI CHANDRA kepada pihak lainnya ;  
-----

Halaman 23 dari Halaman 57. Putusan Nomor : 23/G/2012/PTUN-BDG





- Permohonan agar Tergugat mencatatkan sita jaminan pada Buku

Tanah ; -----

Dari hal-hal tersebut fakta hukum jelas dan terang terungkap :

-----

- Permohonan agar Tergugat mencatatkan Sita Jaminan pada Buku Tanah, tidak dapat Tergugat lakukan, dikarenakan obyek Sita Jaminan tidak mencantumkan hak atas tanah yang akan dicatatkan pada Buku Tanah (obyek sita belum terbit suatu hak), permohonan tersebut belum memenuhi syarat formil sebagaimana diatur dalam pasal 199 HIR atau Pasal 214 RBG (syarat adanya Pengumuman / Berita Acara Penyitaan Jaminan), pasal 198 ayat (1) HIR atau Pasal 213 Ayat (1) RBG (Tugas mengumumkan berita acara penyitaan adalah kewajiban yang dibebankan hukum kepada panitera atau juru sita), dan pasal 226 ayat (7) HIR atau pasal 261 ayat (6) RBG berupa pernyataan hakim yang menegaskan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) yang telah dilaksanakan (van waarde





verklaard), yang bertujuan untuk  
mensahkan dan menyatakan berharga  
sita jaminan (conservatoir beslag) yang  
dilakukan juru sita ; -----

- Tergugat telah menjawab Surat  
Penggugat tertanggal 22 Nopember  
2011 sebagaimana surat tertanggal 02  
Desember 2011 Nomor : 6384/  
Ket300.7/XII/2011 Perihal  
Pemberitahuan ;

Dari hal-hal tersebut dapat disimpulkan bahwa :

- 
- a Pengajuan surat dari Penggugat melalui kuasa hukumnya AUM  
MUHARAM, SH tertanggal 22 Nopember 2011 bersifat semata-mata  
pemberitahuan tentang penetapan sita jaminan/pemblokiran yang tidak  
melampirkan Berita Acara Penyitaan Jaminan. Bukan Pendaftaran Sita  
Jaminan sebagaimana diatur dalam pasal 199 HIR atau Pasal 214 RBG  
maupun pasal 198 ayat (2) HIR atau Pasal 213 Ayat (2) RBG ;

- 
- b Surat sebagaimana huruf (a) telah ditindaklanjuti sesuai surat Tergugat yang  
ditujukan kepada Penggugat tertanggal 02 Desember 2011 Nomor : 6384/  
Ket300.7/XII/2011 perihal Pemberitahuan, namun hingga terbitnya  
sertipikat in litis tidak terdapat adanya pemberitahuan Pengumuman dari  
Pengadilan Negeri Cibinong sehubungan adanya Penetapan Sita Jaminan

Halaman 25 dari Halaman 57. Putusan Nomor : 23/G/2012/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 10 Nopember 2011 Nomor 04/Pen.Pdt/CB/2011/PN.Cbn Jo.

Nomor : 120/Pdt.G/2011/PN.Cbn ; -----

c Ketentuan Pasal 45 ayat (1) huruf e Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997

tidak mengikat kepada obyek sengketa, ketentuan tersebut mengikat khusus

kepada tanah-tanah yang telah terdaftar ;

d Prinsip Sita Jaminan adalah larangan untuk memindahkan atau membebani

tanah yang disita ;

Bahwa dikarenakan fakta jelas dan terang Tergugat dalam menerbitkan sertifikat in litis tidak bertentangan sebagaimana yang didalilkan Penggugat yaitu bertentangan dengan azas-azas umum pemerintahan yang baik yaitu azas kecermatan serta kepastian hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Pasal 227 HIR at 720 Rv dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 45 ayat (1) huruf (e), dengan alasan Tergugat dalam menerbitkan sertifikat a quo tidak mengindahkan adanya Penetapan Sita Jaminan yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : : 04/Pen.Pdt/CB/2011/PN.Cbn Jo. Nomor : 120/Pdt.G/2011/PN.Cbn tanggal 10 Nopember 2011 yang telah diberitahukan Penggugat tertanggal 22 Nopember 2011, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara a quo untuk menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

## 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)



- 3 Bahwa, demikian pula terhadap dalil Penggugat yang menginginkan obyek sengketa untuk dinyatakan batal ditolak dengan tegas oleh Tergugat, dikarenakan Tergugat dalam menerbitkan sertipikat - sertipikat in litis telah sesuai dengan Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan ;
- 

Bahwa tindakan administratif Tergugat dalam menerbitkan sertipikat-sertipikat in litis adalah dalam rangka melaksanakan Fungsi Pelayanan Publik di Bidang Pertanahan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat ( 3 ), Jo. UndangUndang Nomor : 5 Tahun 1960 Pasal 2, Jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, serta TELAH MEMENUHI Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik / AAUPB ( algemene behoorlijk bestuur / principle of good administration ) sebagaimana yang diuraikan oleh W. RIAWAN TJANDRA, SH dalam bukunya HUKUM ACARA PERADILAN TATA USAHA NEGARA, halaman 68 dan halaman 69 bahwa menurut CRINCE LE ROY ( PRINCIPLE OF GOOD ADMINISTRATION ) terutama asas kepastian hukum ( principle of legal

Halaman 27 dari Halaman 57. Putusan Nomor : 23/G/2012/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

security), asas bertindak cermat ( principle of carefulness ) dan oleh KOENTJORO PURBOPRANOTO, pada Asas Kebijaksanaan (principle of sapiently) ;

-----

Sehingga Tergugat TIDAK menggunakan wewenang yang menyimpang dari maksud dan tujuan pemberian wewenang (detournement de pouvoir ) dan Keputusan Tata Usaha Negara tersebut TIDAK bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta TANPA wewenang yang sah menurut hukum melakukan tindakan hukum yang merugikan Para Penggugat ( willekeur ) dan TIDAK bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Jo. Undang - Undang Nomor : 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986, Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b ;

-----

Dikarenakan Tergugat sebagai lembaga / instansi yang diantaranya mempunyai tugas pokok dan fungsi mencatat pendaftaran tanah yang ada di Indonesia, dan tindakan administratif Tergugat dalam menerbitkan sertipikat in litis adalah dalam rangka melaksanakan Fungsi Pelayanan Publik di Bidang Pertanahan, maka sangat tidak berdasarkan hukum dan tidak ada relevansinya apabila Penggugat menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melanggar azas-azas umum pemerintahan yang baik, dan memohonkan untuk dibatalkannya sertipikat in litis ;

-----

-----

- 4 Bahwa, untuk memperjelas duduk permasalahan tanah sengketa bersama ini disampaikan kronologis penerbitan sertipikat in litis sebagai berikut :
- 

#### 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

a Bahwa sertifikat dimaksud semula berasal dari Tanah Negara bekas tanah milik adat Kohir No.1771 Persil 18 S.III tercatat atas nama ANANG dan Kohir No.2439 Persil 18 S.III tercatat atas nama Kiayi H. BAKRI, terletak di Desa Sentul, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, yang telah dilepaskan haknya kepada PT. SUPER GLASINDO berdasarkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah masing-masing tanggal 16 April 1999 No.1 dan 2 yang dibuat oleh dan dihadapan STELLA MARISA, SH Notaris di Cibinong ;

-----

--

b Kemudian berdasarkan Akta Pelepasan Hak Prioritas Atas Tanah tanggal 27 September 2011 Nomor : 21 dan tanggal 27 Maret 2011 Nomor : 22 yang dibuat oleh dan dihadapan IRMAYATI, SH Notaris di Bogor telah dilepaskan haknya kepada Sdr. GUNADI CHANDRA ;

-----

c Berdasarkan Surat Keputusan Bupati Bogor tanggal 21 Oktober 2011 Nomor : 591.2/002/00738/BPT/2011 tentang Ijin Peruntukan Penggunaan Tanah dan Risalah Pengaturan dan Penataan Pertanahan Dalam Rangka Permohonan Hak tanggal 03 Nopember 2011 Nomor : 410/189/PH/2011 dipertimbangkan untuk Gudang Air Minum Dalam Kemasan ;

-----

d Berdasarkan Surat Keterangan dari Kepala Desa Sentul tanggal 22 Nopember 2011 Nomor 23/SK/XI12011 tanah yang di mohon secara fisik dikuasai pemohon, tidak dalam keadaan sengketa baik sengketa batas maupun kepemilikannya, belum pernah diperjualbelikan, tidak sedang dijaminan kepada pihak lain dan belum pernah disertipikatkan ;

-----

Halaman 29 dari Halaman 57. Putusan Nomor : 23/G/2012/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)



e Selanjutnya atas dasar Akta Pelepasan Hak Prioritas Hak Atas Tanah sebagaimana dijelaskan pada huruf (b) dan surat-surat lainnya sebagaimana huruf (c dan d) diatas, telah dimohonkan haknya oleh Sdr. GUNADI CHANDRA, kemudian Tergugat mengusulkan permohonan tersebut kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat sebagaimana surat tertanggal 09 Desember 2011 Nomor 6820/HGB-300.5/X11/2011 ;

f Berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat tanggal 28 Desember 2011 Nomor : 579/HGB/BPN.32/2011 diberikan Hak Guna Bangunan No.578/Desa Sentul, tanggal 01 Februari 2012, Surat Ukur tanggal 19-01-2012 Nomor : 3/Sentul/2012 luas 4.350 m2 atas nama GUNADI CHANDRA ; -----

Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut diatas penerbitan sertipikat a quo telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1999 Jis Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 9 Tahun 1999 sehingga :

- 
- Telah sesuai dengan azas legalitas ;
  - Tidak berbuat sewenang-wenang ( De tornement de pouvoir) ;
  - Tidak berbuat sekehendak hati (Willekeur) ;
-



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

- Sesuai dengan Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) ;

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

-----  
1 Menerima Eksepsi dan Jawaban Tergugat ;

-----  
2 Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya  
menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijk  
verklaard) ; -----

3 Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul  
dalam perkara ini ;

4 Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya  
( ex aequo et bono ;

-----  
Menimbang bahwa dalam sengketa ini Majelis Hakim telah menerima permohonan  
masuknya sebagai pihak Atas nama Gunadi Chandra, dan telah ditetapkan sebagai Pihak  
Tergugat II Intervensi sebagaimana tertuang dalam Putusan Sela Nomor : 23/G/2012/  
PTUN-BDG tanggal 7 Juni 2012 ;-----

Bahwa, atas Gugatan Penggugat tersebut Tergugat II Intervensi telah  
mengajukan Eksepsi dan Jawabannya Tertanggal 14 Juni 2012 yang pada pokoknya  
sebagai berikut ;-----

**DALAM EKSEPSI**

Halaman 31 dari Halaman 57. Putusan Nomor : 23/G/2012/PTUN-BDG





**PENGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KAPASITAS SEBAGAI PENGUGAT**

1 Bahwa sebagaimana dikemukakan oleh Penggugat di dalam Surat Gugatan, adanya  
atau telah dibuatkan :

- Akta Perjanjian Pengikatan Jual Bell Nomor 15 atas sebidang tanah Hak Milik Adat Persil Nomor 18 5.111 Kohir Nomor 1771 seluas  $\pm 1.570$  m<sup>2</sup> dan sebidang tanah Hak Milik Adat Persil Nomor 18 S.111 Kohir Nomor : 2439 seluas  $\pm 2.780$  m<sup>2</sup>, yang keduanya terletak di Desa Sentul, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor berikut bangunan yang berada di atasnya ;

- Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 17 atas sebidang tanah Hak Milik Adat Persil Nomor 18 S.111 Kohir Nomor 3490 Jbdr Nomor : 2439 seluas  $\pm 2.210$  m<sup>2</sup> terletak di Desa Sentul, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor berikut bangunan yang berada di atasnya ;

- Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 16 atas sebidang tanah Hak Milik Adat Persil Nomor 18 5.111 Kohir Nomor 1771 seluas  $\pm 1.570$  m<sup>2</sup> dan sebidang tanah Hak Milik Adat Persil Nomor 18 S.111 Kohir Nomor : 2439 seluas t 2.780 m<sup>2</sup>, yang keduanya terletak di Desa Sentul, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor berikut bangunan yang berada di atasnya ;

2 Sebagaimana dimaklumi, bahwa bidang tanah milik adat Buku C Desa Kohir No.1771 seluas  $\pm 1.570$  m<sup>2</sup> den Kohir No.2439 seluas  $\pm 2.780$  m<sup>2</sup> Persil 18 S.III





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Akta Pelepasan Hak Prioritas Atas Tanah yang dibuat oleh IRMAYATI, SH Notaris di Bogor pada tanggal 27 September 2011 Nomor : 21 dan tanggal 27 Maret 2011 Nomor : 22 telah dilepaskan haknya kepada TERGUGAT II INTERVENSI dan terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 578 Desa Sentul tanggal 01 Pebruari 2012, Surat Ukur tanggal 19 Januari 2012 Nomor 3/Sentul/2012, luas 4.350 m2 ; -----

3 Bahwa terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 15 telah ditingkatkan menjadi Akta Pelepasan Hak Prioritas Atas Tanah Nomor 21 tanggal 27 September 2011 dan Akta Pelepasan Hak Prioritas Atas Tanah Nomor 22 tanggal 27 September 2011 yang telah sama-sama disepakati Para pihak ;  
-----

4 Bahwa klausul di dalam Akta Pelepasan Hak Prioritas Atas Tanah Nomor 21 maupun Nomor 22 masing-masing tertanggal 27 September 2011 dalam pasal 1 berbunyi : “ Pihak Pertama menjamin Pihak Kedua, bahwa tentang apa yang dilepaskan haknya dengan akta ini : -----

a Benar adalah milik kepunyaan pihak pertama sendiri dan hanya pihak pertama yang berhak untuk melepaskan hak-haknya atas tanah/persil tersebut dan atau memindah tangankannya secara apapun juga ;  
-----

b Tidak dikenakan sitaan atau menjadi tanggungan atau agunan atas sesuatu ikatan utang atau pinjam meminjam ;  
-----

c Baik sekarang maupun dikemudian hari pihak kedua tidak akan mendapat tuntutan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak atasnya ;  
-----

Halaman 33 dari Halaman 57. Putusan Nomor : 23/G/2012/PTUN-BDG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

d Tidak dalam sengketa ;

-----  
Dan karenanya pihak kedua dengan ini dibebaskan oleh pihak pertama mengenai hal-hal tersebut. Mulai hari ini, tanah tersebut telah menjadi hak dan/atau telah berada di bawah penguasaan pihak kedua.....”.

5 Bahwa terdapat klausul di dalam Akta Pelepasan Hak Prioritas Atas Tanah Nomor 21 maupun Nomor 22 masing-masing tertanggal 27 September 2011 lainnya antara lain”..... Bahwa berdasarkan Akta Pelepasan Hak Milik Atas Tanah Prioritas tersebut, pihak pertama telah melepaskan haknya atas tanah tersebut akan tetapi pihak pertama belum memohonkan haknya kepada Negara dan dengan akta ini akan mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada pihak kedua " ;

-----  
6 Bahwa berdasarkan penjelasan butir 4 (empat) pasal 1 dan butir 5 (lima) tersebut diatas seharusnya Penggugat tidaklah mengajukan tuntutan apapun atas tanah a quo, dikarenakan Tergugat II Intervensi telah melakukan prestasi atas kesepakatan yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat II Intervensi sebelumnya ;

-----  
7 Berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan di atas sudah barang tentu Penggugat tidak lagi memiliki kapasitas untuk mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dalam perkara ini ;

## 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

8 Bahwa dikarenakan Penggugat sudah tidak memiliki kapasitas untuk mengajukan gugatan, maka gugatan Penggugat dimaksud dapat dinyatakan oleh Majelis Hakim untuk tidak diterima ;

## KEWENANGAN MENGADILI

Bahwa di dalam gugatannya Penggugat mendalilkan sebagaimana telah dijelaskan di atas dalam bagian Eksepsi "Penggugat tidak mempunyai kapasitas sebagai Penggugat", yaitu mengenai Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli ;

Bahwa terhadap Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 15 telah ditingkatkan menjadi Akta Pelepasan Hak Prioritas Nomor 21 dan Nomor 22, sedangkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 17 telah ditingkatkan menjadi Akta Pelepasan Hak Prioritas Nomor 31, yang telah sama-sama disepakati para pihak ;

Bahwa di dalam Akta Pelepasan Hak Prioritas Atas Tanah Nomor 21, Nomor 22 dan Nomor 31 klausul berbunyi :

### Pasal 1

Pihak Pertama menjamin pihak kedua, bahwa tentang apa yang dilepaskan haknya dengan akta ini :

- Benar adalah milik/kepunyaan pihak pertama sendiri dan hanya pihak pertama yang berhak untuk melepaskan hak-haknya atas tanah / persil tersebut dan/atau

Halaman 35 dari Halaman 57. Putusan Nomor : 23/G/2012/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)



memindah tangankannya secara apapun ;

- Tidak dikenakan sitaan atau menjadi tanggungan atau agunan atas sesuatu ikatan

utang atau pinjam meminjam ;

- Baik sekarang maupun dikemudian hari pihak kedua tidak akan mendapat tuntutan

dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak atasnya ;

- Tidak dalam sengketa ;

Dan karenanya pihak kedua dengan ini dibebaskan oleh pihak pertama mengenai hal-hal tersebut. Mulai hari ini, tanah tersebut telah menjadi hak dan atau telah berada didalam penguasaan pihak kedua ;

Dengan demikian seharusnya Penggugat dapat menjamin atas bidang-bidang tanah yang telah dilepaskan haknya kepada Tergugat II Intervensi untuk tidak dilakukan tuntutan apapun terlebih lagi dilakukan penyitaan jaminan ;

Dan apabila pihak Penggugat merasa dirugikan akibat adanya pelepasan hak atas tanah dikarenakan sesuatu hal yang sebenarnya sudah tidak terdapat adanya pemasalahan lagi, seharusnya pengujian tentang ketidakpuasan dan/atau adanya hal-hal yang mengganjal atas adanya dugaan pihak yang dirugikan pengujiannya bukan pada Peradilan Tata Usaha Negara Bandung melainkan pengujiannya berada pada Pengadilan Negeri dimana perjanjian itu dibuat ;



Berhubungan dengan apa yang telah diterangkan (diberitahukan) tersebut, maka Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak berwenang untuk memutus perkara ini, dikarenakan hanya Pengadilan Negeri tempat dimana dibuatkannya perjanjian yang berwenang untuk menguji dan memutus perkara ini ;

**DALAM POKOK PERKARA**

- 1 Bahwa Tergugat II Intervensi menyatakan segala apa yang telah diuraikan dalam bagian eksepsi mohon dipertahankan dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkaranya, sehingga apa yang telah diuraikan di dalam bagian eksepsi mohon dianggap telah pula diuraikan dalam bagian pokok perkaranya ; -----
- 2 Bahwa, Tergugat II Intervensi sependapat dengan jawaban Tergugat dikarenakan tidak ada satu alasan demi hukum yang mengharuskan Tergugat menunda penerbitan Sertipikat atas nama Tergugat II Intervensi. Terkecuali apabila dalam perkara di Pengadilan Negeri Cibinong No.120/Pdt.G/2011/PN.Cbn menarik pihak Tergugat sebagai pihak, maka kewajiban Tergugat untuk mentaati / tunduk berkenaan dengan adanya perkara tersebut sebagaimana tertuang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 45 ayat (1) huruf e ;

-----

Alasan Penggugat menyatakan Tergugat dalam menerbitkan obyek sengketa bertentangan dengan azas-azas umum pemerintahan yang baik yaitu azas kecermatan serta kepastian hukum dengan tidak mengindahkan peraturan perundang-undangan yang berlaku Pasal 227 HIR at 720 Rv dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 45 ayat (1)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

huruf (e). Adalah alasan yang tidak didasarkan kepada alasan hukum yang benar ;

-----  
-----

Sebagaimana dalil Tergugat Penetapan Sita Jaminan yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Cibinong Nomor ; 041Pen.Pdt/CB/2011/PN.Cbn Jo. Nomor : 120/Pdt.G/2011/PN.Cbn tanggal 10 Nopember 2011 yang telah diberitahukan Penggugat tertanggal 22 Nopember 2011, sifatnya merupakan pemberitahuan semata-mata yang tidak mengikat kepada Tergugat untuk menindaklanjuti proses sertipikat Tergugat II Intervensi ; -----

Ketentuan mengenai status quo atas obyek yang dimohonkan kepada Tergugat, apabila memenuhi unsur-unsur :

-----

a Pasal 198 ayat (1) HIR atau Pasal 213 ayat (1) RBG, yaitu didaftarkan (diurnnkan) pada kantor Pencatatan yang berwenang, apabila tidak didaftarkan (diumumkan) maka site jaminan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan tidak pula mengandung unsur akibat hukumnya ;

-----

b Pasal 198 ayat (2) HIR atau Pasal 213 Ayat (2) RBG yaitu yang berkewajiban memberitahukan den mendaftarkan wewenang dari panitera atau juru sita pada Pengadilan Negeri ;

-----

c Pasal 199 HIR atau Pass! 214 RBG yaitu syarat formil yang melandasi kekuatan mengikat sita jaminan adalah apabila :

-----

## 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)



- Pendaftaran (pengumuman berita acara sita jaminan) di kantor pencatatan yang berwenang untuk itu ;

- Pernyataan sah dan berharga sita jaminan dalam persidangan sesuai dengan tata cara yang ditentukan ;

- Mencantumkan Pernyataan sah dan berharga dalam amar putusan ;

d Pasal 226 ayat (7) HIR atau pasal 261 ayat (6) RBG berupa pernyataan hakim yang menegaskan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) yang telah dilaksanakan (van waarde verklaard), yang bertujuan untuk mensahkan dan menyatakan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) yang dilakukan juru sita ; -----

Berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan diatas, bersama ini perkenankanlah Tergugat II Intervensi mengajukan permohonan agar Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut : -----

#### **DALAM EKSEPSI**

- 1 Menerima Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi ;

- 2 Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat untuk tidak diterima ;

#### **DALAM POKOK PERKARA**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat untuk tidak diterima ;

- 2 Membebaskan Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Atau :

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya; ----

Bahwa terhadap jawaban Tergugat, Pihak Penggugat telah mengajukan Repliknya tertanggal 14 Juni 2012 yang isi lengkapnya sebagaimana terlampir pada berkas Perkara yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini ;

Bahwa terhadap jawaban Tergugat II Intervensi Pihak Penggugat telah mengajukan Repliknya tertanggal 21 Juni 2012 yang isi lengkapnya sebagaimana terlampir pada berkas Perkara yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini ;

Bahwa terhadap Replik Penggugat, Tergugat telah mengajukan Dupliknya tertanggal 21 Juni 2012 yang isi lengkapnya sebagaimana terlampir pada berkas Perkara yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini ;

Bahwa terhadap Replik Penggugat, Tergugat II Intervensi telah mengajukan Dupliknya tertanggal 28 Juni 2012 yang isi lengkapnya sebagaimana terlampir pada berkas

#### 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

Perkara yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini ;

-----

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa fotocopy surat-surat yang telah bermaterai cukup dengan di beri tanda P.1 sampai dengan P.3, adapun bukti-bukti tersebut adalah sebagai berikut :

-----

P - 1 : Akta bukti Tergugat dalam Perkara No, 120/PDT.G/2011/PN.CBN, tanggal 2 Februari 2012 (Fotocopy sesuai asli) ;-----

P - 2 : Salinan resmi Putusan Perkara Perdata No. 120/PDT.G/2011/PN.BGR, yang diberikan kepada Penggugat tanggal 11 Juni 2012 dimana Putusan tersebut telah diputus pada tanggal 26 April 2012 (Fotocopy sesuai asli) ;

-----

P - 3 : Surat Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor : 120/PDT.G/2011/PN.CBN, tanggal 22 Mei 2012 (Fotocopy sesuai asli) ;

-----

P - 4 : Surat Penetapan Sita Jaminan dari Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 04/ Pen.Pdt/CB/2011/PN.CBN. Jo. Nomor : 120/Pdt.G/2011/PN.Cbn, Tanggal 10 Nopember 2011 (Fotocopy sesuai asli) ;-----

P - 5 : Berita Acara Penyitaan Jaminan Nomor : 04/Pen.Pdt/CB/2011/PN.Cbn Jo. Nomor 120/Pdt.G/2011/PN.Cbn, Tanggal 17 Nopember 2011 (Fotocopy sesuai asli) ;-----

Bahwa, untuk menguatkan dalil jawaban Tergugat telah mengajukan alat bukti berupa fotocopy surat yang telah bermeterai cukup yang diberi tanda T - 1 sampai T - 5 Adapun bukti-bukti sebagai berikut ;

Halaman 41 dari Halaman 57. Putusan Nomor : 23/G/2012/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)



Tergugat 1	Photocopy Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.578/Sentul,terbit tanggal 01-02-2012,Surat Ukur tanggal 19-01-2012 No.3/sentul/2012 luas 4.350 m <sup>2</sup> atas nama GUNADI CHANDRA (Fotocopy sesuai asli); -----
Tergugat 2	Photocopy Warkah Penerbitan Hak Guna Bangunan N0.578/Sentul,D1208 No.8179/2012 (Fotocopy sesuai asli) ; -----
Tergugat 3	Photocopy Surat Aum Muharam selaku Kuasa H.Syarifudin dalam jabatan Direktur PT.Super Glosindo Indah tanggal 22 Nopember 2011 perihal Pemberitahuan Penetapan Sita Jaminan dan Pelarangan Pemindahtanganan/Pemblokiran (Fotocopy sesuai asli) ; -----
Tergugat 4	Photocopy Surat Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tanggal 02 Desember 2011 No.6384/Ket-300.7/XII/2011 ditujukan kepada SUTELA,MUHARAM & REKAN Perihal Pemberitahuan (Fotocopy sesuai asli) ; -----
Tergugat 5	Photocopy Buku Pengiriman Surat melalui Kantor Pos Cibinong agenda No.168 (Fotocopy sesuai asli) ; ----- ---

Bahwa, untuk menguatkan dalil jawaban Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat bukti berupa fotocopy surat yang telah bermeterai cukup yang diberi tanda Tergugat II Intervensi - 1 sampai Tergugat II Intervensi - 6 Adapun bukti-bukti sebagai berikut ;

Tergugat II Int 1 Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id



No.15 Tanggal 14 Januari 2011 (Fotocopy sesuai asli) ;

Tergugat II Int 2

Kuasa Untuk Menjual No.16 Tanggal 14 Januari 2011 (Fotocopy sesuai asli) ;

Tergugat II Int 3

Akta Pelepasan Hak Prioritas Atas Tanah N0.21 tanggal 27 September 2011 (Fotocopy sesuai asli) ;

Tergugat II Int 4

Akta Pelepasan Hak Prioritas Atas Tanah No.22 tanggal 27 september 2011 (Fotocopy sesuai asli) ;

Tergugat II Int 5

Keputusan Bupati Bogor No.591.2/002/00738/BPT/2011 tanggal 21 Oktober 2011 yang diterbitkan oleh Kepala Badan Perizinan Terpadu Kabupaten Bogor (Fotocopy sesuai asli) ;

Tergugat II Int 6

Sertipikat Hak Guna Bangunan Atas Nama GUNADI CHANDRA No.578 atas Tanah seluas 4.350 m<sup>2</sup> Provinsi Jawa Barat Kabupaten Bogor,Kecamatan Babakan Madang Desa Sentul (Fotocopy sesuai asli) ;

Menimbang bahwa, Dalam Sengketa ini Para Pihak tidak mengajukan Saksi sekalipun sudah diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim untuk mengajukannya ;

Menimbang bahwa, para pihak yaitu Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi pada Persidangan yang terbuka untuk umum pada tanggal 29 Agustus 2012, masing-masing menyampaikan kesimpulannya yang isi lengkapnya sebagaimana terlampir

Halaman 43 dari Halaman 57. Putusan Nomor : 23/G/2012/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

dalam berkas perkara yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini ;

-----

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

-----

Menimbang bahwa, segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan sebagaimana  
tercantum didalam Berita Acara Sidang dan untuk mempersingkat uraian putusan ini turut  
dipertimbangkan dalam putusan ini yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan  
putusan ini ; -----

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana  
terurai dalam surat  
gugatannya;-----

-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dan  
Tergugat II Intervensi telah mengajukan jawaban masing-masing tertanggal 31 Mei 2012  
dan 14 Juni 2012 yang memuat adanya eksepsi dan pokok  
perkara ;-----

### DALAM

EKSEPSI ;-----

-----

#### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan jawaban yang memuat adanya Eksepsi dan Pokok Perkara, dengan demikian Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan mengenai Eksepsi tersebut yang pada pokoknya eksepsi dari Tergugat mengenai Kualitas Penggugat sedangkan Tergugat II Intervensi juga mengajukan eksepsi yang sama juga mengajukan eksepsi mengenai kewenangan mengadili ;-----

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, Penggugat telah membantah dalil-dalil eksepsi para Tergugat tersebut sebagaimana tertuang dalam Replik Penggugat masing-masing tertanggal 14 Juni 2012 dan 21 Juni 2012;-----

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil bantahan Penggugat sebagaimana tertuang dalam Replik Penggugat tersebut pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi juga membantahnya sebagaimana tertuang dalam Dupliknya masing-masing tertanggal 21 Juni 2012 dan 28 Juni 2012 ;-- Menimbang, Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat dengan diberi tanda P-1 sampai dengan P-5 dan tanpa mengajukan saksi walau telah diberi kesempatan untuk mengajukannya ;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda T -1 sampai dengan T- 5 dan tanpa mengajukan saksi walaupun telah diberi kesempatan untuk mengajukannya ;-----

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil Jawabannya, Tergugat II Intervensi, telah mengajukan alat bukti surat yang diberitanda T II Int - 1 sampai dengan T II Int- 6 dan tanpa mengajukan saksi walau telah diberi kesempatan untuk mengajukannya ;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 107 Undang-undang Nomor : 5

Tahun 1986 juncto Undang-undang Nomor : 9 Tahun 2004 jo Undang-undang Nomor : 51

Tahun 2009 dan setelah Majelis Hakim mempelajari Gugatan, Replik, serta Kesimpulan

Penggugat dan Jawaban, Duplik serta Kesimpulan dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi

dan dihubungkan dengan bukti-bukti yang relevan sedangkan yang tidak relevan

dikesampingkan akan tetapi tetap dalam satu kesatuan dengan berkas perkara ini, maka

telah terungkap fakta-fakta sebagai berikut :-----

1 Bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Cibinong

dengan register perkara Nomor : 120/Pdt.G/2011/PN.Cbn dalam perkara antara H.

Syafrudin sebagai Penggugat melawan Gunadii Chandra sebagai Tergugat (Vide

Bukti P-2) ;-----

2 Bahwa yang menjadi pokok perkara dalam perkara perdata tersebut adalah

perbuatan ingkar janji yang meliputi adanya dalil tentang pembatalan

atas :-----

- Akta Nomor : 15 yaitu Akta Perjanjian Pengikatan jual Beli anatar Penggugat dan Tergugat ;

- Akta Nomor : 17 yaitu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat ;

- Akta Nomor : 16 yaitu Kuasa untuk menjual atas sebidang tanah Hak

Milik Adat Persil Nomor : 18 S.III Kohir Nomor : 1771 seluas  $\pm$  1.570

M2 dan sebidang tanah Hak Milik Adat Persil Nomor : 18 S. III Kohir

Nomor : C 2439 seluas  $\pm$  2.780

M ;-----

(vide gugatan Penggugat halaman 2 angka 2 dan Bukti T II Int-1, T II

Int-2) ;-----

#### 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)



- 3 Bahwa pada tanggal 10 Nopember 2011, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong dalam Perkara Nomor : 120/Pdt.G/2011/PN.Cbn telah mengabulkan permohonan Penggugat tentang sita Jaminan terhadap objek sengketa tersebut (vide Bukti P-4, P-5);-----
- 4 Bahwa pada tanggal 1 Februari 2012 Tergugat telah menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 578/Sentul Surat Ukur Nomor : 3/sentul/2012 tanggal 19 Januari 2012 Luas 4.350 M2 Atas nama : Gunadi Chandra (vide Bukti T-1 dan T II Int-6) ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas, dan dihubungkan pula dengan dalil Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi maupun bantahan dari para Penggugat dapat diambil suatu kesimpulan bahwa permasalahan yang harus dipertimbangkan adalah :

- 1 Apakah Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa ini ? ;-----
- 2 Apakah Penggugat mempunyai kepentingan dalam mengajukan permohonan Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 578/Sentul Surat Ukur Nomor : 3/sentul/2012 tanggal 19 Januari 2012 Luas 4.350 M2 Atas nama : Gunadi Chandra ? ;-----

Menimbang, bahwa terhadap permasalahan-permasalahan tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa untuk mempertimbangkan permasalahan yang pertama, Majelis Hakim akan merujuk pada ketentuan Pasal 77 Undang-undang Nomor : 5 Tahun





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1986 jo Undang-undang Nomor : 9 Tahun 2004 jo Undang-undang Nomor : 51 Tahun

2009; -----

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 77 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun

1986 menyebutkan :

-----  
---

- 1 Eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan, dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolute Pengadilan apabila Hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan. -----
- 2 Eksepsi tentang kewenangan relatif Pengadilan diajukan sebelum disampaikan jawaban atas pokok sengketa, dan eksepsi tersebut harus diputus sebelum pokok sengketa diperiksa. -----
- 3 Eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa.

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan kompetensi absolut adalah wewenang

Badan Pengadilan dalam memeriksa jenis perkara tertentu yang secara mutlak tidak dapat diperiksa oleh Badan Pengadilan lain, baik dalam lingkungan Peradilan yang sama maupun

dalam lingkungan Peradilan yang berbeda ;

-----

Menimbang, bahwa meskipun terdapat eksepsi kewenangan absolut Pengadilan, akan tetapi untuk mempertimbangkan eksepsi tersebut haruslah di dukung dengan alat-alat bukti surat maupun saksi, dengan demikian terhadap eksepsi tersebut akan

## Disclaimer

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



dipertimbangkan setelah memasuki tahap pembuktian bersama-sama dengan putusan akhir ; -----

Menimbang, bahwa dalam petitum gugatan Penggugat pada halaman 2 angka 1, 2, 3, 4, 5 dan 6 mendalilkan bahwa antara Penggugat dan Tergugat II Intervensi telah bersengketa di Pengadilan Negeri Cibinong dengan Register Perkara Nomor : 120/Pdt.G/2011/PN.Cbn dan yang menjadi inti permasalahannya adalah perbuatan ingkar janji ; -----

Menimbang, bahwa pada tanggal 10 Nopember 2011, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong dalam Perkara Nomor : 120/Pdt.G/2011/PN.Cbn telah mengabulkan permohonan Penggugat tentang sita Jaminan terhadap :  
-----

- 1 sebidang tanah milik adat Persil Nomor : 18 S.III Kohir Nomor : 1771 seluas  $\pm$  1.570 M2 dan sebidang tanah Hak Milik Adat Persil Nomor : 18 S.III Kohir Nomor : 2439 seluas  $\pm$  2.780 M2 yang keduanya terletak di Desa Sentul, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor berikut bangunan yang ada di atasnya ;  
-----
- 2 sebidang tanah Hak Milik Adat Persil Nomor : 18 S.III Kohir Nomor C : 3490 Jbdr Nomor : 2439 seluas  $\pm$  2.210 M yang terletak di Desa Sentul, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor berikut bangunan yang ada di atasnya (vide Bukti P-4, P-5); -----

Menimbang, bahwa terhadap perkara tersebut Pengadilan Negeri Cibinong telah menjatuhkan Putusan tertanggal 26 April 2012 (vide Bukti P-2), dan terhadap Putusan tersebut Gunadi Chandra selaku pihak Tergugat telah mengajukan Banding pada tanggal 27 April 2012 (vide Bukti P-3), dengan demikian terhadap sengketa tersebut belum mempunyai kekuatan hukum tetap ;--



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dalam gugatannya pada halaman 4 angka 8 dan 9 mendalilkan bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 578/Sentul Surat Ukur Nomor : 3/sentul/2012 tanggal 19 Januari 2012 Luas 4.350 M2 Atas nama : Gunadi Chandra diterbitkan oleh Tergugat setelah adanya sita jaminan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Cibinong, dengan demikian Penerbitan Objek sengketa a quo telah bertentangan dengan Pasal 45 ayat (1) huruf (e) Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta telah pula bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan yang baik yaitu asas kecermatan dan kepastian hukum ;-----

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat tersebut Tergugat dan Tergugat III Intervensi mendalilkan bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat adalah menyangkut sengketa perdata dengan demikian Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa ini, sedangkan mengenai proses penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 578/Sentul Surat Ukur Nomor : 3/sentul/2012 tanggal 19 Januari 2012 Luas 4.350 M2 Atas nama : Gunadi Chandra telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ;-----

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil masing-masing pihak yang bersengketa tersebut dapat disimpulkan bahwa adanya permasalahan mengenai sengketa perdatanya (Ingkar Janji / wan prestasi ) di sisi lain mendalilkan tentang penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 578/Sentul Surat Ukur Nomor : 3/sentul/2012 tanggal 19 Januari

#### 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

2012 Luas 4.350 M2 Atas nama : Gunadi Chandra ;

Menimbang, bahwa dengan adanya sengketa Perdata mengenai perbuatan Ingkar Janji antara Penggugat dan Tergugat II Intervensi di Pengadilan Negeri Cibinong yang belum mempunyai kekuatan hukum tetap dengan demikian, Majelis Hakim akan merujuk pada kaidah-kaidah hukum yang terdapat dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung di bawah ini :-----

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

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

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

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

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

Halaman 51 dari Halaman 57. Putusan Nomor : 23/G/2012/PTUN-BDG



4. Nomor Perkara : 88 K/TUN/1993 Tanggal 7 September 1999.

Kaidah Hukum : *Meskipun sengketa yang terjadi akibat dari surat keputusan pejabat, tetapi perkara tersebut menyangkut pembuktian hak milik atas tanah, maka gugatan harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena sengketa perdata;*-----

Menimbang, bahwa berdasarkan kaedah-kaedah hukum yang terkandung dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung tersebut diatas dan dihubungkan dengan dalil-dalil gugatan Penggugat maupun keseluruhan bukti-bukti surat yang diajukan para pihak yang bersengketa, dapat disimpulkan bahwa sengketa ini lebih kental nuansa perdata dari pada sengketa Tata Usaha Negaranya, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa sengketa tersebut termasuk dalam sengketa mengenai kepemilikan bidang-bidang tanah yang sama-sama diakui kepemilikannya oleh Penggugat dan Tergugat II Intervensi, sehingga oleh karenanya adalah merupakan kompetensi dari Hakim Perdata di Peradilan Umum untuk mengadilinya terlebih dahulu sebelum nantinya dapat dibuktikan lebih lanjut berdasarkan hukum apakah Sertipikat objek sengketa diterbitkan oleh Tergugat atas nama orang atau pemegang hak yang sah menurut hukum ataupun sebaliknya sehingga terhadap Sertipikat Objek sengketa tersebut harus dinyatakan batal oleh Pengadilan Tata Usaha Negara dikarenakan diterbitkan oleh Tergugat atas nama pemegang hak yang tidak sah secara hukum kepemilikannya;

Menimbang, bahwa dengan diselesaikannya terlebih dahulu mengenai siapa pemilik yang sah menurut hukum atas bidang-bidang tanah yang disengketakan antara Penggugat di satu pihak dengan Tergugat II Intervensi di lain pihak oleh Hakim Perdata di Peradilan Umum akan memberikan kepastian hukum yang kuat bagi pemiliknya untuk



menuntut pembatalan suatu Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama pihak lainnya, sehingga kemungkinan adanya akibat hukum yang berbeda dari Putusan 2 ( dua ) lembaga Pengadilan yang berbeda atas suatu bidang tanah yang sama dapat dihindari (di satu sisi berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara akibat hukumnya membatalkan Sertipikat HGB dan sebaliknya orang/Badan Hukum Perdata tersebut dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas bidang tanah tersebut);

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

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

**DALAM POKOK PERKARA :**

Menimbang, bahwa dengan diterimanya eksepsi Tergugat II Intervensi tersebut, dengan demikian Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan mengenai pokok perkaranya; -----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat II Intervensi tentang Kewengan mengadili atau Kompetensi Absolut telah diterima dengan demikian gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa terhadap alat-alat bukti yang tidak dipertimbangkan dianggap telah dikesampingkan, namun tetap dilampirkan dalam berkas perkara dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini sebagaimana ketentuan Pasal 107 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 110 Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara kepada Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya ditentukan dalam amar putusan ini ;

Memperhatikan Pasal-Pasal dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1986 jo Undang-undang No. 9 Tahun 2004 jo Undang-undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara, serta peraturan hukum lainnya yang berkaitan dengan sengketa ini ;

## MENGADILI





Dalam Eksepsi :

- Menerima eksepsi Tergugat II Intervensi tentang Kewenangan mengadili atau Kompetensi absolut ;

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam sengketa ini sebesar Rp. 370.000 ( Tiga ratus tujuh puluh ribu rupiah ) ;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara bandung pada hari RABU Tanggal **19 September 2012** oleh kami, **EDI FIRMANSYAH, S.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis **NENNY FRANTIKA, S.H., M.H.** dan **ERI ELFI RITONGA, S.H., MH,** masing - masing sebagai Hakim Anggota, Putusan ini diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada Hari **Kamis** Tanggal 20 September **2012** oleh Majelis Hakim tersebut dan dibantu oleh **Nangnang Djumena, Sm.Hk** sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dengan dihadiri oleh **Kuasa Penggugat,**

Halaman 55 dari Halaman 57. Putusan Nomor : 23/G/2012/PTUN-BDG



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

Kuasa Tergugat, Dan tanpa dihadiri oleh Tergugat II

Intervensi ;-----

**HAKIM-HAKIM ANGGOTA,**

**HAKIM KETUA,**

**NENNY FRANTIKA, SH.MH.**

**EDI FIRMANSYAH,**

**SH.**

**ERI ELFI RITONGA, SH.MH.**

**PANITERA PENGGANTI,**

**NANGNANG DJUMENA, Sm.Hk.**



**RINCIAN BIAYA PERKARA :**

1.	Biaya Pendaftaran Gugatan..... .....	:	Rp. 30.000,-
2.	ATK ..... .....	:	Rp. 125.000,-
3.	Pangilan-Panggilan .....	:	Rp. 195.000,-
4.	Pemeriksaan Setempat .....	:	Rp. -
5.	Redaksi .....	:	Rp. 5.000,-
6.	Leges ..... ..	:	Rp. 3.000,-
7.	Materai Penetapan .....	:	Rp. 6.000,-
8.	Materai .....	:	Rp. 6.000,-
	Jumlah	:	Rp. 370.000,-

Terbilang : Tiga Ratus Tujuh Puluh Ribu Rupiah