



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id **P U T U S A N**

Nomor: 145/G/2020/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 diselenggarakan secara elektronik melalui sistem E-Court Mahkamah Agung, telah menjatuhkan putusan dengan pertimbangan hukum sebagai berikut, dalam sengketa antara :

**RUSMAIDI** Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Swasta, Jl. Percetakan Negara II No. 2 Rt.1/Rw.3 Kelurahan Johar Baru, Kecamatan Johar Baru, Jakarta Pusat, Propinsi DKI Jakarta. Email : rusmaidimidi@gmail.com ;

Dalam hal ini berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 13 Oktober 2020 diwakili oleh Kuasa Hukumnya bernama :

1. Angga Perdana, S.H., M.H.;
2. Partin Yulitha Dewi Daulay , S.H., M.H.;
3. Irwansyah S.H, M.H.;

Ketiganya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat pada Kantor Hukum “ANGGA PERDANA & PARTNERS “ berkantor di Jalan Cimanengah No. 44 Rt.4/Rw.5, Kelurahan Cipaku, Kecamatan Bogor Selatan, Kota Bogor, dengan alamat email E-Court anggaadvokat@gmail.com ;

Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

## MELAWAN

**I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR, PROVINSI JAWA BARAT.** Berkedudukan di Jalan Tegar Beriman, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat. Email : kab-bogor@atrpn.go.id

Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 98/SKU-MP.01.02/5/2021, tertanggal 12 Januari 2021, diwakili oleh Kuasa Hukumnya bernama :

1. Jamaludin, S.H, M.H (Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa).;
2. Ate Sarah, S.H (Pejabat Fungsional Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa).;

**Halaman 1 dari 66 halaman. Putusan E-Court Nomor 145/G/2020/PTUN.BDG**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Upi Surasti, SH (Analisis Hukum Pertanahan).;

4. Liskiman, S.H (Analisis Hukum Pertanahan).;

Semuanya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Aparatur Sipil Negara pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor. Berkedudukan di Jalan Tegar Beriman Cibinong, Kabupaten Bogor, dengan alamat email E-Court : pmpp.bpn.kab.bgr@gmail.com ;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

**II. WILLIAM KALIP**, Warganegara Indonesia, Pekerjaan, Wiraswasta, Tempat Tinggal, Muara Karang Blok C.7.S No. 10 Rt.008/Rw.008, Kelurahan Pluit, Kecamatan Panjaringan, Kota Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta. Email : william\_kalip@yahoo.com ;

Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 17 Januari 2021, diwakili oleh Kuasa Hukumnya bernama :

1. Agus Rihat P. Manalu, S.H, M.H, C.L.A.;

2. Masrina Napitupulu, S.H, M.H.;

Keduanya Warga Negara Indonesia, pekerjaan Advokat - Konsultan Hukum - Legal Auditor pada *Law Office ARPM & CO*, berdomisili di CBD Bekasi Town Square (Betos) Boulevard Raya C-12 Jalan Cut Mutia - Jalan Chairil Anwar, Kota Bekasi (17113), dengan alamat email E-Court masrina70@gmail.com ;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II INTERVENSIS**;

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tersebut telah membaca :

1. Gugatan Penggugat tertanggal 14 Desember 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 15 Desember 2020 dengan register perkara Nomor : 145/G/2020/PTUN.BDG, dan telah diperbaiki dalam sidang Pemeriksaan Persiapan pada tanggal 28 Januari 2020.;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 145/PEN-DIS/2020/PTUN.BDG tertanggal 16 Desember 2020 tentang Lolos Dismissal.;
3. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 145/PEN-MH/2020/PTUN.BDG tertanggal 16 Desember 2020 tentang Penunjukkan Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara ini.;
4. Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 145/PEN-PPJS/2020/PTUN.BDG tertanggal 16 Desember 2020 tentang Penunjukkan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti.;

**Halaman 2 dari 66 halaman. Putusan E-Court Nomor 145/G/2020/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

5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 145/PEN-PP/2020/PTUN.BDG tertanggal 18 Maret 2020 tentang Penetapan Pemeriksaan Persiapan.;
6. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 145/PEN-HS/2020/PTUN.BDG tertanggal 28 Januari 2021 tentang Penetapan Hari Sidang.;
7. Surat Permohonan tertanggal 21 Januari 2021, Perihal : Permohonan Intervensi untuk menjadi pihak dalam perkara Nomor : 145/G/2020/ PTUN.BDG yang diajukan oleh Pihak Ketiga bernama William Kalip.;
8. Putusan Sela Nomor : 145/G/Intv/2020/PTUN.BDG tertanggal 4 Februari 2021.;
9. Surat Panitera tentang Penunjukan Kembali Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 145/PEN-PPJS/2020/PTUN.BDG tertanggal 2 Maret 2021 tentang Penunjukkan Panitera Pengganti.;
10. Telah mempelajari berkas perkara beserta bukti-bukti surat, mendengar keterangan pihak-pihak yang berperkara dan keterangan saksi serta ahli yang diajukan oleh para pihak di Persidangan.;
11. Telah dilaksanakan Pemeriksaan setempat atau sidang Lokasi atas permintaan dari pihak Penggugat.;

### TENTANG DUDUK SENGKETA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatannya tertanggal 14 Desember 2020 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 15 Desember 2020 dalam Register Perkara Nomor : 145/G/2020/PTUN.BDG sebagaimana telah diperbaiki pada tanggal 28 Januari 2021, yang pada pokoknya mengajukan dalil-dalil gugatan sebagai berikut :

#### A. OBJEK GUGATAN ;

Bahwa Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek gugatan yang untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa adalah :

1. Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tentang peralihan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 4992/Nanggewer terbit Tanggal 16 Desember 2010, Surat Ukur No.1119/Nanggewer/2010 Tanggal 01 Desember 2010, luas 100 M<sup>2</sup> semula atas nama RUSMAIDI, terakhir atas nama WILLIAM KALIP. ;
2. Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tentang peralihan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 4993/Nanggewer terbit Tanggal

**Halaman 3 dari 66 halaman. Putusan E-Court Nomor 145/G/2020/PTUN.BDG**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16 Desember 2019, Surat Ukur No.1120/Nanggewer/2010 Tanggal 01 Desember

2010, luas 100 M<sup>2</sup> semula atas nama RUSMAIDI, terakhir atas nama WILLIAM KALIP.;

- Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tentang peralihan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 5155/Nanggewer terbit Tanggal 3 Januari 2012, Surat Ukur No.11/Nanggewer/2012 Tanggal 25 Januari 2012, luas 103 M<sup>2</sup> semula atas nama RUSMAIDI terakhir atas nama RICKY GANDAWIJAYA.;
- Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tentang peralihan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 5004/Nanggewer terbit Tanggal 02 Februari 2011, Surat Ukur No.12/Nanggewer/2011 Tanggal 25 Januari 2011, luas 2.153 M<sup>2</sup> semula atas nama RUSMAIDI, terakhir berubah menjadi Hak Guna Bangunan Nomor. 7189/Nanggewer atas nama PT. JUVISK TRI SWARNA.;

### B. KEWENANGAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA ;

Bahwa obyek sengketa Tata Usaha Negara adalah Keputusan tata usaha negara sesuai Pasal 1 angka 9 UU No.51 Tahun 2009. Sebagai berikut:

Objek Sengketa adalah Keputusan Tata Usaha Negara, telah memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 9 UU No.51 Tahun 2009;

Kutipan Pasal 1 angka 9 UU No.51 Tahun 2009;

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

*Keputusan Tata Usaha Negara adalah Suatu Penetapan Tertulis.* Bahwa “Keputusan Tergugat” a quo adalah suatu penetapan tertulis (*beschiking*) berupa keputusan peralihan Sertipikat Hak Milik, yang dikeluarkan oleh badan atau Pejabat Tata Usaha Negara. Bahwa Keputusan Tergugat dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, dimana Tergugat dalam melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga telah memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 8 UU No.51 Tahun 2009, *Berisi Tindakan Hukum Tata Usaha Negara.* Bahwa isi dari keputusan Tergugat adalah telah memberikan hak atas tanah berupa peralihan Sertipikat Hak Milik sebagaimana objek sengketa berdasarkan Akta Jual Beli yang memuat kuasa jual. yang terletak di Kelurahan Nanggewer, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa

**Halaman 4 dari 66 halaman. Putusan E-Court Nomor 145/G/2020/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

Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Bahwa keputusan Tergugat dalam mengeluarkan keputusan bertentangan dengan Pasal 39 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Jo. Intruksi Mendagri No.14 Tahun 1982. Yang bersifat konkret. Keputusan Tergugat tersebut berwujud dan tidak abstrak, Individual. Bahwa keputusan Tergugat dalam objek sengketa ditujukan kepada seseorang (subjek hukum) yaitu WILLIAM KALIP, RICKY GANDAWIJAYA, serta atas nama PT. JUVISK TRI lain, dan final. Bahwa keputusan Tergugat tidak lagi memerlukan persetujuan dari Pejabat/instansi lain karena sudah berlaku definitive dengan diberlakukannya Objek Sengketa, menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum. Bahwa dengan peralihan sertipikat a quo mengakibatkan kerugian bagi Penggugat yang kehilangan hak atas tanahnya.; Berdasarkan apa yang kami sampaikan tersebut di atas, maka Rumusan Pasal 1 angka 9 UU No.51 Tahun 2009, tentang perubahan kedua atas UU No.5 tahun 1986; telah terpenuhi.;

### C. TENGGANG WAKTU ;

Gugatan diajukan masih dalam tenggang waktu sebagaimana diatur dalam Pasal 5 Ayat (1) Perma No. 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif; Kutipan Pasal 5 Ayat (1) Perma No. 6 Tahun 2018 sebagai berikut;

*"Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (Sembilan puluh) hari semenjak keputusan atas upaya administratif diterima oleh warga masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan /atau Pejabat Administrasi pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif";*

Jurisprudensi MA RI Tahun 1993 Putusan MA Tanggal 21 Januari 1993 Nomor.5K/TUN/1992 berbunyi sebagai berikut:

*"Jangka waktu untuk mengajukan gugatan termaksud dalam Pasal 55 UU No.5 Tahun 1986, harus dihitung sejak Penggugat mengetahui adanya keputusan yang merugikan.";*

Bahwa, Penggugat mengetahui adanya Keputusan Tergugat yang telah melakukan tindakan hukum pemerintah dengan bentuk keputusan peralihan terhadap Objek Sengketa adalah sebagai berikut:

**Halaman 5 dari 66 halaman. Putusan E-Court Nomor 145/G/2020/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

Penggugat mengetahui bahwa adanya Keputusan Tergugat yang telah mengeluarkan keputusan berupa penerbitan dan pemberian hak sebagaimana Objek sengketa tepatnya pada tanggal 12 Oktober 2020 dan tanggal 26 November 2020 dimana Penggugat mengetahui berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bogor yang menyatakan bahwa terhadap Sertipikat Hak Milik sebagaimana objek sengketa telah beralih kepada pihak lain.;

Bahwa pada tanggal 13 November 2020 dan 30 November 2020 Penggugat mengajukan upaya keberatan terhadap keputusan peralihan sertipikat *a quo* sebagaimana Pasal 75 UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan jo Perma No. 6 Tahun 2018. Namun semenjak upaya administratif (keberatan) diajukan pada Tergugat, hingga saat ini tidak ada jawaban atau di idahkan.;

Bahwa Penggugat adalah subjek hukum yang kepentingannya dirugikan akibat terbitnya sertipikat *a quo* sehingga mengajukan gugatan ke PTUN Bandung agar Keputusan Tata Usaha Negara berupa peralihan sertipikat *a quo* dinyatakan batal atau tidak sah.;

### D. KEPENTINGAN PENGGUGAT DALAM MENGAJUKAN GUGATAN;

1. Kepentingan Penggugat Dalam Mengajukan Gugatan Pasal 53 Ayat (1) UU No.9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas UU No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.;

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

2. Bahwa dengan telah beralihnya sertipikat-sertipikat hak atas tanah yang semula atas nama Penggugat sebagaimana objek sengketa, maka Penggugat tidak dapat lagi menjual, mewariskan atau mengalihkan hak atas tanahnya kepada siapapun seolah-olah hak atas tanah penggugat telah hilang. Sehingga penggugat mengalami kerugian baik materil maupun imateril terhadap harta bendanya berupa hak atas tanah *a quo*.;

**Halaman 6 dari 66 halaman. Putusan E-Court Nomor 145/G/2020/PTUN.BDG**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

### E. DASAR DAN ALASAN GUGATAN ;

Bahwa substansi gugatan dalam gugatan ini adalah sebagai berikut:

Kronologis Pemilikan Tanah oleh Penggugat sampai dengan terbitnya peralihan sertifikat *a quo*:

- 1) Bahwa Penggugat adalah selaku pemilik atas tanah yang terletak di Desa Nanggewer, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor sebagaimana SHM No.5004/Nanggewer seluas 2.153 M2, SHM No. 5155/Nanggewer seluas 103 M2, SHM No.4993/Nanggewer seluas 100 M2, dan SHM No.4992/Nanggewer seluas 100 M2 yang mana di atas tanah milik Penggugat terdapat bangunan permanen berupa ruko (rumah toko) yang saat ini fisiknya dikuasai oleh Penggugat.;
- 2) Bahwa, tanah sebagaimana objek sengketa adalah tanah yang dikuasai langsung oleh Penggugat sampai dengan saat ini secara terus menerus, serta penguasaan fisik tanah tersebut dengan cara mendirikan bangunan berupa Ruko (rumah toko) sebanyak 6 (enam) unit, dimana pada tahun 2015 Penggugat mencari pinjaman untuk membayar utang Penggugat yang telah jatuh tempo sebesar Rp. 4.630.000.000,- (empat miliar enam ratus tiga puluh juta rupiah);
- 3) Bahwa Penggugat mendapatkan pinjaman dari WILLIAM KALIP untuk dapat melunasi utang Penggugat yang telah jatuh tempo tersebut dengan menjaminkan Sertipikat Hak Milik sebagaimana objek sengketa.;
- 4) Bahwa, tanah yang dikuasai oleh Penggugat hingga saat ini Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah tersebut telah dibayar hingga SPPT tahun 2020 oleh Penggugat;
- 5) Bahwa tiba-tiba saat ini sertifikat sebagaimana objek sengketa yang dijadikan jaminan utang-piutang tersebut telah beralih kepemilikannya kepada pihak lain tanpa sepengetahuan Penggugat;
- 6) Bahwa, Penggugat memiliki tanah di lokasi tersebut atas dasar peralihan hak melalui jual beli tanah milik adat. ;
  - a. Bahwa, batas-batas terhadap tanah Sertipikat Hak Milik No. 4992/Nanggewer milik Penggugat tersebut adalah sebagai berikut:  
Sebelah Barat berbatasan dengan : Gudang/ SHM No.5004;  
Sebelah Timur berbatasan dengan : Parkiran;

**Halaman 7 dari 66 halaman. Putusan E-Court Nomor 145/G/2020/PTUN.BDG**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Selatan berbatasan dengan : Ruko;

Sebelah Utara berbatasan dengan : Ruko;

b. Bahwa, batas-batas terhadap tanah Sertipikat Hak Milik No. 4993/Nanggewer milik Penggugat tersebut adalah sebagai berikut:

Sebelah Barat berbatasan dengan : Gudang/ SHM No.5004;

Sebelah Timur berbatasan dengan : Parkiran;

Sebelah Selatan berbatasan dengan : Ruko;

Sebelah Utara berbatasan dengan : Ruko;

c. Bahwa, batas-batas terhadap tanah Sertipikat Hak Milik No. 5155/Nanggewer milik Penggugat tersebut adalah sebagai berikut:

Sebelah Barat berbatasan dengan : Gudang/ SHM No.5004;

Sebelah Timur berbatasan dengan : Parkiran;

Sebelah Selatan berbatasan dengan : Ruko/ SHM No. 5004;

Sebelah Utara berbatasan dengan : Ruko;

d. Bahwa, batas-batas terhadap tanah Sertipikat Hak Milik No. 5004/Nanggewer milik Penggugat tersebut adalah sebagai berikut:

Sebelah Barat berbatasan dengan : PT. PGSSI;

Sebelah Timur berbatasan dengan : Jalan Raya;

Sebelah Selatan berbatasan dengan : Jalan PT. PGSSI;

Sebelah Utara berbatasan dengan : Pom Bensin;

7) Bahwa, tanah tersebut belum pernah diperjual belikan atau belum pernah dialihkan/pelepasan hak atas tanahnya kepada siapaun oleh Penggugat sebagai pemilik. Penggugat tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli terhadap peralihan hak atas tanah sebagaimana objek sengketa. Penggugat hanya mengetahui perihal Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dalam hal ini Penggugat tujuannya hanya untuk menjaminkan sertipikat-sertipikat *a quo*. Bukan untuk dijual hingga hak atas tanahnya beralih. Karena Penggugat bertujuan hanya untuk meminjam (utang) sejumlah uang untuk melunasi utang piutang Penggugat, dimana Penggugat akan mengembalikan uang yang dipinjam tersebut berikut keuntungannya.;

8) Bahwa ternyata Perjanjian Pengikatan Jual Beli terhadap sertipikat-sertipikat *a quo* sebagaimana objek sengketa di dalamnya memuat kuasa jual (kuasa mutlak) yang dalam hal ini adalah dilarang oleh peraturan perundang-

**Halaman 8 dari 66 halaman. Putusan E-Court Nomor 145/G/2020/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. Sehingga bisa beralih kepada pihak lain tanpa harus Penggugat menandatangani Akta Jual Beli secara langsung yang seharusnya dalam peristiwa hukum jual beli hak atas tanah (peralihan hak atas tanah).;

- 9) Bahwa, Penggugat begitu mengetahui sertifikat hak atas tanah sebagaimana objek sengketa telah berpindah kepada orang lain atau balik nama, Penggugat sangat kaget dan seolah-oleh Penggugat merasa hak atas tanahnya dirampas dengan cara-cara yang seolah-olah menolong Penggugat yang pada saat itu sedang dalam kesulitan terlilit hutang, namun ternyata memanfaatkan untuk mendapatkan objek tanah tersebut dengan cara licik.;
- 10) Bahwa dari apa yang dikemukakan di atas sangat jelas tindakan hukum public yang dilakukan oleh Tergugat dengan membuat keputusan peralihan sebagaimana objek sengketa bertentangan dengan Mendagri No.14 Tahun 1982 jo Pasal; 39 PP No.24 Tahun 1997 dan asas-asas umum pemerintahan yang baik, yaitu Kepastian Hukum serta Asas Tidak Menyalahgunakan Kewenangan.;
- 11) Bahwa dari apa yang telah dikemukakan di atas, maka keputusan Tergugat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, Pasal 53 ayat (2) huruf a UU No.9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas UU No.5 Tahun 1986:

Bahwa Keputusan Tergugat yang telah menerbitkan Objek Sengketa, keputusannya telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu:

- a) Instruksi Mendagri No.14 Tahun 1982 ;

Mengatur ketertiban umum dalam bertransaksi jual beli tanah. Huruf C konsideran instruksi tersebut menyebutkan "*maksud dari larangan tersebut, untuk menghindari penyalahgunaan hukum yang mengatur pemberian kuasa dengan mengadakan pemindahan hak atas tanah secara terselubung dengan menggunakan bentuk kuasa mutla. Tindakan demikian adalah salah satu bentuk perbuatan hukum yang mengganggu usaha penertiban status dan penggunaan tanah*". ;

**Halaman 9 dari 66 halaman. Putusan E-Court Nomor 145/G/2020/PTUN.BDG**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada hakikatnya, jenis kuasa mutlak ini dilarang digunakan dalam proses pemindahan hak atas tanah/jual beli tanah.;

- b) Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;

Bahwa ditegaskan: *"PPAT menolak untuk membuat akta, jika salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak"*.;

- Bahwa seharusnya Tergugat tidak boleh melakukan tindakan hukum pemerintah bersegi satu berupa peralihan hak atas tanah berdasarkan Akta Jual Beli yang dasarnya merupakan surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak.;

- c) Pasal 32 PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Kutipan Pasal 32 PP No.24 Tahun 1997, sebagai berikut:

(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. ;*

(2) *Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat 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 sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.;*

- Bahwa, sejak peralihan sertipikat aquo diterbitkan oleh Tergugat, Penggugat merasa masih mempunyai hak atas

**Halaman 10 dari 66 halaman. Putusan E-Court Nomor 145/G/2020/PTUN.BDG**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id tanah a quo sehingga mengajukan gugatan terkait penerbitan peralihan sertipikat a quo ini.;

- Bahwa Penggugat tidak pernah melakukan pelepasan hak atau jual beli dengan siapapun dan sejak Sertipikat a quo diterbitkan hingga saat ini Penggugat menguasai fisik tanah tersebut.;

d) Pasal 37 PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.;

(1) *Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam 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-undangan yang berlaku. ;*

(2) *Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.;*

- Bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli sebagaimana dikemukakan di atas harus dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Yang dalam hal ini tidak dilarang oleh aturan hukum yang berlaku. ;

e) Pasal 17 Undang-Undang No.30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.;

(1) *Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dilarang menyalahgunakan Wewenang. ;*

(2) *Larangan penyalahgunaan Wewenang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi: a. larangan melampaui Wewenang; b. larangan mencampuradukkan Wewenang; dan/atau c. larangan bertindak sewenang-wenang.;*

**Halaman 11 dari 66 halaman. Putusan E-Court Nomor 145/G/2020/PTUN.BDG**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

f) Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang No.30 Tahun 2014 tentang Administrasi

Pemerintahan.;

(1) *Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dikategorikan melampaui Wewenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) huruf a apabila Keputusan dan/atau Tindakan yang dilakukan: a. melampaui masa jabatan atau batas waktu berlakunya Wewenang; b. melampaui batas wilayah berlakunya Wewenang; dan/atau c. bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.;*

- Bahwa keputusan peralihan sertipikat *a quo* oleh Tergugat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan tergugat tetap melakukan tindakan hukum pemerintah tersebut, sehingga hal tersebut merupakan penyalahgunaan wewenang. Sehingga objek sengketa haruslah dibatalkan.;

g) Pasal 52 Undang-Undang No.30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.;

(1) *Syarat sahnya Keputusan meliputi: a. ditetapkan oleh pejabat yang berwenang; b. dibuat sesuai prosedur; dan c. substansi yang sesuai dengan objek Keputusan. ;*

(2) *Sahnya Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan dan AUPB.;*

- Sehingga jelas ketika organ, badan atau pejabat Tata Usaha Negara tersebut jika tidak melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, keputusan tersebut harus dinyatakan batal. Karena untuk menguji suatu keputusan tata usaha negara harus memenuhi 3 (tiga) hal, yaitu: *pertama* wewenang, dalam hal ini badan atau pejabat tata usaha negara tersebut harus berwenang baik secara atribusi, delegasi, maupun mandat. *Kedua* Prosedur, dalam hal ini badan atau pejabat tata usaha negara dalam menjalankan tugas, fungsi dan wewenangnya harus sesuai dengan prosedur yang berlaku yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. *Ketiga* substansi, yaitu keputusan tata usaha negara tersebut bersangkutan paut “untuk apa”, sehingga berkaitan erat dengan tindakan penyalahgunaan wewenang. Jika dalam suatu keputusan atau tindakan

**Halaman 12 dari 66 halaman. Putusan E-Court Nomor 145/G/2020/PTUN.BDG**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id pemerintah terdapat unsure penyalahgunaan wewenang, maka tindakan hukum dimaksud terdapat cacat substansial. (Sadjijono: *Memahami Beberapa Bab Pokok Hukum Administrasi*, 2008. Hlm 100).;

12) Keputusan Tergugat bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB), Pasal 53 ayat (2) huruf b UU No.9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas UU No.5 Tahun 1986:

AAUPB merupakan sarana perlindungan hukum (*rechtsbescherming*) dan bahkan dijadikan sebagai instrumen untuk peningkatan perlindungan hukum (*verhoogde rechtsbescherming*) bagi warga negara dari tindakan pemerintah. AAUPB selanjutnya dijadikan sebagai dasar penilaian dalam peradilan dan upaya administrasi, disamping sebagai norma hukum tidak tertulis bagi tindakan pemerintah. (HR. Ridwan, 2013. Hlm 238). Berikut adalah Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik yang dilanggar oleh Tergugat:

a) Asas Kepastian Hukum.;

Bahwa yang dimaksud dengan “asas kepastian hukum” adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keajegan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan.;

- Bahwa terhadap keputusan Tergugat yang mengalihkan Sertipikat a quo sebagaimana objek sengketa dalam proses serta dasar peralihannya yang dilarang oleh Intruksi Mendagri No.14 Tahun 1982 jo Pasal; 39 PP No.24 Tahun 1997 merupakan pelanggaran terhadap asas kepastian hukum, hal tersebut karena hukum positif sebagai bentuk peraturan perundang-undangan telah melarang hal yang demikian itu.;
- Dimana dalam hal ini perbuatan/tindakan hukum public Tergugat dengan membuat keputusan peralihan hak atas tanah sebagaimana objek sengketa telah melanggar asas kepastian hukum karena bentuk peralihan hak atas tanah yang didasarkan pada kuasa mutlak adalah bertentangan dengan Intruksi Mendagri No.14 Tahun 1982 jo Pasal; 39 PP No.24 Tahun 1997.;

**Halaman 13 dari 66 halaman. Putusan E-Court Nomor 145/G/2020/PTUN.BDG**



b) Asas Tidak Menyalahgunakan Kewenangan;

Bahwa yang dimaksud dengan “asas tidak menyalahgunakan kewenangan” adalah asas yang mewajibkan setiap Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menggunakan kewenangannya untuk kepentingan pribadi atau kepentingan yang lain dan tidak sesuai dengan tujuan pemberian kewenangan tersebut, tidak melampaui, tidak menyalahgunakan, dan/atau tidak mencampuradukkan kewenangan.;

- Bahwa asas tidak menyalahgunakan kewenangan ini telah dilanggar oleh Tergugat karena dalam tindakannya yang melanggar wewenang (*onbevoegdheid*). Maka parameter untuk menguji apakah tindakan hukum pemerintahan itu sah atau tidak adalah asas legalitas. Karena dasar dari peralihan sertipikat *a quo* melanggar aturan hukum yang berlaku (Intruksi Mendagri No.14 Tahun 1982 jo Pasal; 39 PP No.24 Tahun 1997), maka layak untuk dibatalkan. Dengan kata lain, parameter konsep *onbevoegdheid* adalah *wetmatigheid van bestuur*.;

13) Bahwa hal tersebut jelas setiap tindakan hukum pejabat pemerintah tidak boleh melakukan penyalahgunaan wewenang sebagaimana Pasal 17 UU No.30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan. Sehingga tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dapat dikategorikan melakukan penyalahgunaan wewenang yang diatur dalam P18 atau (1) c UU No.30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, karena keputusan peralihan yang dilakukan oleh Tergugat bertentangan dengan Mendagri No.14 Tahun 1982 jo Pasal 39 PP No.24 Tahun 1997.;

Bahwa hingga saat ini penguasaan fisik tanah sebagaimana objek sengketa masih dikuasai oleh Penggugat dengan masih menyewakan objek tersebut kepada pihak lain, dan atas dasar tindakan hukum pemerintah serta keputusan Tergugat telah merugikan Penggugat karena nyata-nyata bidang tanah sebagaimana objek sengketa telah beralih nama menjadi nama orang lain yang semula atas nama Penggugat, seolah Penggugat telah kehilangan hak atas tanahnya.;

F. PETITUM GUGATAN;

**Halaman 14 dari 66 halaman. Putusan E-Court Nomor 145/G/2020/PTUN.BDG**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan seluruh dalil-dalil tersebut di atas, Penggugat mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus gugatan *a quo* berkenan mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya, selanjutnya berkenan pula menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah terhadap:
  - 1) Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tentang peralihan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 4992/Nanggewer terbit Tanggal 16 Desember 2010, Surat Ukur No. 1119/Nanggewer/2010 Tanggal 01 Desember 2010, luas 100 M<sup>2</sup> semula atas nama RUSMAIDI, terakhir atas nama WILLIAM KALIP.;
  - 2) Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tentang peralihan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 4993/Nanggewer terbit Tanggal 16 Desember 2010, Surat Ukur No. 1120/Nanggewer/2010 Tanggal 01 Desember 2010, luas 100 M<sup>2</sup> semula atas nama RUSMAIDI, terakhir atas nama WILLIAM KALIP.;
  - 3) Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tentang peralihan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 5155/Nanggewer terbit Tanggal 3 Januari 2012, Surat Ukur No. 11/Nanggewer/2012 Tanggal 25 Januari 2012, luas 103 M<sup>2</sup> semula atas nama RUSMAIDI terakhir atas nama RICKY GANDAWIJAYA.;
  - 4) Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tentang peralihan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 5004/Nanggewer terbit Tanggal 02 Februari 2011, Surat Ukur No. 12/Nanggewer/2011 Tanggal 25 Januari 2011, luas 2.153 M<sup>2</sup> semula atas nama RUSMAIDI, terakhir berubah menjadi Hak Guna Bangunan Nomor. 7189/Nanggewer atas nama PT. JUVISK TRI SWARNA.;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari Daftar Buku Tanah Tergugat terhadap:
  - 1) Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tentang peralihan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 4992/Nanggewer terbit Tanggal 16 Desember 2010, Surat Ukur No. 1119/Nanggewer/2010 Tanggal

**Halaman 15 dari 66 halaman. Putusan E-Court Nomor 145/G/2020/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

01 Desember 2010, luas 100 M<sup>2</sup> semula atas nama RUSMAIDI, terakhir atas

nama WILLIAM KALIP. ;

- 2) Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tentang peralihan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 4993/Nanggewer terbit Tanggal 16 Desember 2010, Surat Ukur No. 1120/Nanggewer/2010 Tanggal 01 Desember 2010, luas 100 M<sup>2</sup> semula atas nama RUSMAIDI, terakhir atas nama WILLIAM KALIP.;
- 3) Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tentang peralihan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 5155/Nanggewer terbit Tanggal 3 Januari 2012, Surat Ukur No. 11/Nanggewer/2012 Tanggal 25 Januari 2012, luas 103 M<sup>2</sup> semula atas nama RUSMAIDI terakhir atas nama RICKY GANDAWIJAYA.;
- 4) Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tentang peralihan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 5004/Nanggewer terbit Tanggal 02 Februari 2011, Surat Ukur No. 12/Nanggewer/2011 Tanggal 25 Januari 2011, luas 2.153 M<sup>2</sup> semula atas nama RUSMAIDI, terakhir berubah menjadi Hak Guna Bangunan Nomor. 7189/Nanggewer atas nama PT. JUVISK TRI SWARNA.;

4. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara.;

Bila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).;

Bahwa, atas gugatan Penggugat tersebut, Pihak Tergugat telah mengajukan Jawabannya tertanggal Februari 2021 melalui aplikasi E-Court pada hari Kamis, tanggal 11 Februari 2021 Jam : 10:46 WIB yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI ;

TENTANG KEWENANGAN MENGADILI;

- a. Bahwa tanpa mengurangi rasa keadilan / upaya untuk mencari keadilan, Para Penggugat telah salah dalam mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara karena yang dipermasalahkan / tuntutan pokok obyek gugatan berisi tuntutan kepemilikan atas suatu bidang tanah (Hak Kebendaan) / Keperdataan.;

**Halaman 16 dari 66 halaman. Putusan E-Court Nomor 145/G/2020/PTUN.BDG**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

- b. [putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id) bahwa apabila dicermati, Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung karena Penggugat masih merasa sebagai pemilik tanah yang terletak di Desa Nanggewer, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 5004/Nanggewer seluas 2.153 M2, Sertipikat Hak Milik No. 5155/Nanggewer seluas 103 M2, Sertipikat Hak Milik No. 4993/Nanggewer seluas 100 M2, dan Sertipikat Hak Milik No.4992/Nanggewer seluas 100 M2 yang mana di atas tanah milik Penggugat terdapat bangunan permanen berupa ruko (rumah toko) yang saat ini fisiknya dikuasai oleh Penggugat yang belum pernah dijual dan dialihkan kepada pihak ketiga. ;
- c. Bahwa dilain pihak, Sertipikat Hak Milik No. 5155/Nanggewer seluas 103 M2, telah beralih kepada RICKY GANDAWIJAYA berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 28 - 09 - 1917, No. 414/2017, di buat oleh WAHYU ISMAD, SH. MH. Selaku PPAT, Sertipikat Hak Milik No. 4992/Nanggewer seluas 100 M2, telah beralih kepada WILLIAM KALIP, berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 11 - 08 - 1917, No. 11/2017, di buat oleh Fernandia Fablola SH, Kn Selaku PPAT, Sertipikat Hak Milik No. 4993/Nanggewer seluas 100 M2 telah beralih kepada WILLIAM KALIP, berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 11 - 08 - 1917, No. 12/2017, dibuat oleh Fernandia Fablola SH, Kn Selaku PPAT dan Sertipikat Hak Milik No. 5004/Nanggewer seluas 2.153 M2, telah beralih kepada PT. JUVISK TRI SWARNA, berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 11 - 01 - 1918, No. 03/2018, di buat oleh DR. DAKING SETYONO, SH. MH. Mkn. Selaku PPAT.;
- d. Berdasarkan hal tersebut diatas, sangat jelas dan terang bahwa yang menjadi pokok persoalan adalah masalah alas hak yang menjadi dasar kepemilikan atas suatu bidang tanah. Pengujian atas permasalahan tersebut tentunya menjadi kewenangan Peradilan Umum/Perdata.;
- e. Bahwa sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor : 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) serta Pasal 5 dan Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Pasal 4, pasal 62 ayat (1) huruf a Jo. UU Nomor : 9 Tahun 2004 serta Surat Ketua Muda Mahkamah Agung Republik Indonesia Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara tanggal 14-10-1993 Nomor : 224/Td.TUN/X/1993 perihal Juklak yang dirumuskan dalam Pelatihan Ketrampilan Hakim Peradilan Tata Usaha Negara Tahap II Tahun 1993

**Halaman 17 dari 66 halaman. Putusan E-Court Nomor 145/G/2020/PTUN.BDG**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

yang ditujukan kepada Para Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dan Para Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara di Seluruh Indonesia, pada angka V butir 1 menegaskan :

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

- f. Bahwa sehubungan pokok permasalahan/ duduk perkara yang diajukan oleh Para Penggugat dalam gugatannya adalah memperlakukan mengenai kepemilikan atas tanah terperkara yang quad non belum pernah diperjualbelikan, selaku demikian permasalahan tentang pengujian kepemilikan adalah murni merupakan kewenangan pengujian dari Peradilan umum / perdata, sebagaimana ketentuan Undang-Undang No.14 Tahun 1970 Jo.Undang-Undang No.5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang No.9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No.51 Tahun 2009 adalah menjadi kewenangan absolute dari Peradilan Umum/Perdata, oleh karena gugatan a quo yang diajukan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung adalah telah menyalahi kewenangan mengadili secara absolut, sehingga gugatan a quo patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

### DALAM POKOK PERKARA;

1. Bahwa segala apa yang diuraikan oleh Tergugat dalam bagian eksepsi mohon dianggap berlaku mutatis mutandis dan merupakan satu kesatuan dengan bagian pokok perkaranya, sehingga apa yang telah didalilkan dalam bagian eksepsi mohon dianggap telah pula didalilkan dalam bagian pokok perkaranya ;
2. Bahwa, obyek gugatan dalam perkara a quo sebagaimana Surat Gugatan Penggugat adalah keputusan TUN berupa :
  - a. Sertipikat Hak Milik No. 4992/Desa Nanggewer, Penerbitan tanggal 16-12-2010; Surat Ukur No. 1119/Nanggewer/2010 tanggal 01-12-2010 luas 100 M2 semula tercatat atas nama RUSMAIDI terakhir atas nama WILLIAM KALIP. ;
  - b. Sertipikat Hak Milik No. 4993/Desa Nanggewer penerbitan tanggal 16-12-2010, Surat Ukur No. 1120/Nanggewer/2010, tanggal 01-12-2010, luas

**Halaman 18 dari 66 halaman. Putusan E-Court Nomor 145/G/2020/PTUN.BDG**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

100 M2 semula tercatat atas nama RUSMAIDI terakhir tercatat atas nama WILLIAM KALIP.;

- c. Sertipikat Hak Milik No. 5155/Desa Nanggewer, penerbitan tanggal 03-02-2012; Surat Ukur 11/Nanggewer/2012 tanggal 25-01-2012, luas 103 M2, semula tercatat atas nama RUSMAIDI terakhir tercatat atas nama RICKY GANDAWIJAYA.;
  - d. Sertipikat Hak Milik No. 5004/Desa Nanggewer berubah menjadi Hak Guna Bangunan No.7189/Desa Nanggewer Penerbitan tanggal 02-02-2011, Surat Ukur No.12/Nanggewer/2011, tanggal 25-01-2011 luas 2.153 M2, semula tercatat atas nama RUSMAIDI terakhir tercatat atas nama PT. Juvisk Tri Swarna.;
3. Bahwa tindakan tergugat dalam Pencatatan Peralihan Hak atas Sertipikat Hak Milik No. 4992/Desa Nanggewer, Penerbitan tanggal 16-12-2010; Surat Ukur No. 1119/Nanggewer/2010 tanggal 01-12-2010 luas 100 M2 semula tercatat atas nama RUSMAIDI terakhir atas nama WILLIAM KALIP, Sertipikat Hak Milik No. 4993/Desa Nanggewer penerbitan tanggal 16-12-2010, Surat Ukur No. 1120/Nanggewer/2010, tanggal 01-12-2010, luas 100 M2 semula tercatat atas nama RUSMAIDI terakhir tercatat atas nama WILLIAM KALIP, Sertipikat Hak Milik No. 5155/Desa Nanggewer, penerbitan tanggal 03-02-2012; Surat Ukur 11/Nanggewer/2012 tanggal 25-01-2012, luas 103 M2, semula tercatat atas nama RUSMAIDI terakhir tercatat atas nama RICKY GANDAWIJAYA Penerbitan tanggal 03-02-2012, Sertipikat Hak Milik No. 5004/Desa Nanggewer berubah menjadi Hak Guna Bangunan No.7189/Desa Nanggewer Penerbitan tanggal 02-02-2011, Surat Ukur No.12/Nanggewer/2011, tanggal 25-01-2011 luas 2.153 M2, semula tercatat atas nama RUSMAIDI terakhir tercatat atas nama PT. Juvisk Tri Swarna telah memenuhi ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Pasal 103, 104 dan 105 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997.;
4. Bahwa tindakan administratif Tergugat dalam menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara in litis adalah dalam rangka melaksanakan Fungsi Pelayanan Publik di bidang pertanahan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3), Jo. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Jo. Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997, serta TELAH MEMENUHI Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik /AAUPB

**Halaman 19 dari 66 halaman. Putusan E-Court Nomor 145/G/2020/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) (*algemeen bestuur* - principle of good administration) sebagaimana yang diuraikan oleh W. RIAWAN TJANDRA, SH dalam bukunya HUKUM ACARA PERADILAN TATA USAHA NEGARA, halaman 68 dan halaman 69 bahwa menurut CRINCE LE ROY (PRINCIPLE OF GOOD ADMINISTRATION) terutama asas kepastian hukum (principle of legal security), asas bertindak cermat (*principle of carefulness*) dan oleh KOENTJORO PURBOPRANOTO, pada Asas Kebijaksanaan (*principle of sapiently*). ;

Sehingga Tergugat TIDAK menggunakan wewenang yang menyimpang dari maksud dan tujuan pemberian wewenang (*detournement de 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 (AAUPB) sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Jo. Undang - Undang Nomor : 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986, Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Jis Undang - Undang Nomor : 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang - Undang No. 5 Tahun 1986. ;

Dikarenakan Tergugat sebagai lembaga/ instansi yang diantaranya mempunyai tugas pokok dan fungsi mencatat pendaftaran tanah yang ada di Indonesia, dan tindakan administratif Tergugat dalam menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara in litis adalah dalam rangka melaksanakan Fungsi Pelayanan Publik di Bidang Pertanahan, maka sangat tidak berdasarkan hukum dan tidak ada relevansinya apabila Penggugat menyatakan Tergugat telah melanggar Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) yaitu Azas Kecermatan dan Kepastian.;

5. Bahwa dengan demikian Tergugat dalam menerbitkan sertifikat a quo telah sesuai dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam Undang – Undang No.5 Tahun 1960 jo. Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No. 2 Tahun 1962 jo. Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No. 3 Tahun 1997, hal tersebut dapat Tergugat buktikan dengan menjelaskan kronologis penerbitannya adalah :

KRONOLOGI PENERBITAN SERTIPIKAT;

**Halaman 20 dari 66 halaman. Putusan E-Court Nomor 145/G/2020/PTUN.BDG**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

- a. Sertipikat Hak Milik No. 4992/Desa Nanggewer, Penerbitan tanggal 16-12-2010; Surat Ukur No. 1119/Nanggewer/2010 tanggal 01-12-2010 luas 100 M2 semula tercatat atas nama RUSMAIDI telah beralih kepada WILLIAM KALIP, berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 11 - 08 - 1917, No. 11/2017, di buat oleh Fernandia Fablola SH, Kn Selaku PPAT.;
- b. Sertipikat Hak Milik No. 4993/Desa Nanggewer penerbitan tanggal 16-12-2010, Surat Ukur No. 1120/Nanggewer/2010, tanggal 01-12-2010, luas 100 M2 semula tercatat atas nama RUSMAIDI telah beralih kepada WILLIAM KALIP, berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 11 - 08 - 1917, No. 12/2017, dibuat oleh Fernandia Fablola SH, Kn Selaku PPAT.;
- c. Sertipikat Hak Milik No. 5155/Desa Nanggewer, penerbitan tanggal 03-02-2012; Surat Ukur 11/Nanggewer/2012 tanggal 25-01-2012, luas 103 M2, semula tercatat atas nama RUSMAIDI telah beralih kepada RICKY GANDAWIJAYA berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 28 - 09 - 1917, No. 414/2017, di buat oleh WAHYU ISMAD, SH. MH. Selaku PPAT, pada tanggal 27 - 12 - 2018 dibebani Hak Tanggungan No. 323/2018 peringkat I (pertama) PT BANK OCBC NISP, Tbk BERKEDUDUKAN DAN BERKANTOR PUSAT DI JAKARTA SELATAN, APHAT PPAT WAHYU ISMAD, SH. MH, Nomor 555/2017 tanggal 27/12/2017.;
- d. Sertipikat Hak Milik No. 5004/Desa Nanggewer berubah menjadi Hak Guna Bangunan No.7189/Desa Nanggewer Penerbitan tanggal 02-02-2011, Surat Ukur No.12/Nanggewer/2011, tanggal 25-01-2011 luas 2.153 M2, semula tercatat atas nama RUSMAIDI terakhir tercatat atas nama PT. Juvisk Tri Swarna, pada tanggal 20 - 01- 2018 dibebani Hak Tanggungan No. 1412/2018 peringkat I (pertama) PT BANK BNI SYARIAH BERKEDUDUKAN DAN BERKANTOR PUSAT DI JAKARTA SELATAN , APHAT PPAT DR. DAKING SETYONO , SH. MH. Mkn. Nomor 04/2018 tanggal 12/01/2018. ;

6. Bahwa, dikarenakan Tergugat dalam Pencatatan Peralihan Hak Sertipikat -Sertipikat Obyek perkara litis telah sesuai dengan ketentuan sebagaimana telah dijelaskan diatas, sehingga Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Posita dan Petitum gugatan Penggugat terutama yang menyatakan batal dan tidak sah Peralihan Hak sertipikat- sertipikat in litis.;

Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut diatas penerbitan sertipikat a quo telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku sehingga :

**Halaman 21 dari 66 halaman. Putusan E-Court Nomor 145/G/2020/PTUN.BDG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tela-tela sesuai dengan azas legalitas ;

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

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

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;

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

Bahwa dalam proses pemeriksaan perkara ini, telah masuk surat permohonan intervensi tertanggal 21 Januari 2021 yang diajukan oleh **WILLIAM KALIP**, diwakili oleh Kuasa Hukumnya bernama Agus Rihat P. Manalu, S.H., M.H., C.L.A dan Masrina Napitupulu, S.H., M.H, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 17 Januari 2021.

Bahwa atas permohonan tersebut, Majelis Hakim telah mengeluarkan Putusan Sela Nomor : 145/G/2020/PTUN-BDG tanggal 4 Februari 2021 yang pada pokoknya mengabulkan permohonan intervensi atas nama William Kalip serta menetapkan kedudukannya sebagai Tergugat II Intervensi dalam perkara ini.

Bahwa Majelis Hakim juga telah memanggil pihak ketiga lainnya atas nama RICKY GANDAWIJAYA dan PT. JUVISK TRI SWARNA melalui surat tercatat tanggal 29 Januari 2021, dan yang bersangkutan telah hadir di Meja PTSP PTUN Bandung serta menyatakan tidak masuk sebagai pihak dalam perkara ini.

Bahwa, atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawabannya tertanggal 18 Februari 2021 melalui aplikasi E-Court pada hari Kamis, tanggal 18 Februari 2021 Jam : 12:16 WIB yang pada pokoknya sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI :

- 1) Bahwa PENGGUGAT dalam gugatan *a quo* mendalilkan obyek sengketanya adalah sebagai berikut:

**Halaman 22 dari 66 halaman. Putusan E-Court Nomor 145/G/2020/PTUN.BDG**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tentang peralihan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 4992/Nanggewer terbit Tanggal 16 Desember 2010, Surat Ukur No.1119/Nanggewer/2010 Tanggal 01 Desember 2010, luas 100 M<sup>2</sup> semula atas nama RUSMAIDI, terakhir atas nama WILLIAM KALIP.;
  2. Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tentang peralihan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 4993/Nanggewer terbit Tanggal 16 Desember 2010, Surat Ukur No.1120/Nanggewer/2010 Tanggal 01 Desember 2010, luas 100 M<sup>2</sup> semula atas nama RUSMAIDI, terakhir atas nama WILLIAM KALIP.;
  3. Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tentang peralihan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 5155/Nanggewer terbit Tanggal 3 Januari 2012, Surat Ukur No. 11/Nanggewer/2012 Tanggal 25 Januari 2012, luas 103 M<sup>2</sup> semula atas nama RUSMAIDI terakhir atas nama RICKY GANDAWIJAYA.;
  4. Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tentang peralihan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 5004/Nanggewer terbit Tanggal 02 Februari 2011, Surat Ukur No.12/Nanggewer/2011 Tanggal 25 Januari 2011, luas 2.153 M<sup>2</sup> semula atas nama RUSMAIDI, terakhir berubah menjadi Hak Guna Bangunan Nomor. 7189/Nanggewer atas nama PT. JUVISK TRI SWARNA.;
- 2) Bahwa gugatan *a quo* kabur dan tidak jelas karena fakta hukumnya obyek sengketa nomor 3 yang disampaikan oleh PENGGUGAT dalam gugatan *a quo* adalah tidak benar, melainkan fakta hukumnya Sertipikat Hak Milik Nomor: 5155/Nanggewer terbit Tanggal 3 Februari 2012 sehingga sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim untuk menerima Eksepsi TERGUGAT INTERVENSI dan menyatakan Menolak Gugatan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
- 3) Bahwa TERGUGAT INTERVENSI menolak dalil-dalil PENGGUGAT yang menyatakan mengetahui adanya Keputusan TERGUGAT berupa keputusan penerbitan dan pemberian hak sebagaimana objek sengketa tepatnya pada tanggal 12 Oktober 2020 dan tanggal 26 November 2020 dimana PENGGUGAT mengetahui berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bogor yang menyatakan bahwa terhadap Sertifikat Hak Milik sebagaimana objek sengketa telah beralih kepada pihak lain;

**Halaman 23 dari 66 halaman. Putusan E-Court Nomor 145/G/2020/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

- 4) Bahwa PENGGUGAT pernah menggugat TERGUGAT INTERVENSI melalui Pengadilan Negeri Cibinong dengan Gugatan Nomor 198 / Pdt.G / 2018 / PN. CBI yang diputus pada tanggal 22 Mei 2019 dan sudah mempunyai kekuatan hukum tetap, dengan pihak-pihaknya adalah H. Rusmaidi sebagai PENGGUGAT (dalam perkara a quo adalah PENGGUGAT), William Kalip sebagai TERGUGAT I (dalam perkara a quo adalah TERGUGAT INTERVENSI), Erik Bastian sebagai TERGUGAT II, Notaris dan PPAT DESSI, SH., M.Kn. sebagai TURUT TERGUGAT I dan Notaris dan PPAT FERNANDIA FABIOLA, SH., M.Kn sebagai TURUT TERGUGAT II;
- 5) Bahwa dalam Daftar Bukti Gugatan Nomor 198 / Pdt.G / 2018 / PN. CBI yang disampaikan H. Rusmaidi (dalam perkara a quo adalah PENGGUGAT) pada tanggal 20 Februari 2019 pada daftar bukti No.42, PENGGUGAT membuktikan telah mengetahui adanya proses Balik Nama atas objek Gugatan a quo dengan PENGGUGAT mendapatkan balasan Surat dari BPN Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat dengan Surat No. 4093 / KET - 300.8 / IX / 2017 Tanggal 30 November 2017;
- PENGGUGAT menguraikan tujuan Daftar Bukti Gugatan Nomor 198 / Pdt.G / 2018 / PN. CBI untuk membuktikan bahwa PENGGUGAT telah menerima Surat Balasan dari BPN Kabupaten Bogor atas Surat Permohonan Pemblokiran atas Sertifikat Hak Milik No.4992, 4993, 5004 dan 5155 Desa Nanggewer, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor Tertanggal 3 Oktober 2017 yang ditujukan kepada Kantor BPN Kabupaten Cibinong terkait adanya perbuatan hukum atas AJB dan proses balik nama yang dilakukan terhadap 4 (empat) sertifikat tanah dan bangunan yang merupakan Objek Gugatan a quo yang telah dijual oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT INTERVENSI ;
- 6) Bahwa TERGUGAT INTERVENSI juga pernah menggugat PENGGUGAT (H. Rusmaidi) melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong dengan Gugatan Nomor 211 / Pdt.G / 2019 / PN.CBI yang terdaftar pada tanggal 08 Agustus 2019, dengan Para Pihak yaitu William Kalip sebagai Penggugat dan H. Rusmaidi sebagai tergugat, dimana dalam Gugatan Wanprestasi tersebut sudah diterangkan bahwa TERGUGAT INTERVENSI yang dalam Gugatan tersebut bertindak sebagai Penggugat, adalah pemilik sebidang tanah dan bangunan seluas 100m2 (seratus meter persegi) yang terletak di Desa Nanggewer, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 4992 / Nanggewer

**Halaman 24 dari 66 halaman. Putusan E-Court Nomor 145/G/2020/PTUN.BDG**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id / Nanggewer / 2010 Tanggal 01

Desember 2010 dan sebidang tanah dan bangunan seluas 100m<sup>2</sup> (seratus meterpersegi) yang terletak di Kelurahan Nanggewer, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 4993 / Nanggewer dan Surat Ukur Nomor 1120 / Nanggewer / 2010 Tanggal 01 Desember 2010;

- 7) Bahwa tenggang waktu untuk mengajukan gugatan adalah 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana diatur dalam Pasal 55 No.51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas UU No.5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
- 8) Bahwa selain itu juga terdapat Peraturan Mahkamah Agung RI tentang tenggang waktu untuk mengajukan gugatan adalah 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana diatur dalam Pasal 5 ayat (2) Jo. Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif;

Pasal 5 ayat (2) berbunyi sebagai berikut:

*"Pihak ketiga yang tidak dituju oleh keputusan hasil tindak lanjut upaya administratif tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung sejak bersangkutan pertama kali mengetahui Keputusan Tata Usaha Negara yang merugikan kepentingannya";*

Pasal 5 ayat (1) berbunyi sebagai berikut:

*"Tenggang waktu pengajuan gugatan di pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan upaya administratif diterima oleh warga masyarakat atau diumumkan oleh badan dan / atau pejabat administrasi pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif;*

- 9) Bahwa dalil-dalil PENGGUGAT yang mengetahui adanya balik nama pada tanggal 12 Oktober 2020 dan tanggal 26 November 2020 adalah tidak benar dan rekayasa hukum dan berupaya untuk memanipulasi fakta karena fakta hukumnya bahwa PENGGUGAT telah mengetahui adanya Keputusan TERGUGAT terhadap upaya administrasi yang sudah dilakukan PENGGUGAT terhadap Obyek Sengketa yaitu Surat Permohonan Pemblokiran Atas Sertifikat Hak Milik No. 4992, 4993, 5004 dan 5155 Desa Nanggewer, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor Tertanggal 3 Oktober 2017 dan Surat No. 4093 / KET - 300.8 / IX / 2017 Tanggal 30 November 2017;

**Halaman 25 dari 66 halaman. Putusan E-Court Nomor 145/G/2020/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

10) Bahwa fakta PENGUGAT juga telah mengetahui adanya proses balik nama terhadap Objek Sengketa dalam Gugatan *a quo* melalui Perkara Gugatan Perdata Nomor 198 / Pdt.G / 2018 / PN. CBI yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van Gewijsde*) dengan Para Pihak yaitu William Kalip (TERGUGAT INTERVENSI) sebagai tergugat dan H. Rusmaidi (PENGGUGAT) sebagai penggugat dan Perkara Gugatan Perdata Nomor 211 / Pdt.G / 2019 / PN.CBI yang terdaftar pada tanggal 08 Agustus 2019, dengan Para Pihak yaitu William Kalip (TERGUGAT INTERVENSI) sebagai penggugat dan H. Rusmaidi (PENGGUGAT) sebagai tergugat;

11) Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas yang mana Gugatan PENGUGAT *a quo* sudah lewat waktu dari waktu yang ditentukan (*deluwarsa*) dan bertentangan dengan Pasal 55 No.51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas UU No.5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Pasal 5 ayat (2) Jis. Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif maka sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim untuk menerima Eksepsi TERGUGAT INTERVENSI dan menyatakan Menolak Gugatan PENGUGAT atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

### DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa TERGUGAT INTERVENSI menolak semua dalil-dalil yang disampaikan PENGUGAT, kecuali yang diakui secara tegas oleh TERGUGAT INTERVENSI;
2. Bahwa hal-hal yang telah dinyatakan TERGUGAT INTERVENSI dalam Eksepsi tersebut di atas merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dalam Pokok Perkara *a quo*;
3. Bahwa TERGUGAT INTERVENSI menolak dalil-dalil PENGUGAT yang mendalilkan PENGUGAT adalah pemilik karena fakta hukumnya TERGUGAT INTERVENSI adalah pemilik 2 (dua) bidang tanah dan bangunan masing-masing bidang seluas 100m2 (seratus meterpersegi) yang terletak di Desa Nanggewer, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 4992 / Nanggewer terbit Tanggal 16 Desember 2010 dan Surat Ukur Nomor 1119 / Nanggewer / 2010 Tanggal 01 Desember 2010 atas nama WILLIAM KALIP (TERGUGAT INTERVENSI) dan sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor: 4993 /

**Halaman 26 dari 66 halaman. Putusan E-Court Nomor 145/G/2020/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 Mahkamah Agung No. 145/G/2020/PTUN.BDG  
Nanggewer tertib tanggal 16 Desember 2010, Surat Ukur No.1120 / Nanggewer / 2010 Tanggal 01 Desember 2010 atas nama WILLIAM KALIP (TERGUGAT INTERVENSI);

4. Bahwa tanah milik TERGUGAT INTERVENSI benar dikuasai PENGGUGAT dan PENGGUGAT tidak bersedia menyerahkannya kepada TERGUGAT INTERVENSI sehingga TERGUGAT INTERVENSI melakukan upaya hukum melalui Pengadilan Negeri Cibinong dengan Gugatan Nomor 211 / Pdt.G / 2019 / PN.CBI yang sudah diputus pada tanggal 20 Oktober 2020 dengan amar putusan sebagai berikut:

*Dalam Kompensi*

*Dalam Eksepsi:*

- Menolak Eksepsi TERGUGAT;

*Dalam Pokok Perkara:*

- Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk sebagian;
- Menyatakan TERGUGAT telah melakukan wanprestasi;
- Menghukum TERGUGAT untuk mengosongkan dan menyerahkan obyek jual beli berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Nanggewer, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 4992 / Nanggewer dan Surat Ukur Nomor 1119 / Nanggewer / 2010 Tanggal 01 Desember 2010 dan sebidang tanah dan bangunan seluas 100m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) yang terletak di Kelurahan Nanggewer, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 4993 / Nanggewer dan Surat Ukur Nomor 1120 / Nanggewer / 2010 Tanggal 01 Desember 2010;
- Menjatuhkan hukuman terhadap TERGUGAT untuk membayar uang paksa sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari keterlambatan kepada PENGGUGAT bilana TERGUGAT lalai menjalankan putusan setelah putusan berkekuatan hukum tetap;
- Menolak gugatan PENGGUGAT selain dan selebihnya;

*Dalam Rekonpensi:*

- Menolak gugatan rekonpensi untuk seluruhnya;

*Dalam Kompensi dan Rekonpensi:*

**Halaman 27 dari 66 halaman. Putusan E-Court Nomor 145/G/2020/PTUN.BDG**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menghukum TERGUGAT dalam Kompensi (PENGGUGAT dalam rekonsensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 2.951.000,- (dua juta sembilan ratus lima puluh satu ribu rupiah).

5. Bahwa sejak awal pertemuan PENGUGAT dengan TERGUGAT INTERVENSI tidak pernah ada pinjam meminjam dan TERGUGAT INTERVENSI menolak untuk memberikan pinjaman uang dan / atau dana talangan karena TERGUGAT INTERVENSI bukanlah Lembaga Keuangan yang dapat memberikan pinjaman ke masyarakat sehingga TERGUGAT INTERVENSI hanya bersedia untuk melakukan Jual Beli Tanah dan Bangunan yang kemudian disetujui oleh PENGUGAT;

6. Bahwa oleh karena TERGUGAT INTERVENSI hanya bersedia untuk melakukan Jual Beli Tanah dan Bangunan, maka antara PENGUGAT dan TERGUGAT INTERVENSI bersepakat untuk melakukan jual beli tanah dan bangunan dengan melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dikarenakan asli sertifikat tanah yang menjadi obyek jual beli dalam penguasaan Bank Artha Graha dan Bank Tabungan Negara dan tidak dapat diperlihatkan oleh PENGUGAT kepada Notaris PPAT Dessi, S.H. M.Kn pada saat penandatanganan minuta akta serta objek jual beli masih digunakan dan / atau ditempati oleh PENGUGAT;

Penandatanganan Perjanjian Perjanjian Jual Beli (PPJB) Lunas dilakukan dihadapan Notaris Dessi, S.H., M.Kn. selaku Pejabat yang berwenang dan pada saat penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas, PENGUGAT terlebih dahulu dijelaskan isi minuta akta dan dibacakan oleh Notaris Dessi, S.H., M.Kn.. PENGUGAT juga didampingi serta mendapat Persetujuan dari Istri PENGUGAT dan dihadiri keluarga PENGUGAT lainnya serta Sdr. Marcos yang menurut pengakuan PENGUGAT saat itu adalah PENGACARA PENGUGAT;

Setelah dilakukan penandatanganan Minuta, Salinan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas belum diberikan kepada para pihak karena PENGUGAT belum dapat memperlihatkan Sertifikat Asli tanah yang dijualnya kepada TERGUGAT INTERVENSI;

Kemudian TERGUGAT INTERVENSI melakukan pembayaran LUNAS kepada PENGUGAT, baik secara langsung kepada PENGUGAT maupun melalui pihak lain atas perintah PENGUGAT termasuk kepada Bank Artha Graha dan Bank Tabungan Negara untuk menyelesaikan kewajiban Hutang PENGUGAT kepada kedua Bank dimaksud;

**Halaman 28 dari 66 halaman. Putusan E-Court Nomor 145/G/2020/PTUN.BDG**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

7. Bahwa penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 18, 21, 24 dan 27 Tanggal 27 Juni 2016 yang dibuat dihadapan Notaris PPAT Dessi, S.H., M.Kn dibuat dengan MEMENUHI SYARAT SAHNYA PERJANJIAN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdata sehingga Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dimaksud menjadi Undang Undang yang wajib dipenuhi dan dilaksanakan oleh PARA PIHAK sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata;
8. Bahwa TERGUGAT INTERVENSI menolak dalil-dalil PENGGUGAT yang menyatakan adanya pemberian Kuasa Mutlak karena fakta hukumnya adalah PENGGUGAT memberikan Kuasa kepada TERGUGAT INTERVENSI untuk menjual yaitu Surat Kuasa untuk menjual Nomor 28 Tanggal 27 Juni 2016, Nomor 25 Tanggal 27 Juni 2016, Nomor 22 Tanggal 27 Juni 2016, dan Nomor 19 Tanggal 27 Juni 2016 BUKAN MERUPAKAN SURAT KUASA MUTLAK tetapi KUASA YANG MERUPAKAN BAGIAN DARI PERJANJIAN INDUK, DALAM HAL INI MERUPAKAN BAGIAN DARI PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) DENGAN PEMBAYARAN LUNAS, karena Pembeli (TERGUGAT INTERVENSI) telah melakukan pembayaran lunas harga jual beli maka Penjual (PENGGUGAT) telah memberi kuasa kepada Pembeli (TERGUGAT INTERVENSI) untuk mewakili Penjual (PENGGUGAT) melakukan jual beli dan / atau meningkatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) menjadi Akta Jual Beli (AJB) dihadapan pejabat berwenang DEMI MENJAMIN DAN MELINDUNGI HAK PEMBELI (TERGUGAT INTERVENSI);
9. Bahwa Pemberian Surat Kuasa untuk menjual Nomor 28 Tanggal 27 Juni 2016, Nomor 25 Tanggal 27 Juni 2016, Nomor 22 Tanggal 27 Juni 2016, dan Nomor 19 Tanggal 27 Juni 2016 yang diberikan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT INTERVENSI dibuat dihadapan Notaris PPAT Dessi, S.H., M.Kn selaku Notaris merupakan AKTA OTENTIK sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPerdata Jo. Pasal 15 Ayat 1 UU No 2 tahun 2014 tentang Perubahan atas UU No 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris oleh karenanya SURAT KUASA UNTUK MENJUAL DIMAKSUD TIDAK MELANGGAR KETENTUAN PERATURAN PERUNDANG - UNDANGAN KHUSUSNYA INSTRUKSI MENTERI DALAM NEGERI NO. 14 TAHUN 1982 YANG TELAH DICABUT BERDASARKAN PERATURAN KEPALA BPN RI NO. 10 TAHUN 2014;
10. Bahwa TERGUGAT INTERVENSI melakukan pembayaran pajak-pajak termasuk Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terkait Jual Beli telah

**Halaman 29 dari 66 halaman. Putusan E-Court Nomor 145/G/2020/PTUN.BDG**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai dengan Ketentuan tentang Pajak dan dengan nilai yang sesuai dengan fakta harga obyek Jual Beli yang tercantum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli (AJB) sehingga Jual Beli antara TERGUGAT INTERVENSI dengan PENGGUGAT telah sesuai dan memenuhi seluruh ketentuan PERATURAN PERUNDANGAN YANG BERLAKU HINGGA SAAT INI termasuk ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

11. Bahwa dalam Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 198 / Pdt.G / 2018 / PN.Cbi tanggal 22 Mei 2019 maupun Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 211 / Pdt.G / 2019 / PN.Cbi tanggal 20 Oktober 2020, PENGGUGAT tidak dapat membuktikan adanya pinjam meminjam uang bahkan menguatkan TERGUGAT INTERVENSI sebagai pemilik sah atas Objek Sengketa Gugatan *a quo* sehingga memerintahkan PENGGUGAT untuk mengosongkan dan menyerahkan obyek jual beli berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Nanggewer, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 4992 / Nanggewer dan Surat Ukur Nomor 1119 / Nanggewer / 2010 Tanggal 01 Desember 2010 atas nama William Kalip (TERGUGAT INTERVENSI) dan sebidang tanah dan bangunan seluas 100m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) yang terletak di Kelurahan Nanggewer, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 4993 / Nanggewer dan Surat Ukur Nomor 1120 / Nanggewer / 2010 Tanggal 01 Desember 2010 atas nama William Kalip (TERGUGAT INTERVENSI);
12. Bahwa peralihan hak kepemilikan karena jual beli antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT INTERVENSI sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yaitu Pasal 1330 KUHPerdara dan Pasal 1338 KUHPerdara, Pasal 5 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 32, Pasal 37 Peraturan Pemerintah RI No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta Peraturan Kepala BPN RI No. 10 Tahun 2014 sehingga tindakan hukum publik yang dilakukan TERGUGAT sudah benar dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
13. Bahwa oleh karena proses jual beli sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku maka tindakan hukum yang dilakukan TERGUGAT tidak melanggar ketentuan Pasal 17 Jo. Pasal 18 ayat (1) Jis Pasal 52 Undang-Undang No.30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dan sudah sesuai dengan

**Halaman 30 dari 66 halaman. Putusan E-Court Nomor 145/G/2020/PTUN.BDG**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Asas-asas Umum Pemerintahan Yang baik (AAUPB) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) UU No.9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas UU No.5 Tahun 1986 yaitu menjamin adanya kepastian hukum dan tidak menyalahgunakan kewenangannya.

14. Bahwa dalil-dalil PENGGUGAT terkait bahwa PENGGUGAT tidak pernah menjual Objek Sengketa kepada TERGUGAT INTERVENSI melainkan hanya dijaminakan dalam rangka pinjam-meminjam uang adalah suatu rekayasa kebohongan karena ketamakan PENGGUGAT untuk tetap menguasai Objek Sengketa dan mengkapitalisasi Objek Sengketa untuk tetap mendapatkan hasil uang keuntungan pribadi PENGGUGAT tanpa menghiraukan hak PENGGUGAT INTERVENSI sebagai Pembeli Beritikad Baik;
15. Bahwa PENGGUGAT juga tidak pernah dapat membuktikan dalil tentang pinjam-meminjam tersebut dalam gugatan perdata yang dilayangkan oleh PENGGUGAT (Perkara Gugatan Perdata Nomor 198 / Pdt.G / 2018 / PN. CBI) maupun dalam gugatan rekonsensi PENGGUGAT dalam gugatan perdata yang dilayangkan oleh TERGUGAT INTERVENSI (Perkara Gugatan Perdata Nomor 211 / Pdt.G / 2019 / PN.CBI).

Bahwa berdasarkan dalil-dalil sebagaimana tersebut di atas, TERGUGAT INTERVENSI mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo* sebagai berikut:

### A. DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi TERGUGAT INTERVENSI untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara *a quo*;

### B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara *a quo*.

ATAU

**Halaman 31 dari 66 halaman. Putusan E-Court Nomor 145/G/2020/PTUN.BDG**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa, atas Jawaban dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 25 Februari 2021 melalui aplikasi E-Court pada hari Kamis, tanggal 25 Februari 2021 Jam : 10:17 WIB, yang isi selengkapnya sebagaimana Berita Acara Sidang dan untuk mempersingkat putusan Berita Acara Sidang tersebut dianggap telah termuat dan ditunjuk sebagai bagian yang tak terpisahkan dari Putusan ini ;

Bahwa, terhadap Replik dari Penggugat Pihak Tergugat telah mengajukan Duplik tertanggal 4 Maret 2021 melalui aplikasi E-Court pada hari Rabu, tanggal 03 Maret 2021 Jam : 08:57 WIB, sedangkan Pihak Tergugat II Intervensi mengajukan Duplik tertanggal 4 Maret 2021 melalui aplikasi E-Court pada hari Rabu, tanggal 03 Maret 2021 Jam : 21:46 WIB, yang isi selengkapnya sebagaimana Berita Acara Sidang dan untuk mempersingkat putusan Berita Acara Sidang tersebut dianggap telah termuat dan ditunjuk sebagai bagian yang tak terpisahkan dari Putusan ini ;

Bahwa, untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Pihak Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan asli/fotocopynya, bukti-bukti tersebut diberi tanda P – 1 sampai dengan P – 38 adalah sebagai berikut :

1. Bukti P – 1 : Sertipikat Hak Milik No. 4992/Nanggewer (Fotokopi sesuai fotokopi);
2. Bukti P – 2 : Sertipikat Hak Milik No. 4993/Nanggewer (Fotokopi sesuai fotokopi);
3. Bukti P – 3 : Sertipikat Hak Milik No. 5155/Nanggewer (Fotokopi sesuai fotokopi);
4. Bukti P – 4 : Sertipikat Hak Milik No. 5004/Nanggewer (Fotokopi sesuai fotokopi);
5. Bukti P – 5 : PPJB Nomor 27 Tanggal 27 Juni 2016 (Fotokopi sesuai fotokopi);
6. Bukti P – 6 : Kuasa untuk menjual Nomor 28 Tanggal 27 Juni 2016 (Fotokopi sesuai fotokopi);
7. Bukti P – 7 : PPJB Nomor 24 Tanggal 27 Juni 2016 (Fotokopi sesuai fotokopi);
8. Bukti P – 8 : Kuasa untuk menjual Nomor 25 Tanggal 27 Juni 2016 (Fotokopi sesuai fotokopi);

**Halaman 32 dari 66 halaman. Putusan E-Court Nomor 145/G/2020/PTUN.BDG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
sesuai fotokopi);

9. Bukti P – 9 : PPJB Nomor 21 Tanggal 27 Juni 2016 (Fotokopi sesuai fotokopi);
10. Bukti P – 10 : Kuasa untuk menjual Nomor 22 Tanggal 27 Juni 2016 (Fotokopi sesuai fotokopi);
11. Bukti P – 11 : PPJB Nomor 18 Tanggal 27 Juni 2016 (Fotokopi sesuai fotokopi);
12. Bukti P – 12 : Kuasa untuk menjual Nomor 19 Tanggal 27 Juni 2016 (Fotokopi sesuai fotokopi);
13. Bukti P – 13 : Akta Jual Beli Nomor 10/2017, Tanggal 16 Agustus 2017 (Fotokopi sesuai fotokopi);
14. Bukti P – 14 : Akta Jual Beli Nomor 11/2017, Tanggal 16 Agustus 2017 (Fotokopi sesuai fotokopi);
15. Bukti P – 15 : Akta Jual Beli Nomor 12/2017, Tanggal 16 Agustus 2017 (Fotokopi sesuai fotokopi);
16. Bukti P – 16 : Akta Jual Beli Nomor 13/2017, Tanggal 16 Agustus 2017 (Fotokopi sesuai fotokopi);
17. Bukti P – 17 : Surat Pernyataan Lunas dari Bank Artha Graha Tanggal 11 Juli 2016 (Fotokopi sesuai fotokopi);
18. Bukti P -18 : Surat Pernyataan Lunas dari Bank Tabungan Negara (BTN) Tanggal 22 Juli 2016 (Fotokopi sesuai fotokopi);
19. Bukti P – 19 : Setoran Pembayaran utang (Fotokopi sesuai fotokopi);
20. Bukti P – 20 : Tanda Terima Dokumen Nomor 184793/2017 Tanggal 3 Oktober 2017 (Fotokopi sesuai fotokopi);
21. Bukti P – 21 : Surat dari BPN Bogor Nomor 4093/KET-300.8/2017, tanggal 30 Nopember 2017 (Fotokopi sesuai fotokopi);
22. Bukti P – 22 : Surat Upaya Administratif (keberatan) (Fotokopi sesuai fotokopi);
23. Bukti P – 23 : Jurnal Hukum Terakreditasi “ Penggunaan Kuasa Menjual Di Dalam Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Oleh Adnyana M.H Universitas Udayana- Mei 2015 (Fotokopi sesuai fotokopi);
24. Bukti P – 24 : Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah (Fotokopi sesuai fotokopi);
25. Bukti P – 25 : Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun

**Halaman 33 dari 66 halaman. Putusan E-Court Nomor 145/G/2020/PTUN.BDG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Fotokopi sesuai fotokopi);
26. Bukti P – 26 : Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 2091/2020 (Fotokopi sesuai fotokopi);
  27. Bukti P – 27 : Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 2092/2020 (Fotokopi sesuai fotokopi);
  28. Bukti P – 28 : Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 2093/2020 (Fotokopi sesuai fotokopi);
  29. Bukti P – 29 : Permohonan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 3348/S.Ket-HP.03.04/XI/2020 (Sesuai dengan aslinya) ;
  30. Bukti P – 30 : Surat Permohonan informasi terhadap objek sengketa (Fotokopi sesuai fotokopi);
  31. Bukti P – 31 : Fotokopi sesuai dengan asli Surat Pemberitahuan Pajak terhutang (SPPT) dari Tahun 2016 sampai dengan tahun 2021 (Fotokopi sesuai fotokopi);
  32. Bukti P – 32 : Fotokopi sesuai dengan asli Surat Pernyataan Tergugat II Intervensi (Fotokopi sesuai fotokopi);
  33. Bukti P – 33 : Surat Pernyataan Marcos (Fotokopi sesuai fotokopi);
  34. Bukti P – 34 : Surat Pernyataan Jonny Anafi (Fotokopi sesuai fotokopi);
  35. Bukti P – 35 : Surat Pernyataan Penerimaan Uang Saksi Erik A. Bastian (Fotokopi sesuai fotokopi);
  36. Bukti P – 36 : Berita Acara Pemeriksaan Appraisal No.096/PRIBADI/21.11.2016 (Fotokopi sesuai scan).
  37. Bukti P – 37 : Berita Acara Pemeriksaan Appraisal No.095/PRIBADI/21.11.2016 (Fotokopi sesuai scan).
  38. Bukti P – 38 : Berita Acara Pemeriksaan Appraisal No.097/PRIBADI/21.11.2016 (Fotokopi sesuai scan).

Bahwa, untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Pihak Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan asli/fotocopynya, bukti-bukti tersebut diberi tanda T - 1 sampai dengan T - 4 adalah sebagai berikut ;

1. Bukti T - 1 : Buku Tanah Hak Milik No. 4992/Desa Nanggewer, Penerbitan tanggal 16-12-2010 Surat ukur No. 1119/Nanggewer /2010 tanggal 01-12-2010, luas 100 M2 semula tercatat atas nama Rusmaidi terakhir atas nama William Kalip (Sesuai dengan

**Halaman 34 dari 66 halaman. Putusan E-Court Nomor 145/G/2020/PTUN.BDG**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
(aslinya) ;

2. Bukti T - 2 : (Sesuai dengan aslinya) ;Buku Tanah Hak Milik No. 4993/Desa Nanggewer, Penerbitan tanggal 16-12-2010 Surat ukur No. 1120/Nanggewer /2010 tanggal 01-12-2010 luas 100 M2 semula tercatat atas nama Rusmaidi terakhir atas nama William Kalip (Sesuai dengan aslinya) ;
3. Bukti T - 3 : Buku Tanah Hak Milik No. 5155/Desa Nanggewer, Penerbitan tanggal 03-02-2012,Surat ukur No. 11/Nanggewer /2012 tanggal 25-01-2012, luas 100 M2 semula tercatat atas nama Rusmaidi terakhir atas nama Ricky Gandawijaya (Sesuai dengan aslinya) ;
4. Bukti T - 4 : Buku Tanah Hak Milik No. 5155/Desa Nanggewer, Penerbitan tanggal 03-02-2012,Surat ukur No. 11/Nanggewer /2012 tanggal 25-01-2012, luas 100 M2 semula tercatat atas nama Rusmaidi terakhir atas nama PT Juvisk Tri Swarna (Sesuai dengan aslinya) ;

Bahwa, untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya Pihak Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukti-bukti surat yang bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan asli/fotocopynya, bukti-bukti tersebut diberi tanda T.II.Intv - 1 sampai dengan T.II.Intv – 32 adalah sebagai berikut :

1. Bukti T.II Intv - 1 : Sertipikat Hak Milik Nomor 4992/Nanggewer Terbit tanggal 16 Desember 2010, Surat Ukur No. 1119/Nanggewer/2010 tanggal 01 Desember 2010 luas 100 M2 atas nama William Kalip (Tergugat II Intervensi) (Sesuai dengan aslinya) ;
2. Bukti T.II Intv - 2 : Sertipikat Hak Milik Nomor 4993/Nanggewer Terbit tanggal 16 Desember 2010, Surat Ukur No. 1120/Nanggewer/2010 tanggal 01 Desember 2010, luas 100 M2, atas nama William Kalip (Sesuai dengan aslinya) ;
3. Bukti T.II Intv - 3 : Sertipikat Hak Milik Nomor 5155/Nanggewer Terbit tanggal 03 Februari 2012, Surat Ukur No. 11/Nanggewer/2012, tanggal 25 Januari 2012 luas 103 M2 (Fotokopi sesuai Fotocopy);
4. Bukti T.II Intv - 4 : Sertipikat Hak Milik Nomor 5004/Nanggewer Terbit

**Halaman 35 dari 66 halaman. Putusan E-Court Nomor 145/G/2020/PTUN.BDG**

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- tanggal 02 Februari 2011, Surat Ukur No. 12/Nanggewer/2012, tanggal 25 Januari 2011 luas 2.153 M2 (Fotokopi sesuai Fotocopy);
5. Bukti T.II Intv - 5 : Daftar alat bukti Penggugat tanggal 20 februari 2019 dalam perkara Perdata No. 198/Pdt.G/2018/PN.CBI di Pengadilan Negeri Cibinong (Fotokopi sesuai Fotocopy);
  6. Bukti T.II Intv - 6 : Surat No. 4093/KET-300.8/IX/2017 tanggal 30 Nopember 2017, yang diterbitkan oleh Tergugat perihal Informasi Batas Waktu Blokir (Sesuai dengan aslinya) ;
  7. Bukti T.II Intv - 7 : Putusan Perkara Perdata Nomor 198/Pdt.G/2018/PN.CBI, Tanggal 22 Mei 2019 di Pengadilan Negeri Cibinong (Sesuai dengan salinan) ;
  8. Bukti T.II Intv - 8 : Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 211/Pdt.G/2019/PN.CBI, tanggal 20 Oktober 2020 (Sesuai dengan salinan) ;
  9. Bukti T.II Intv - 9 : Relas Pemberitahuan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat No.646/PDT/2020/PT.BDG Jo Nomor 211/Pdt.G/2019/PN.CBI, Tanggal 18 Februari 2021 (Sesuai dengan aslinya);
  10. Bukti T.II Intv - 10 : Perjanjian Pengikatan untuk jual beli No. 18 Tanggal 27 Juni 2016 antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi (SHM 5004/Nanggewer) (Sesuai dengan salinan) ;
  11. Bukti T.II Intv - 11 : Perjanjian pengikatan untuk jual beli No. 12 Tanggal 27 Juni 2016 antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi (SHM 5155/Nanggewer) (Sesuai dengan salinan) ;
  12. Bukti T.II Intv - 12 : Perjanjian pengikatan untuk jual beli No. 24, Tanggal 27 Juni 2016 antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi (SHM 4993/Nanggewer) (Sesuai dengan salinan) ;
  13. Bukti T.II Intv - 13 : Perjanjian pengikatan untuk jual beli No. 27, Tanggal 27 Juni 2016 antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi (SHM 4992/Nanggewer) (Sesuai dengan

**Halaman 36 dari 66 halaman. Putusan E-Court Nomor 145/G/2020/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  
(salinan) ;

14. Bukti T.II Intv - 14 : Cek Bank Central Asia (BCA) No. BY 716095 tertanggal 4 Juli 2016 sejumlah Rp. 4.630.000.000,- (empat milyar enam ratus tiga puluh juta rupiah) (Fotocopy sesuai fotocopy) ;
15. Bukti T.II Intv - 15 : Setoran warkat mundur Bank Artha Graha No. 530382 tertanggal 4 Juli 2016 sejumlah Rp. 4.630.000.000,- (empat milyar enam ratus tiga puluh juta rupiah) (Sesuai dengan aslinya) ;
16. Bukti T.II Intv - 16 : Bukti pengiriman uang melalui Bank Central Asia tertanggal 22 Juli 2016 sejumlah Rp. 980.000.000,- (Sembilan ratus delapan puluh juta rupiah) (Sesuai dengan aslinya) ;
17. Bukti T.II Intv - 17 : Kwitansi pembayaran tahap 1 atas SHM No. 5004/Nanggewer tertanggal 27 Juni 2016 sejumlah Rp. 250.000,000, (dua ratus lima puluh juta rupiah) (Sesuai dengan aslinya) ;
18. Bukti T.II Intv - 18 : Kwitansi pembayaran tahap 1 atas SHM No. 5004/Nanggewer tertanggal 28 Juni 2016 sejumlah Rp. 250.000,000, (dua ratus lima puluh juta rupiah) (Sesuai dengan aslinya) ;
19. Bukti T.II Intv - 19 : Kwitansi pelunasan atas SHM No. 5004/Nanggewer tertanggal 24 Juni 2016 sejumlah Rp. 330.000,000, (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) (Sesuai dengan aslinya) ;
20. Bukti T.II Intv - 20 : Kwitansi pembayaran tahap 1 atas SHM No. 49934/Nanggewer tertanggal 29 Juni 2016 sejumlah Rp. 250.000,000, (dua ratus lima puluh juta rupiah) (Sesuai dengan aslinya) ;
21. Bukti T.II Intv - 21 : Kwitansi pembayaran tahap 1 atas SHM No. 4992/Nanggewer tertanggal 30 Juni 2016 sejumlah Rp. 250.000,000 (dua ratus lima puluh juta rupiah) (Sesuai dengan aslinya) ;
22. Bukti T.II. Intv - 22 : Transfer Dana tertanggal 28 Juni 2016 dari rekening William Kalip kepada rekening Eric Alamsyah Bastian untuk pembayaran Notaris sejumlah Rp. 70.000.000,-

**Halaman 37 dari 66 halaman. Putusan E-Court Nomor 145/G/2020/PTUN.BDG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Tujuh puluh juta rupiah) (Sesuai dengan Print Out) ;

23. Bukti T.II. Intv - 23 : Mutasi rekening Basnk Central Asia a.n William Kalip tertanggal 27 Juli 2016 sejumlah Rp. 200.000.000, (dua ratus juta rupiah) (Sesuai dengan Print Out) ;
24. Bukti T.II. Intv - 24 : Transfer Dana tertanggal 2 Agustus 2016 dari rekening William Kalip kepada rekening Eric Alamsyah Bastian sejumlah Rp. 210.000,000,- (dua ratus sepuluh juta rupiah) (Sesuai dengan Print Out) ;
25. Bukti T.II. Intv - 25 : Akta Jual beli No. 10/2017 tanggal 11 Agustus 2017 yang dikeluarkan Notaris PPAT Fernanda Fabiola,S.H,M.Kn (Sesuai dengan salinan) ;
26. Bukti T.II. Intv - 26 : Akta Jual beli No. 11/2017 tanggal 11 Agustus 2017 yang dikeluarkan Notaris PPAT Fernanda Fabiola,S.H,M.Kn (Sesuai dengan salinan) ;
27. Bukti T.II. Intv - 27 : Akta Jual beli No. 12/2017 tanggal 11 Agustus 2017 yang dikeluarkan Notaris PPAT Fernanda Fabiola,S.H,M.Kn (Sesuai dengan salinan) ;
28. Bukti T.II. Intv - 28 : Akta Jual beli No. 13/2017 tanggal 11 Agustus 2017 yang dikeluarkan Notaris PPAT Fernanda Fabiola,S.H,M.Kn (Sesuai dengan salinan) ;
29. Bukti T.II Intv - 29 : Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat No. 646/PDT/2020/PT.BDG Jo Nomor : 211/Pdt.G/2019/PN CBI tanggal 18 Februari 2021 (Sesuai dengan salinan) ;
30. Bukti T.II Intv - 30 : Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2014 (Sumber Bidang PJDIIH –Puskum dan Humas BPN RI) (Fotokopi sesuai Print) ;
31. Bukti T.II.Intv – 31 : Perjanjian Pengosongan (SHM Nomor 4992/Nanggewer) No.29 tertanggal 27 Juni 2016 yang dibuat di hadapan Notaris Dessi, S.H., M.Kn (fotokopi sesuai dengan aslinya).
32. Bukti T.II.Intv – 32 : Akta Resmi Perjanjian Pengosongan (SHM Nomor 4993/Nanggewer) No.26 tertanggal 27 Juni 2016 yang dibuat di hadapan Notaris Dessi, S.H., M.Kn (fotokopi sesuai dengan aslinya).

**Halaman 38 dari 66 halaman. Putusan E-Court Nomor 145/G/2020/PTUN.BDG**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, oleh Majelis Hakim kepada Pihak Penggugat telah diberikan kesempatan untuk mengajukan saksi-saksi dan ahli dipersidangan, dan Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi fakta dan 1 (satu) orang ahli yaitu :

### 1. MARCOS ;

Yang di bawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa, saksi menerangkan hutang piutang antara kedua belah pihak adalah murni jual beli dengan adanya pengikatan ;
- Bahwa, saksi menerangkan untuk permasalahan balik nama dari jual beli objek sengeketa tersebut antara kedua belah pihak, pihaknya tidak mengetahui ;
- Bahwa, saksi menerangkan selain mencari pihak lain untuk membantu masalah dana talangan dengan Pak William Kalip, pihaknya juga pernah mempertemukan Pak Rusmaedi kepada pihak penjamin pihak lain untuk masalah pinjaman dana talangan ;
- Bahwa, saksi menerangkan bahwa saksi orang yang dipercaya oleh pak Rusmaedi untuk segala urusan masalah pinjaman dana talangan ke pihak lain sampai ke Notaris masalah PPJB nya saja sedangkan untuk urusan lainnya pihaknya tidak mengetahui dan tidak dilibatkan dalam proses selanjutnya ;
- Bahwa, saksi menerangkan untuk masalah peralihan haknya pihaknya tidak dilibatkan oleh Pak Rusmaedi ;
- Bahwa, saksi menerangkan intinya Pak Rusmaedi datang ke kantornya untuk meminta tolong terkait masalah pinjaman dana dan dicarikan pihak yang bisa meminjamkan dana talangan dan telah dibantu dengan mempertemukan pihak yang bisa menolong pinjaman dana talang tersebut dari proses awal sampai akhir dan dikemudian hari ternyata ada permasalahan antara kedua belah pihak, mengenai permasalahan hukum antara Pak Rusmaedi dengan Pihak Ketiga tersebut, pihaknya tidak mengetahui ;

yang isi selengkapnya sebagaimana Berita Acara Sidang dan untuk mempersingkat putusan Berita Acara Sidang tersebut dianggap telah termuat dan ditunjuk sebagai bagian yang tak terpisahkan dari Putusan ini ;

### 2. RIZKI ISKANDAR;

Yang di bawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :

**Halaman 39 dari 66 halaman. Putusan E-Court Nomor 145/G/2020/PTUN.BDG**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, saksi sebagai salah satu penyewa lahan ruko yang berada diluar halaman ruko yang dipergunakan untuk Food Court ;
- Bahwa, saksi beserta penyewa lahan food court lainnya hanya menyewa kepada Pak Rusmaedi bukan kepada pihak lain ;
- Bahwa, saksi beserta penyewa lainnya menyewa lahan untuk usaha tersebut sejak dari Tahun 2014;
- Bahwa, selama saksi beserta penyewa lainnya menyewa lahan tersebut dari Tahun 2014 sampai sekarang belum pernah melihat ada pihak lain yang mengaku mempunyai lahan tersebut selain Pak Rusmaedi ;
- Bahwa, selama saksi menyewa dan memulai usaha tidak ada masalah dan tidak ada pihak yang keberatan maupun pihak yang Komplain terhadap tempat tersebut ;

yang isi selengkapnya sebagaimana Berita Acara Sidang dan untuk mempersingkat putusan Berita Acara Sidang tersebut dianggap telah termuat dan ditunjuk sebagai bagian yang tak terpisahkan dari Putusan ini ;

### 3. Dr. HOTMA P . SIBUEA, S.H.M.H;

Yang di bawah sumpah pada pokoknya ahli memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa menurut Ahli, dalam perspektif hukum, perbuatan hukum mengandung 3 (tiga) elemen penting, yaitu : *mens rea/niat, actus dan kualitas yuridis*, ketika seseorang menjual sesuatu kepada dirinya sendiri *mens reanya* tidak ada dan hal tersebut tidak dikenal dalam konteks yuridis dan hal ini tidak bisa disebut sebagai peristiwa hukum, dan karena hal ini bukan merupakan peristiwa hukum maka tidak ada akibat hukum yang berarti tidak ada pemindahan hak;
- Bahwa, ahli menerangkan di dalam perbuatan jual beli yang utama dari kedua belah pihak adalah niat ;
- Bahwa, ahli menerangkan bila terjadi niat yang diluar perjanjian antara kedua belah pihak dalam jual beli maka sudah dapat dipastikan ada niat yang tidak baik diantara kedua belah pihak ;
- Bahwa, ahli menerangkan jual beli adalah suatu perbuatan hukum yang terjadi antara kedua belah pihak yang mengikat ;
- Bahwa ,ahli menerangkan bila salah satu pihak yang melanggar dari isi perjanjian jual beli maka akan mengakibatkan dan menimbulkan akibat hukum dikemudian hari ;

**Halaman 40 dari 66 halaman. Putusan E-Court Nomor 145/G/2020/PTUN.BDG**

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, ahli menerangkan Kuasa Mutlak adalah Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982 tersebut, kuasa mutlak merupakan suatu kuasa yang mengandung unsur – unsur bahwa kuasa yang telah diberikan tersebut tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa, dan terhadap Akta Jual Beli tidak diperbolehkan menggunakan surat kuasa mutlak;

yang isi selengkapnya sebagaimana Berita Acara Sidang dan untuk mempersingkat putusan Berita Acara Sidang tersebut dianggap telah termuat dan ditunjuk sebagai bagian yang tak terpisahkan dari Putusan ini ;

Bahwa, oleh Majelis Hakim kepada Pihak Tergugat telah diberikan kesempatan untuk mengajukan saksi-saksi dipersidangan, namun kesempatan tersebut tidak dipergunakan oleh Tergugat dan menyatakan cukup dengan bukti surat ;

Bahwa, oleh Majelis Hakim kepada Pihak Tergugat II Intervensi telah diberikan kesempatan untuk mengajukan saksi-saksi dipersidangan, dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan 1 (satu) orang saksi yaitu :

### 1. ERIC ALAMSYAH BASTIAN ;

Yang di bawah sumpah pada pokoknya saksi memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa, saksi menerangkan saksi tahu permasalahan antara Pak Rusmaedi dengan William Kalip mengenai objek sengketa berupa sertipikat tanah yang letaknya di jalan Raya Cibinong KM 48 ;
- Bahwa, saksi menerangkan bahwa ada 4 sertipikat tanah yang dipermasalahkan diatas tanah tersebut yang sekarang juga telah berdiri 10 ruko yang sekarang hanya tinggal 6 unit saja milik Pak Rusmaedi ;
- Bahwa, saksi menerangkan bahwa sepengetahuan saksi bangunan ruko yang berada di atas tanah yang dipersengketakan tersebut sudah diagunkan ke pihak bank dan kepihak lain juga ;
- Bahwa, saksi menerangkan bahwa sepengetahuan saksi sertipikat tanah tersebut serta bangunan ruko semuanya sudah beralih kepihak lain dan bukan atas nama Pak Rusmaedi lagi ;
- Bahwa, saksi pada intinya mempertemukan pihak Pak Rusmaedi dengan Pihak lain yang sanggup untuk meminjamkan dana talangan dengan adanya perhitungan bunga, fee dan lain – lainnya dan itu sudah disepakati oleh kedua belah pihak ;
- Bahwa, saksi menerangkan dikemudian hari terdapat permasalahan hukum antara Pak Rusmaedi dengan pihak yang meminjamkan dana talangan, pihaknya tidak

**Halaman 41 dari 66 halaman. Putusan E-Court Nomor 145/G/2020/PTUN.BDG**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Mahkamah Agung RI karena tidak dilibatkan untuk urusan selanjutnya sampai adanya proses pemblokiran pihaknya juga tidak tahu menahu ;

- Bahwa, dikemudian hari terjadi penebusan sertipikat milik Pak Rusmaedi oleh Pihak Pak William Kalip pihaknya tidak tahu prosesnya karena tidak dilibatkan ;

yang isi selengkapnya sebagaimana Berita Acara Sidang dan untuk mempersingkat putusan Berita Acara Sidang tersebut dianggap telah termuat dan ditunjuk sebagai bagian yang tak terpisahkan dari Putusan ini ;

Bahwa Penggugat, telah mengajukan Permohonan Pemeriksaan setempat / Sidang Lokasi dan telah dilaksanakan pada hari Jumat tanggal 23 April 2021 yang isi selengkapnya sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Sidang yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan perkara ini ;

Bahwa para pihak telah menyampaikan Kesimpulannya masing-masing tertanggal 29 April 2021 melalui aplikasi E-Court, yang isi lengkapnya sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Sidang yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan perkara ini ;

Bahwa, segala sesuatu yang terjadi dipersidangan dan tercatat dalam Berita Acara Persidangan ditunjuk sebagai bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini ;

Bahwa, Para Pihak yang bersengketa tidak mengajukan sesuatu lagi dalam perkara ini dan selanjutnya mohon Putusan ;

### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari Gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat telah pula menanggapi sebagaimana argumentasi hukumnya dalam jawabannya tertanggal Februari 2021 dan diupload di sistem e-court tanggal 11 Februari 2021, kemudian Tergugat II Intervensi juga telah mengajukan jawabannya tertanggal 18 Februari 2021, dimana dalam jawaban dimaksud masing-masing telah mengajukan eksepsinya ;

### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat pada pokoknya adalah eksepsi Tentang Kompetensi Absolut ; Bahwa sehubungan pokok permasalahan/ duduk perkara yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatannya adalah mempermasalahkan mengenai kepemilikan atas tanah terperkara yang quad non belum pernah diperjual

**Halaman 42 dari 66 halaman. Putusan E-Court Nomor 145/G/2020/PTUN.BDG**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

belikan, selaku pemilik permasalahan tentang pengujian kepemilikan adalah murni merupakan kewenangan pengujian dari Peradilan umum / perdata, sebagaimana ketentuan Undang-Undang No.14 Tahun 1970 Jo. Undang-Undang No.5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang No.9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No.51 Tahun 2009 adalah menjadi kewenangan absolute dari Peradilan Umum/Perdata, oleh karena gugatan a quo yang diajukan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung adalah telah menyalahi kewenangan mengadili secara absolut, sehingga gugatan a quo patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*) ;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat II Intervensi pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa gugatan a quo kabur dan tidak jelas karena fakta hukumnya obyek sengketa nomor 3 yang disampaikan oleh Penggugat dalam gugatan a quo adalah tidak benar, melainkan fakta hukumnya Sertipikat Hak Milik Nomor: 5155/Nanggewer terbit Tanggal 3 Februari 2012 sehingga sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim untuk menerima Eksepsi Tergugat II Intervensi dan menyatakan Menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
2. Tentang tenggang waktu mengajukan gugatan ;
  - Bahwa tenggang waktu untuk mengajukan gugatan adalah 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana diatur dalam Pasal 55 No.51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas UU No.5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
  - Bahwa selain itu juga terdapat Peraturan Mahkamah Agung RI tentang tenggang waktu untuk mengajukan gugatan adalah 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana diatur dalam Pasal 5 ayat (2) Jo. Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi, Penggugat telah pula menanggapi dalam Repliknya tertanggal 25 Februari 2021 yang pada pokoknya menolak eksepsi-eksepsi tersebut ;

**Halaman 43 dari 66 halaman. Putusan E-Court Nomor 145/G/2020/PTUN.BDG**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi – eksepsi tersebut diatas Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan Eksepsi Tergugat tentang Kompetensi Absolut sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor : 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara mengatur bahwa suatu Keputusan Tata Usaha Negara adalah “*Suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata*” ;

Menimbang, bahwa setelah meneliti dan memperhatikan secara cermat Pencatatan Peralihan Hak *objectum litis*, adalah Penetapan yang berbentuk tertulis, dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan Tata Usaha Negara berdasarkan pada ketentuan hukum publik dibidang administrasi pertanahan seperti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok–Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah, yang nyata berwujud (terlihat, terukur, berbentuk dan dapat ditentukan), tidak abstrak karenanya bersifat *konkrit*, ditujukan kepada seseorang sehingga bersifat *individual* dan mengakibatkan akibat hukum kepada seseorang yang tidak perlu mendapat persetujuan dari atasan maupun instansi atasan Tergugat lagi, sehingga bersifat *Final*;

Menimbang, bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor dalam kapasitasnya sebagai Pejabat Tata Usaha Negara dalam menerbitkan Pencatatan Peralihan hak adalah berdasarkan wewenang yang ada padanya sebagaimana yang diatur dalam Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok–Pokok Agraria *Juncto*, Peraturan Pemerintah Nomor : 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah ;

Menimbang, bahwa dengan demikian apabila Pasal 1 angka 9 Undang-Undang : 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dikaitkan dengan objek sengketa sebagaimana dipertimbangkan Majelis Hakim di atas, maka objek sengketa *in litis* telah memenuhi unsur kumulatif dari ketentuan dimaksud, dan Majelis Hakim juga tidak melihat adanya alasan normatif lainnya bahwa obyek sengketa dikecualikan oleh ketentuan Pasal 2 dan Pasal 49 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 *Juncto*. Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 *Juncto*. Undang-Undang Nomor : 51 Tahun

**Halaman 44 dari 66 halaman. Putusan E-Court Nomor 145/G/2020/PTUN.BDG**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu ketentuan *Normatif-Limitatif* mengenai surat keputusan yang tidak dapat digugat di Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa yang menjadi kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara adalah pengujian terhadap tindakan Hukum Tata Usaha Negara yang dilakukan oleh Badan / Pejabat Tata Usaha Negara sebagai bentuk *kontrol yuridis*, dengan obyek sengketa berupa suatu penetapan tertulis sebagaimana maksud Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dimaksud, dalam hal ini adalah menyangkut pengujian terhadap prosedur pencatatan peralihan hak dengan mengujinya dengan ketentuan *yuridis normatif* dibidang hukum publik, bukan menguji tentang kepemilikan terhadap bidang tanah yang diuji dengan ketentuan hukum *privaat*, dan kedudukan Tergugat yang selaku Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, *in casu* Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, dengan tuntutan pokok menyatakan batal atau tidak sah *objektum litis* ;

Menimbang, bahwa sebagaimana alasan dan pertimbangan hukum tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung berwenang untuk memeriksa sengketa *in-litis* dan oleh karenanya Eksepsi Tergugat dimaksud adalah tidak beralasan hukum dan haruslah dinyatakan tidak diterima ;

Menimbang bahwa terkait eksepsi-eksepsi Tergugat II Intervensi, Majelis terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi tentang gugatan kabur atau tidak jelas sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat II Intervensi yang menyatakan gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas menurut Majelis Hakim, untuk menilai apakah suatu gugatan itu kabur/obscur libels atau tidak, haruslah berpedoman pada ketentuan pasal 56 ayat (1) huruf (a) (b) dan (c) Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang menyatakan :

Gugatan harus memuat ;

- Nama, kewarganegaraan, tempat tinggal, pekerjaan penggugat atau kuasanya;
- Nama jabatan, dan tempat kedudukan tergugat;
- Dasar gugatan dan hal yang diminta untuk diputuskan oleh Pengadilan.

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan syarat formil gugatan Penggugat dalam hal ini identitas Penggugat dan Tergugat serta syarat material yang terdiri dari dasar-dasar gugatan (*fundamentum petendi* ) dan tuntutan (*petitum*) atau hal yang

**Halaman 45 dari 66 halaman. Putusan E-Court Nomor 145/G/2020/PTUN.BDG**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
diminta, telah pula memuat Peraturan Perundang - undangan dan Asas-asas umum pemerintahan yang baik yang dinyatakan dilanggar oleh Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa telah memuat hal-hal yang diminta untuk diputus atau petitem. Dengan demikian dapatlah disimpulkan Gugatan Penggugat telah jelas dan sesuai dengan ketentuan pasal 56 ayat (1) huruf a, b, dan c, Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

Menimbang, bahwa terkait dalil Tergugat II Intervensi bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor: 5155/Nanggewer terbit Tanggal 3 Februari 2012 bukan tanggal 3 Januari 2012 sebagaimana gugatan Penggugat, Majelis akan mempertimbangkannya sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa di dalam beberapa kali pemeriksaan persiapan dalam sengketa a quo, Tergugat belum dapat juga menghadirkan objek sengketa secara lengkap dan Penggugat juga tidak memiliki foto copy objek sengketa secara lengkap ;

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 75 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara mengatakan: *"Penggugat dapat mengubah alasan yang mendasari gugatan hanya sampai dengan replik asal disertai alasan yang cukup serta tidak merugikan kepentingan Tergugat, dan hal tersebut harus dipertimbangkan dengan seksama oleh Hakim."*

Menimbang, bahwa dari norma hukum acara tersebut, maka Majelis berpendapat bahwa Penggugat masih dapat mengubah tanggal penerbitan yang keliru terhadap objek sengketa sebagaimana disebutkan di atas menjadi Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tentang peralihan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 5155/Nanggewer terbit Tanggal 3 Februari 2012, Surat Ukur No. 11/Nanggewer/2012 Tanggal 25 Januari 2012, luas 103 M<sup>2</sup> semula atas nama RUSMAIDI terakhir atas nama RICKY GANDAWIJAYA, sehingga menurut Majelis Hakim eksepsi Tergugat tidak beralasan hukum dan haruslah dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan Eksepsi Tergugat II Intervensi tentang Gugatan Penggugat telah lewat waktu dengan pertimbangan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara menganut asas *Actio Temporaliss*, hal ini tercermin didalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor : 5 tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor : 9 tahun 2004 yang menentukan bahwa *"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan*

**Halaman 46 dari 66 halaman. Putusan E-Court Nomor 145/G/2020/PTUN.BDG**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”, Sedangkan dalam penjelasan Pasal 55 tersebut menjelaskan bahwa : *”Bagi pihak yang namanya tersebut dalam Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat maka tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari itu dihitung sejak hari diterimanya Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat.....dst”*, dalam hal peraturan dasarnya menentukan suatu keputusan itu harus diumumkan, maka tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari dihitung sejak hari pengumuman tersebut ;

Menimbang, bahwa peralihan Sertipikat Hak Milik objek sengketa adalah atas nama William Kalip, Ricky Gandawijaya dan atas nama PT. Juvisk Tri Swarna yang diterbitkan oleh Tergugat (*Vide* Bukti T-1, T-2, T-3 dan T-4) maka dengan demikian dapat diketahui bahwa Penggugat adalah pihak ketiga yang bukan berkedudukan sebagai alamat yang dituju oleh Keputusan Obyek Sengketa ;

Menimbang, bahwa terhadap hukum acara terkait tenggang waktu bagi pihak yang namanya tidak tersebut dalam Keputusan Tata Usaha Negara, terdapat beberapa Putusan Mahkamah Agung yang kaidah hukumnya dapat digunakan sebagai dasar hukum dalam menghitung tenggang waktu yaitu kaidah hukum Putusan Perkara Nomor:5K/TUN/1991, tanggal 21 Januari 1993, Putusan Perkara Nomor:41K/TUN/1994, tanggal 10 Nopember 1994 dan Putusan Perkara Nomor:270 K/TUN/2001 tanggal 4 Maret 2002, jo SEMA R.I. Nomor 2 Tahun 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam Undangundang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, pada angka V point 3, yang menyebutkan bahwa “bagi mereka yang tidak dituju (tersebut) oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara, tetapi merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana diatur dalam Pasal 55 dihitung secara kasuistis, sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya Keputusan Tata Usaha Negara tersebut ;

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

1. Bahwa setelah mencemati objek sengketa *a quo a quo*, diketahui tidak ada pengaturan yang bersifat khusus mengenai upaya administratif atas penerbitan objek sengketa, se-hingga sesuai ketentuan Pasal 3 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menem-puh Upaya Administratif, maka pengaturan upaya administratif yang digunakan ialah Pasal

**Halaman 47 dari 66 halaman. Putusan E-Court Nomor 145/G/2020/PTUN.BDG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
75-Sampai-Pasar-78-Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014

Tentang Administrasi Pemerintahan;

2. Bahwa objek sengketa yaitu peralihan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 4992/Nanggewer diterbitkan Tanggal 16 Desember 2010, peralihan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 4993/Nanggewer terbit Tanggal 16 Desember 2010, peralihan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 5155/Nanggewer terbit Tanggal 3 Februari 2012, peralihan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 5004/Nanggewer terbit Tanggal 02 Februari 2011 ;
3. Bahwa Penggugat mendalilkan mengetahui adanya Keputusan Tergugat yaitu peralihan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 4992/Nanggewer diterbitkan Tanggal 16 Desember 2010, peralihan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 4993/Nanggewer terbit Tanggal 16 Desember 2010, peralihan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 5155/Nanggewer terbit Tanggal 3 Februari 2012 pada tanggal 12 Oktober 2020 (vide bukti P-26, P-27, P-28), dan terhadap peralihan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 5004/Nanggewer diketahui pada tanggal 26 Nopember 2020 (bukti P-29) ;
4. Bahwa Penggugat mengajukan keberatan atas terbitnya objek sengketa yaitu peralihan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 4992/Nanggewer diterbitkan Tanggal 16 Desember 2010, peralihan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 4993/Nanggewer terbit Tanggal 16 Desember 2010, peralihan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 5155/Nanggewer terbit Tanggal 3 Februari 2012 melalui surat, tanggal 13 Nopember 2020 dan terhadap peralihan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 5004/Nanggewer diajukan keberatan pada tanggal 30 Nopember 2020 (vide Bukti P-22) ;
5. Bahwa dalam Gugatannya, Penggugat mendalilkan surat keberatan sebagaimana Bukti P-22 telah disampaikan kepada Tergugat dan sampai Gugatan diajukan pada tanggal 15 Desember 2020, tidak ada jawaban dari Tergugat;
6. Bahwa Tergugat tidak mengajukan bukti bantahan atas fakta-fakta sebagaimana disebutkan pada poin 4 dan 5 di atas;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, maka tenggang waktu pengajuan keberatan dihitung dari diketahuinya objek sengketa pada tanggal 12 Oktober 2020 dan tanggal 26 Nopember 2020 (vide Bukti P-26, P-27,P-28) sampai

**Halaman 48 dari 66 halaman. Putusan E-Court Nomor 145/G/2020/PTUN.BDG**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

disampaikan surat keberatan (vide Bukti P-22) pada tanggal 13 Nopember 2020 dan tanggal 30 Nopember 2020 untuk peralihan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 5004/Nanggewer, sehingga diperoleh fakta hukum bahwa pengajuan upaya administratif berupa surat keberatan dari Penggugat masih dalam tenggang waktu 21 (dua puluh satu) hari kerja sesuai ketentuan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan;

Menimbang, bahwa tidak terdapat bukti adanya jawaban Tergugat atas keberatan Penggugat, sampai batas waktu 10 (sepuluh) hari kerja kewajiban Tergugat menjawab keberatan, , sesuai ketentuan Pasal 77 ayat (4) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, dan tidak ada Keputusan Tergugat yang mengabulkan keberatan Penggugat, sampai batas waktu 5 (lima) hari kerja, sesuai ketentuan Pasal 77 ayat (5) sampai ayat (7) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan;

Menimbang, bahwa atas dasar fakta-fakta hukum tersebut di atas, tenggang waktu pengajuan Gugatan *a quo* dihitung sejak terlampauinya kewajiban hukum Tergugat untuk menjawab keberatan Penggugat dan menerbitkan Keputusan yang sesuai dengan keberatan Penggugat, sedangkan Gugatan *a quo* didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, pada tanggal 15 Desember 2020, sehingga masih memenuhi tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari kerja untuk pengajuan gugatan sesuai ketentuan Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan setelah Menempuh Upaya Administratif, dan memenuhi juga tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari untuk pengajuan gugatan sesuai ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga eksepsi Tergugat II Intervensi tentang tenggang waktu adalah tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan tidak diterima ;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah dinyatakan tidak diterima, maka selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan pokok perkara sebagai berikut ;

### Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini yang dimohonkan pembatalannya oleh Penggugat adalah :

**Halaman 49 dari 66 halaman. Putusan E-Court Nomor 145/G/2020/PTUN.BDG**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

- 1) Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tentang peralihan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 4992/Nanggewer terbit Tanggal 16 Desember 2010, Surat Ukur No. 1119/Nanggewer/2010 Tanggal 01 Desember 2010, luas 100 M<sup>2</sup> semula atas nama RUSMAIDI, terakhir atas nama WILLIAM KALIP.
- 2) Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tentang peralihan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 4993/Nanggewer terbit Tanggal 16 Desember 2010, Surat Ukur No. 1120/Nanggewer/2010 Tanggal 01 Desember 2010, luas 100 M<sup>2</sup> semula atas nama RUSMAIDI, terakhir atas nama WILLIAM KALIP.
- 3) Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tentang peralihan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 5155/Nanggewer terbit Tanggal 3 Februari 2012, Surat Ukur No. 11/Nanggewer/2012 Tanggal 25 Januari 2012, luas 103 M<sup>2</sup> semula atas nama RUSMAIDI terakhir atas nama RICKY GANDAWIJAYA.
- 4) Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tentang peralihan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 5004/Nanggewer terbit Tanggal 02 Februari 2011, Surat Ukur No. 12/Nanggewer/2011 Tanggal 25 Januari 2011, luas 2.153 M<sup>2</sup> semula atas nama RUSMAIDI, terakhir berubah menjadi Hak Guna Bangunan Nomor. 7189/Nanggeweratas nama PT. JUVISK TRI SWARNA.

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

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

- Bahwa Sertipikat Hak Milik No.5004/Nanggewer seluas 2.153 M<sup>2</sup>, Sertipikat Hak Milik No. 5155/Nanggewer seluas 103 M<sup>2</sup>, Sertipikat Hak Milik No.4993/Nanggewer seluas 100 M<sup>2</sup>, dan Sertipikat Hak Milik No.4992/Nanggewer seluas 100 M<sup>2</sup> semula adalah tercatat atas nama Penggugat (bukti T-1, T-2, T-3 dan T-4);

**Halaman 50 dari 66 halaman. Putusan E-Court Nomor 145/G/2020/PTUN.BDG**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 4992/Desa Nanggewer, Penerbitan tanggal 16-12-2010; Surat Ukur No. 1119/Nanggewer/2010 tanggal 01-12-2010 luas 100 M2 semula tercatat atas nama RUSMAIDI telah beralih kepada WILLIAM KALIP, berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 11 - 08 - 1917, No. 11/2017, di buat oleh Fernandia Fablola SH, Kn Selaku PPAT (bukti T-1).

- Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 4993/Desa Nanggewer penerbitan tanggal 16-12-2010, Surat Ukur No. 1120/Nanggewer/2010, tanggal 01-12-2010, luas 100 M2 semula tercatat atas nama RUSMAIDI telah beralih kepada WILLIAM KALIP, berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 11 - 08 - 1917, No. 12/2017, dibuat oleh Fernandia Fablola SH, Kn Selaku PPAT (bukti T-2).
- Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 5155/Desa Nanggewer, penerbitan tanggal 03-02-2012; Surat Ukur 11/Nanggewer/2012 tanggal 25-01-2012, luas 103 M2, semula tercatat atas nama RUSMAIDI telah beralih kepada RICKY GANDAWIJAYA berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 28 - 09 - 1917, No. 414/2017, di buat oleh WAHYU ISMAD, SH. MH. Selaku PPAT (bukti T-3) ;
- Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 5004/Desa Nanggewer berubah menjadi Hak Guna Bangunan No.7189/Desa Nanggewer Penerbitan tanggal 02-02-2011, Surat Ukur No.12/Nanggewer/2011, tanggal 25-01-2011 luas 2.153 M2, semula tercatat atas nama RUSMAIDI terakhir tercatat atas nama PT. Juvisk Tri Swarna (bukti T-4) ;
- Bahwa pada tanggal 16 April 2021, Majelis Hakim telah mengadakan Pemeriksaan Setempat di lokasi yang diatasnya terdapat objek sengketa aquo dan Pemeriksaan Setempat tersebut dihadiri oleh para pihak baik Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi dan para pihak menunjuk lokasi yang sama dan lokasi yang diatasnya terdapat objek sengketa secara fisik dikuasai oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa dari Gugatan Penggugat, Jawaban, Replik, Duplik maupun Kesimpulan masing-masing pihak, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa yang masih merupakan pokok permasalahan diantara para pihak yang harus dipertimbangkan adalah *"Apakah terdapat segi kekurangan atau cacat juridis dalam penerbitan objek sengketa yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan"*

**Halaman 51 dari 66 halaman. Putusan E-Court Nomor 145/G/2020/PTUN.BDG**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
yang beraku maupun Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB), baik dari segi prosedural formal maupun dari segi substansi materiel“

Menimbang, bahwa untuk menjawab permasalahan tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan dari segi kewenangan, prosedural formal, dan substansi materilnya, dimana ketiga segi tersebut dapat dinilai secara alternatif maupun secara kumulatif ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dari segi kewenangan penyelenggaraan, pelaksanaan dan penerbitan Sertipikat dan Pencatatan Peralihan Hak Atas Tanah obyek sengketa *a quo*, sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa untuk menentukan Pejabat / Badan Tata Usaha Negara berwenang untuk melakukan suatu tindakan hukum tertentu terlebih dahulu harus dilihat darimanakah sumber dan cara Pejabat / Badan Tata Usaha Negara tersebut memperoleh wewenang pemerintahan dimaksud, dimana sebagaimana asas legalitas (*Legaliteidbeginself*) tersirat bahwa wewenang pemerintahan berasal dari peraturan perundang-undangan, artinya sumber kewenangan bagi pemerintah adalah peraturan perundang-undangan yang diperoleh melalui tiga cara yaitu *atribusi, delegasi dan mandat*. Sebagaimana pendapat hukum / doktrin Indroharto S.H yang berpendapat bahwa pada atribusi terjadi pemberian wewenang pemerintahan yang baru oleh suatu ketentuan dalam peraturan perundang-undangan disinilah dilahirkan atau diciptakan suatu wewenang baru, dan lebih lanjut disebutkan bahwa legislator yang kompeten untuk memberikan atribusi wewenang pemerintahan itu dibedakan antara yang berkedudukan sebagai original legislator dan delegated legislator, dimana pada delegasi terjadilah pelimpahan suatu wewenang yang telah ada oleh badan atau jabatan tata usaha negara yang telah memperoleh wewenang pemerintahan secara atributif kepada badan atau jabatan tata usaha negara lainnya, jadi suatu delegasi selalu didahului oleh adanya suatu atribusi wewenang ( Literature Ridwan HR Hukum Administrasi Negara Tahun 2002, halaman 104) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 15 Undang-Undang nomor 30 Tahun 2014 Tentang administrasi Pemerintahan menyebutkan :

- (1) Wewenang Badan dan /atau Pejabat Pemerintahan dibatasi oleh :
  - a. Masa atau tenggang waktu ;
  - b. Wilayah atau daerah berlakunya wewenang ;
  - c. Cakupan bidang atau materi wewenangnya ;

**Halaman 52 dari 66 halaman. Putusan E-Court Nomor 145/G/2020/PTUN.BDG**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

Menimbang, bahwa terkait dengan peralihan hak dengan berpedoman pada ketentuan Bagian Kedua Pendaftaran Peralihan dan Pembebanan Hak Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 ayat (1) menyebutkan "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahann hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku" ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 105 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan huruf b. " Nama atau nama-nama pemegang hak yang baru dituliskan pada halaman dan kolom yang ada dalam buku tanahnya dengan dibubuhi tanggal pencatatan, dan besarnya bagian setiap pemegang hak dalam hal penerima hak beberapa orang dan

**Halaman 53 dari 66 halaman. Putusan E-Court Nomor 145/G/2020/PTUN.BDG**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id kemudian ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk dan dicap dinas Kantor Pertanahan” ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat baik dari segi *daerah berlakunya Wewenang (Loci)* dan *Cakupan bidang atau materi Wewenang (materiil)*, Tergugat dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor adalah Pejabat Tata Usaha Negara yang berwenang secara atribusi dalam menerbitkan Sertipikat Hak Atas Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak atas tanah *objectum litis* ;

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

Menimbang, bahwa terkait tolok ukur pengujian objek sengketa yaitu peralihan hak / balik nama Sertipikat Hak Milik, adalah diatur dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 26 menyebutkan bahwa : “ Secara umum terjadinya peralihan hak atas tanah itu dapat disebabkan oleh berbagai perbuatan hukum antara lain :

- a. Jual Beli ;
- b. Tukar Menukar ;
- c. Hibah ;
- d. Pemasukan dalam Perusahaan ;
- e. Pembagian Hak Bersamaan ;
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan / Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- g. Pemberian Hak Tanggungan ;
- h. Pemberian Kuasa Pembebanan Hak Tanggungan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 menyebutkan ayat (1) “*Peralihan hak atas tanah dan hal milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam 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-undangan yang berlaku*” ;

**Halaman 54 dari 66 halaman. Putusan E-Court Nomor 145/G/2020/PTUN.BDG**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa: *"Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan"* ;

Menimbang, bahwa terkait dengan ketentuan pelaksana Peralihan Hak sebagaimana tersebut diatas diatur pada Bagian Ketiga Pasal 103 Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor :3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa :

- (1) PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan ;
- (2) Dalam hal pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah bersertipikat atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari :
  - a. Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya ;
  - b. Surat Kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak ;
  - c. Akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan yang dibuat oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang didaerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan ;
  - d. Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak ;
  - e. Bukti identitas penerima hak ;
  - f. Sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dialihkan ;
  - g. Izin Pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2) ;
  - h. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terhutang ;
  - i. Bukti pelunasan PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor : 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terhutang ;

**Halaman 55 dari 66 halaman. Putusan E-Court Nomor 145/G/2020/PTUN.BDG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24

Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah mengatur bahwa :

(1) *PPAT menolak untuk membuat akta, jika:*

- a. *Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau*
- b. *Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:*
  - 1) *surat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan*
  - 2) *surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau*
- c. *Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau*
- d. *Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau*
- e. *Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau*
- f. *Obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya; atau*
- g. *Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.*

Menimbang, bahwa selanjutnya Pasal 45 mengatur bahwa :

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

**Halaman 56 dari 66 halaman. Putusan E-Court Nomor 145/G/2020/PTUN.BDG**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Sertipikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan;
  - b. Perbuatan hukum sebagaimana di maksud dalam pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana di maksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana di maksud dalam Pasal 37 ayat (2);
  - c. Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap;
  - d. Tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;
  - e. Tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan;
  - f. Perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau
  - g. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan.
- (2) Penolakan Kepala Kantor Pertanahan dilakukan secara tertulis, dengan menyebut alasan alasan penolakan itu.
- (3) Surat penolakan disampaikan kepada yang berkepentingan, disertai pengembalian berkas permohonannya, dengan salinan kepada PPAT atau Kepala Kantor Lelang yang bersangkutan.

Menimbang, bahwa terkait dengan aturan dasar peralihan hak atas tanah sebagaimana pertimbangan hukum tersebut diatas, Majelis Hakim akan mengkonstantirnya dengan alat bukti Tergugat, sebagai pihak yang berwenang untuk menerbitkan dan mencatatkan peralihan hak atas tanah, sebagai berikut :

Menimbang, bahwa oleh karena yang menjadi permasalahan hukum dalam perkara ini adalah prosedur penerbitan peralihan Sertipikat Hak Milik No.5004/Nanggewer seluas 2.153 M2, Sertipikat Hak Milik No. 5155/Nanggewer seluas 103 M2, Sertipikat Hak Milik No.4993/Nanggewer seluas 100 M2, dan Sertipikat Hak Milik No.4992/Nanggewer seluas 100 M2 yang dilakukan oleh Tergugat, maka sebagaimana ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, maka Majelis Hakim berdasarkan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 telah memerintahkan kepada Tergugat untuk membuktikan adanya warkah Permohonan Peralihan Hak atas Tanah yang menjadi dasar penerbitan objek sengketa aquo ;

**Halaman 57 dari 66 halaman. Putusan E-Court Nomor 145/G/2020/PTUN.BDG**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, bahwa pembebanan pembuktian kepada Tergugat tersebut didasarkan pada kedudukan Tergugat sebagai Pejabat yang diberikan wewenang untuk menahan dan menyimpan segala berkas / warkah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 menyebutkan bahwa : " *Semua surat-keputusan, akta, kutipan autentik berita acara lelang, surat-wasiat, surat keterangan warisan, surat atau surat-surat bukti hak, keterangan Kepala Desa yang membenarkan hak seseorang dan surat-surat pemberitahuan dari Panitera Pengadilan Negeri yang dimaksud dalam Pasal 14, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 dan semua warkah lain yang perlu untuk pendaftaran, setelah dibubuhi tanda-tanda pendaftaran diberi nomor surat dan ditahan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah untuk disimpan dan kemudian dijilid menjadi buku*", dan keseluruhan warkah dimaksud adalah termasuk dalam kategori dokumen negara ;

Menimbang, bahwa meskipun telah diberikan kesempatan yang cukup untuk membuktikan keberadaan warkah Permohonan Peralihan Hak atas Sertipikat Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam objek sengketa a quo, Tergugat tidak dapat memenuhinya dan hingga sebelum Majelis Hakim menerima Kesimpulan, Tergugat masih diberikan kesempatan untuk membuktikannya namun tetap tidak dapat mengajukan bukti tersebut ;

Menimbang, bahwa pencatatan Peralihan Hak atas Tanah Sertipikat Hak Milik No. 4992/Desa Nanggewer, Penerbitan tanggal 16-12-2010; Surat Ukur No. 1119/Nanggewer/2010 tanggal 01-12-2010 luas 100 M2 adalah berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 11 - 08 - 1917, No. 11/2017, di buat oleh Fernandia Fablola SH, Kn Selaku PPAT (bukti T-1) ;

Menimbang, bahwa pencatatan Peralihan Hak atas Tanah Sertipikat Hak Milik No.4993/Desa Nanggewer penerbitan tanggal 16-12-2010, Surat Ukur No. 1120/Nanggewer/2010, tanggal 01-12-2010, luas 100 M2 semula tercatat atas nama RUSMAIDI telah beralih kepada WILLIAM KALIP, adalah berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 11 - 08 - 1917, No. 12/2017, dibuat oleh Fernandia Fablola S.H, M.Kn Selaku PPAT (bukti T-2) ;

Menimbang, bahwa pencatatan Peralihan Hak atas Tanah Sertipikat Hak Milik No. 5155/Desa Nanggewer, penerbitan tanggal 03-02-2012; Surat Ukur 11/Nanggewer/2012 tanggal 25-01-2012, luas 103 M2, semula tercatat atas nama RUSMAIDI telah beralih kepada RICKY GANDAWIJAYA adalah berdasarkan Akta Jual

**Halaman 58 dari 66 halaman. Putusan E-Court Nomor 145/G/2020/PTUN.BDG**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Mahkamah Agung No. 414/2017, di buat oleh WAHYU ISMAD, SH. MH.

Beli tanggal 28 09 1917, No. 414/2017, di buat oleh WAHYU ISMAD, SH. MH.  
Selaku PPAT (bukti T-3) ;

Menimbang, bahwa mencermati Akta Jual beli No. 10/2017 tanggal 11 Agustus 2017 yang dikeluarkan Notaris PPAT Fernanda Fabiola,S.H,M.Kn (vide bukti T.II.Intervensi-25), Akta Jual beli No. 11/2017 tanggal 11 Agustus 2017 yang dikeluarkan Notaris PPAT Fernanda Fabiola,S.H,M.Kn (vide bukti T.II.Intervensi-26), Akta Jual beli No. 13/2017 tanggal 11 Agustus 2017 yang dikeluarkan Notaris PPAT Fernanda Fabiola,S.H,M.Kn (vide bukti T.II.Intervensi-27),dan Akta Jual beli No. 13/2017 tanggal 11 Agustus 2017 yang dikeluarkan Notaris PPAT Fernanda Fabiola,S.H,M.Kn (vide bukti T.II.Intervensi-28), Majelis menemukan fakta hukum yaitu :

- Bahwa Pihak Pertama sebagai Penjual adalah William Kalip dan Pihak Kedua sebagai Pembeli adalah William Kalip ;
- Bahwa Akta Jual Beli tersebut terlebih dahulu diawali dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Rusmaidi (incasu Penggugat) dengan William Kalip (Incasu Tergugat II Intervensi) ;

Menimbang, bahwa mencermati bukti P-5, bukti P-7, bukti P-9 dan bukti P-11 = bukti T.II.Int-10, bukti T.II.Int-11, bukti T.II.Int-12, dan bukti T.II.Int-13 yaitu Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli (PPJB) antara Penggugat dan Tergugat II Intervensi, ditemukan fakta hukum bahwa PJJB tersebut mengandung salah satu klausula yang menyatakan bahwa perjanjian ini berlaku dan kekuasaan tersebut tidak akan dicabut kembali atau tidak dapat dibatalkan dengan alasan apapun juga..dst ;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan diatas, dikaitkan dengan bukti PJJB dan Akta Jual Beli dimaksud, menurut hemat Majelis di dalam Akta Jual Beli dimaksud terdapat salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak yaitu pemindahan hak atas tanah dari Rusmaidi (incasu Penggugat) kepada William Kalip (Incasu Tergugat II Intervensi) ;

Menimbang, bahwa di dalam persidangan telah didengar keterangan ahli yang bernama Hotma P Sibuea, SH,MH yang memberikan pendapat bahwa "*dalam perspektif hukum, perbuatan hukum mengandung 3 (tiga) elemen penting yaitu : mens rea/niat, actus dan kualitas yuridis, ketika seseorang menjual sesuatu kepada dirinya sendiri mens reanya tidak ada dan hal tersebut tidak dikenal dalam konteks yuridis dan hal ini tidak bisa disebut sebagai peristiwa hukum, dan karena hal ini bukan merupakan*

**Halaman 59 dari 66 halaman. Putusan E-Court Nomor 145/G/2020/PTUN.BDG**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

*putusan.mahkamahagung.go.id*  
peristiwa hukum maka tidak ada akibat hukum yang berarti tidak ada pemindahan hak dan terhadap Akta Jual Beli tidak diperbolehkan menggunakan surat kuasa mutlak” ;

Menimbang, bahwa lebih lanjut, Majelis sependapat dengan keterangan ahli yaitu bahwa surat kuasa mutlak tidak boleh menjadi dasar dalam suatu Akta Jual Beli dan dikaitkan dengan ketentuan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah bahwa PPAT sebagai mitra kerja Kepala Kantor Pertanahan harus menolak untuk membuat akta, jika salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak, maka menurut pendapat Majelis bahwa Kepala Kantor Pertanahan Bogor (Incasu Tergugat) pada waktu menerima berkas permohonan pencatatan peralihan atas Sertipikat Hak Milik sebagaimana objek sengketa a quo haruslah meneliti secara cermat kebenaran data yuridis yang disajikan oleh PPAT antara lain harus meneliti akta jual beli yang dijadikan dasar permohonan peralihan hak apakah dilakukan atas dasar suatu surat kuasa mutlak atau dengan kata lain pada waktu Tergugat menerima berkas permohonan penerbitan objek sengketa a quo, disitu pula Tergugat harus sudah menerapkan Asas Kecermatan, dimana Asas Kecermatan menghendaki *“Setiap badan/ pejabat tata usaha negara bertindak cermat dalam melakukan berbagai aktifitas penyelenggaraan tugas-tugas pemerintahan sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi warga Negara, apabila berkaitan dengan tindakan pemerintah dalam mengeluarkan keputusan harus mempertimbangkan secara cermat dan teliti semua faktor dan keadaan yang berkaitan dengan materi keputusan, mendengar dan mempertimbangkan alasan-alasan yang diajukan oleh pihak yang berkepentingan, serta mempertimbangkan akibat hukum yang muncul dari keputusan tata usaha Negara tersebut, dan sebelum badan / pejabat tata usaha Negara mengambil ketetapan, terlebih dahulu meneliti semua fakta yang relevan dan memasukkan pula semua kepentingan yang relevan dalam pertimbangannya. Bila fakta-fakta penting kurang diteliti itu berarti tidak cermat, dan pemerintah tidak boleh dengan mudah menyimpangi nasihat yang diberi “* (Hukum Administrasi Negara, Ridwan H.R, tahun 2002), dan dalam hal ini Majelis berpendapat bahwa Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa a quo tidak cermat dalam meneliti kebenaran data yuridis dalam proses penerbitan objek sengketa a quo sehingga telah melanggar Asas Umum Pemerintahan Yang Baik khususnya asas kecermatan ;

**Halaman 60 dari 66 halaman. Putusan E-Court Nomor 145/G/2020/PTUN.BDG**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh fakta dan pertimbangan hukum tersebut diatas Majelis Hakim berkesimpulan bahwa oleh karena Tergugat tidak dapat membuktikan keberadaan warkah Permohonan Peralihan Hak atas Tanah dimaksud, dan seluruh mekanisme prosedur penerbitan Peralihan Sertipikat Hak Milik objek sengketa sebagaimana diatur dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa tindakan Tergugat dalam penerbitan *objektum litis* adalah telah bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan juga bertentangan dengan Asas Umum Pemerintahan Yang Baik khususnya Asas Kecermatan, sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 *Juncto*. Undang-Undang Nomor : 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka dengan demikian patut dan adil menyatakan dalil gugatan Penggugat beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya gugatan Penggugat maka berpedoman pada ketentuan Pasal 97 ayat 9 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 *Juncto*. Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 *Juncto* Undang-Undang Nomor : 51 tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara juga mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Mencabut dan/atau Mencoret Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tentang peralihan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 4992/Nanggewer terbit Tanggal 16 Desember 2010, Surat Ukur No. 1119/Nanggewer/2010 Tanggal 01 Desember 2010, luas 100 M<sup>2</sup> semula atas nama RUSMAIDI, terakhir atas nama WILLIAM KALIP, Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tentang peralihan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 4993/Nanggewer terbit Tanggal 16 Desember 2010, Surat Ukur No. 1120/Nanggewer/2010 Tanggal 01 Desember 2010, luas 100 M<sup>2</sup> semula atas nama RUSMAIDI, terakhir atas nama WILLIAM KALIP, Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tentang peralihan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 5155/Nanggewer terbit Tanggal 3 Februari 2012, Surat Ukur No. 11/Nanggewer/2012 Tanggal 25 Januari 2012, luas 103 M<sup>2</sup> semula atas nama RUSMAIDI terakhir atas nama RICKY GANDAWIJAYA, Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tentang peralihan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 5004/Nanggewer terbit Tanggal 02 Februari 2011, Surat Ukur No. 12/Nanggewer/2011 Tanggal 25 Januari 2011, luas

**Halaman 61 dari 66 halaman. Putusan E-Court Nomor 145/G/2020/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

2.153 M - semua atas nama RUSMAIDI, terakhir berubah menjadi Hak Guna Bangunan Nomor. 7189/Nanggeweratas nama PT. JUVISK TRI SWARNA ;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dikabulkan maka biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Tergugat dan Tergugat II Intervensi yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan ini sebagaimana ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 *Juncto*. Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 *Juncto* Undang-Undang Nomor : 51 tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada sistem pembuktian dalam hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara yang mengarah pada pembuktian bebas (*vrije bewijs*) yang terbatas sebagaimana terkandung di dalam ketentuan Pasal 100 dan Pasal 107 Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara yang menggariskan bahwa Hakim bebas menentukan apa yang harus dibuktikan/luas lingkup pembuktian, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian, maka dalam memeriksa dan mengadili sengketa ini, Majelis Hakim mempelajari dan memberikan penilaian hukum terhadap alat-alat bukti yang diajukan oleh Para Pihak, namun untuk mempertimbangkan dalil-dalil Para Pihak, Majelis Hakim hanya menggunakan alat-alat bukti yang paling relevan dan paling tepat dengan sengketa ini, sedangkan terhadap alat-alat bukti selain dan selebihnya tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkara ;

Mengingat ketentuan Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah direvisi dengan Undang-undang Nomor : 9 Tahun 2004 dan terakhir direvisi dengan Undang-undang Nomor : 51 Tahun 2009 serta ketentuan peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan ;

### MENGADILI

#### **Dalam Eksepsi :**

- Menyatakan Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak diterima ;

#### **Dalam Pokok Perkara :**

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan batal:

**Halaman 62 dari 66 halaman. Putusan E-Court Nomor 145/G/2020/PTUN.BDG**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tentang peralihan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 4992/Nanggewer terbit Tanggal 16 Desember 2010, Surat Ukur No. 1119/Nanggewer/2010 Tanggal 01 Desember 2010, luas 100 M<sup>2</sup> semula atas nama RUSMAIDI , terakhir atas nama WILLIAM KALIP.
  - 2) Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tentang peralihan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 4993/Nanggewer terbit Tanggal 16 Desember 2010, Surat Ukur No. 1120/Nanggewer/2010 Tanggal 01 Desember 2010, luas 100 M<sup>2</sup> semula atas nama RUSMAIDI, terakhir atas nama WILLIAM KALIP.
  - 3) Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tentang peralihan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 5155/Nanggewer terbit Tanggal 3 Februari 2012, Surat Ukur No. 11/Nanggewer/2012 Tanggal 25 Januari 2012, luas 103 M<sup>2</sup> semula atas nama RUSMAIDI terakhir atas nama RICKY GANDAWIJAYA.
  - 4) Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tentang peralihan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 5004/Nanggewer terbit Tanggal 02 Februari 2011, Surat Ukur No. 12/Nanggewer/2011 Tanggal 25 Januari 2011, luas 2.153 M<sup>2</sup> semula atas nama RUSMAIDI, terakhir berubah menjadi Hak Guna Bangunan Nomor. 7189/Nanggewer atas nama PT. JUVISK TRI SWARNA.
- Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari Daftar Buku Tanah:
- 1) Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tentang peralihan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 4992/Nanggewer terbit Tanggal 16 Desember 2010, Surat Ukur No. 1119/Nanggewer/2010 Tanggal 01 Desember 2010, luas 100 M<sup>2</sup> semula atas nama RUSMAIDI , terakhir atas nama WILLIAM KALIP.
  - 2) Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tentang peralihan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 4993/Nanggewer terbit Tanggal 16 Desember 2010, Surat Ukur No. 1120/Nanggewer/2010 Tanggal 01 Desember 2010, luas 100 M<sup>2</sup> semula atas nama RUSMAIDI, terakhir atas nama WILLIAM KALIP.

**Halaman 63 dari 66 halaman. Putusan E-Court Nomor 145/G/2020/PTUN.BDG**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3) Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tentang peralihan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 5155/Nanggewer terbit Tanggal 3 Februari 2012, Surat Ukur No. 11/Nanggewer/2012 Tanggal 25 Januari 2012, luas 103 M<sup>2</sup> semula atas nama RUSMAIDI terakhir atas nama RICKY GANDAWIJAYA.

4) Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tentang peralihan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 5004/Nanggewer terbit Tanggal 02 Februari 2011, Surat Ukur No. 12/Nanggewer/2011 Tanggal 25 Januari 2011, luas 2.153 M<sup>2</sup> semula atas nama RUSMAIDI, terakhir berubah menjadi Hak Guna Bangunan Nomor. 7189/Nanggewer atas nama PT. JUVISK TRI SWARNA.

- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya Perkara yang timbul dalam sengketa ini sejumlah Rp.11.803.000,- (Sebelas Juta Delapan Ratus Tiga Ribu Rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada hari Kamis tanggal 6 Mei 2021, oleh Kami LIZA VALIANTY, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis LUSINDA PANJAITAN, S.H., M.H., dan KEMAS MENDI ZATMIKO, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut dibacakan pada Hari Selasa, Tanggal 11 Mei 2021, Melalui Sistem Informasi Pengadilan yang dilaksanakan secara Elektronik (e-court) dan dinyatakan terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut dengan didampingi oleh KISWONO, S.H., M.H, sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Tergugat dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi pada Sistem Informasi Pengadilan;\_

**Halaman 64 dari 66 halaman. Putusan E-Court Nomor 145/G/2020/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)



Ttd

LUSINDA PANJAITAN, SH.MH.

HAKIM ANGGOTA,

Ttd

KEMAS MENDI ZATMIKO, SH.MH.

Ttd

LIZA VALIANTY, SH.MH.

PANITERA PENGGANTI,

Ttd

KISWONO, SH.MH.

Perincian biaya Perkara :

- |                        |               |
|------------------------|---------------|
| 1. Pendaftaran gugatan | Rp. 30.000,-  |
| 2. ATK                 | Rp. 350.000,- |
| 3. Panggilan-panggilan | Rp. 175.000,- |

**Halaman 65 dari 66 halaman. Putusan E-Court Nomor 145/G/2020/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

4. Pemeriksaan Setempat	Rp.11.178.000,-
5. PNBP Panggilan	Rp. 30.000,-
6. Redaksi	Rp. 10.000,-
7. Leges	Rp. 10.000,-
8. Materai Penetapan	Rp. 10.000,-
9. Materai	Rp. 10.000,-
Jumlah	Rp. 11.803.000,- (sebelas juta delapan ratus tiga puluh ribu rupiah)

**Halaman 66 dari 66 halaman. Putusan E-Court Nomor 145/G/2020/PTUN.BDG**