



**PUTUSAN**

**Nomor : 86/G/2019/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, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dibawah ini dalam sengketa antara :-----

**Jimmy Sugito Gunawan**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat tinggal Jalan Veteran RT.007/RW.003 Kelurahan Panaragan Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor ; -----  
Dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya bernama ;-----  
1. Dr. Hendri Jayadi, S.H., MH ;-----  
2. Robby Prima Panggabean, S.H., M.Hum ;-----  
3. Budi Wahyudi, S.H ;-----  
4. Andhika Yosia Napitupulu, S.H ;-----  
5. Aripin Josua Sitorus, S.H ; -----  
masing-masing berkewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat-Konsultan Hukum “ Hendri J Pandiangan Law Office ”, beralamat di Graha Chantia, 2 nd Floor Jalan Bangka Raya No. 6 Jakarta selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Agustus 2019 dan 29 Agustus 2019 ;-----  
Untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT** ;-----

**M E L A W A N :**

**1. Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor**, Berkedudukan Jalan Jend Ahmad Yani No. 41 Kota Bogor, yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya bernama ;-----  
1. Nurul Hidayat, S.H.M.H ;-----  
2. H. Purwadi, S.H ;-----  
3. Ujang Rukman, SH ;-----  
4. Irmala Nurhati Fitry ;-----  
5. Untung Setyawan ;-----  
Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota Bogor,

Hal. 1 dari 64 hal. Putusan Perkara Nomor : 86/G/2019/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beralamat di Kantor Pertanahan Kota Bogor Jalan Jend  
Ahmad Yani No. 41 Kota Bogor berdasarkan Surat Kuasa  
Khusus Nomor : 1897/600-32.71 /IX/2019, tanggal  
05 September 2019 ;-----

Untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT** ;-----

**2. Apus Tandaputra**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta,  
Tempat tinggal di Jalan Belitung No. 11 RT.004/RW.011  
Ciputri, Kelurahan Baranangsiang, Kecamatan Bogor Timur,  
Kota Bogor ;-----

**Ny. Sari Melania Tandaputra**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan  
Wiraswasta, Tempat tinggal di Jalan Veteran No. 17 D  
RT.007/RW.003, Kelurahan Panaragan, Kecamatan Bogor  
Tengah, Kota Bogor ;-----

**Mardianto Tandaputra**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta,  
Tempat tinggal di Citra 3 EXT Blok B 26/3 Jakarta Barat ;-----

**Totong Tandaputra**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta,  
Tempat tinggal di Jalan Empu Sendok No. 13 RT.008/RW.003  
Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta  
Selatan ;-----

**Ny. Juni Tandaputra**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Mengurus  
Rumah Tangga, Tempat tinggal di Jalan Veteran No. 17 D  
RT.007/RW.003, Kelurahan Panaragan, Kecamatan Bogor  
Tengah, Kota Bogor ;-----

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya bernama ;-----

1. Tumpal R. Sihalohe, SH ;-----

2. Mahfuzin Ritonga, SH ;

3. Victor Sinaga, SH ;-----

4. Nur Bhakti, SH ;-----

Masing-masing Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan  
Advokat-Pengacara-Konsultan Hukum pada Law Office Tumpal  
R. Sihalohe, SH & Partners, Beralamat di Jalan Ringroad  
Sektor VI No. 82, Taman Yasmin Kota Bogor, berdasarkan  
Surat Kuasa Khusus tanggal 5 September 2019 dan  
11 September 2019 ;-----

Hal. 2 dari 64 hal. Putusan Perkara Nomor : 86/G/2019/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

Untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**  
**INTERVENSI** ;-----

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tersebut :-----

Telah membaca ;-----

- Gugatan Penggugat tertanggal 22 Agustus 2019 yang  
didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada  
tanggal 22 Agustus 2019 dalam Register Perkara Nomor:  
86/G/2019/PTUN.BDG, yang telah diperbaiki pada 2 Oktober 2019  
;-----

- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara  
Bandung Nomor: 86/PEN-DIS/2019/PTUN.BDG, Tanggal 22 Agustus  
2019 tentang Lolos Proses Dismissal  
;-----

- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara  
Bandung Nomor: 86/PEN-MH/2018/PTUN.BDG, Tanggal 22 Agustus  
2019 tentang Penunjukan Majelis Hakim  
;-----

- Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara  
Bandung Nomor: 86/PEN-PPJS/2019/PTUN.BDG tanggal 22  
Agustus 2019 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti  
;-----

- Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata  
Usaha Negara Bandung Nomor: 86/PEN-PP/2019/PTUN.BDG tanggal 23  
Agustus 2019 tentang Penetapan Hari Pemeriksaan Persiapan  
;-----

- Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata  
Usaha Negara Bandung Nomor: 86/PEN-HS/2019/PTUN.BDG, Tanggal 9  
Oktober 2019 tentang Penetapan Hari Sidang  
;-----

- Putusan Sela Nomor : 86/G/2019/PTUN.BDG tanggal  
9 Oktober 2019, yang mengabulkan permohonan Intervensi dari 1. APUS  
TANDAPUTRA, 2. NY. JUNI TANDAPUTRA, 3. MARDIANTO TANDAPUTRA, 4.  
SARI MELANIA TANDAPUTRA, 5. TOTONG TANDAPUTRA, dan didudukkan  
sebagai Tergugat II Intervensi  
;-----

Hal. 3 dari 64 hal. Putusan Perkara Nomor : 86/G/2019/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat-surat yang berkaitan sebagai bukti awal dari para pihak dan berkas perkara, serta mendengarkan keterangan para pihak yang bersengketa dalam persidangan ;-----

-----TENTANG DUDUK SENGKETA-----

Bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 22 Agustus 2019 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 22 Agustus 2019 dan telah diperbaiki pada tahap pemeriksaan persiapan tanggal 2 Oktober 2019, telah mengajukan gugatan yang isi pokoknya sebagai berikut :-----

## I. OBYEK

## SENGKETA/GUGATAN

-----

Bahwa yang menjadi objek sengketa dalam gugatan ini adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 685/Panaragan, tanggal 1 November 2004, Surat Ukur No. 39/Panaragan/2004 tanggal 02 Agustus 2004, Luas 202 m2, tertulis atas nama:-----

- 1) Ahli waris HERIANTO TANDAPUTRA bernama: Nyonya JUNI TANDAPUTRA, MARDIANTO TANDAPUTRA (DH. TJONG DJIN MARDIANTO TAN TJONG DJIN), SARI MELANIA TANDAPUTRA ;-----
- 2) TAN HOAN KOEN ;-----
- 3) Ahli waris ROBIANTO TANDAPUTRA: bernama: Nyonya LANNY MULJANI ;---
- 4) APUS TANDAPUTRA (DH. TAN HOAN GIE (APUS SUTANTO)) ;-----
- 5) TOTONG TANDAPUTRA (DH. TAN HOAN TIONG) ;-----
- 6) MELIA WIDYA TJONDRO N (DH. TAN MAY LIA) ;-----

(Selanjutnya disebut objek sengketa) ;-----

## II. KEWENANGAN MENGADILI ;-----

Bahwa objek sengketa yang diterbitkan TERGUGAT adalah suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat **kongkret, individual, dan final** (*Beschikking*) sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung berwenang untuk memeriksa dan mengadill perkara/gugatan *a quo*. ;-----

## III. KEPENTINGAN DAN LEGAL STANDING PENGGUGAT ;-----

Bahwa Penggugat sudah menempati obyek sengketa selama 70 tahun secara turun temurun sejak tahun 1949, diawali oleh Kakek Penggugat HARI GUNAWAN dan dilanjutkan oleh HERMAN GUNAWAN orang tua Penggugat dan

Hal. 4 dari 64 hal. Putusan Perkara Nomor : 86/G/2019/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilanjutkan oleh Penggugat hingga saat ini bersama saudara saudara Penggugat. ;-----

Adapun dasar penempatan Penggugat atas obyek sengketa adalah dimana Kakek Penggugat sejak tahun 1949 sudah menempati obyek sengketa tersebut dengan membayar sewa ke Pemda Kota Bogor melalui Keluarga Herianto Tandaputra (Dh. Tan Hoan Kin (Herianto) dan tahun 1967 telah diberikan Surat Izin Perumahan oleh Pemda Kota Bogor, yaitu:-----

- a. Surat Ijin Perumahan (S.I.P) Nomor 267/1967 TGL 20-10-1967 Atas Nama Hari Gunawan (Kakek Penggugat) ;-----
- b. Surat Ijin Perumahan (S.I.P) Nomor 104-1983, Daftar Rencana Harian No. 181.21/104/KUP Tanggal 8 September 1984 a.n Herman Gunawan (Orang Tua Penggugat) ;-----
- c. Surat Ijin Perumahan (S.I.P) NO; 67-1988, Daftar Rencana Harian No. 181.21/67-KUP Tanggal 15 Desember 1988, a.n Herman Gunawan (Orang Tua Penggugat) ;-----
- d. Surat Ijin Perumahan (S.I.P) No. 16/1997, Daftar Rencana Harian 181.21/16-Din Perum Tanggal 2 Januari 1997, a.n Herman Gunawan (Orang Tua Penggugat) ;-----

Bahwa S.I.P yang terakhir sampai saat ini masih tetap berlaku karena belum pernah dicabut atau dibatalkan oleh Pemda Kota Bogor ;-----

Bahwa sejak semula dokumen/administrasi objek sengketa tersebut adalah atas nama Herman Gunawan orang tua Penggugat , seperti Surat Ijin Perumahan (S.I.P), bukti Surat Tanda Terima Setoran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Rekening Listrik, Rekening Air, Telepon, Gas, sampai saat ini dan tidak pernah dialihkan ke atas nama orang lain ;-----

Bahwa Penggugat adalah warga negara Republik Indonesia yang kepentingannya sangat dirugikan dengan diterbitkannya obyek sengketa dalam perkara a quo, sehingga Penggugat mempunyai Kepentingan dan legal standing mengajukan Gugatan ini ;-----

## IV. UPAYA ADMINISTRASI DAN TENGGANG WAKTU PENGAJUAN GUGATAN

1. Bahwa PENGGUGAT telah mengajukan KEBERATAN kepada TERGUGAT dengan mengirimkan Surat Keberatan Nomor : 021/HJP/Keberatan-BPN/VIII/2019, tertanggal 5 Agustus 2019, perihal: **KEBERATAN ATAS**

Hal. 5 dari 64 hal. Putusan Perkara Nomor : 86/G/2019/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**PROSES PENERBITAN SERTIFIKAT HAK MILIK No. 2573, DI JL. VETERAN RT/RW 07/03 KEL. PANARAGAN KEC. BOGOR TENGAH-KOTA BOGOR, ATAS NAMA HERIANTO TANDAPUTRA DKK (5 ORANG).** Surat tersebut intinya PENGGUGAT sangat keberatan atas perbuatan TERGUGAT yang telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 2573/Panaragan, tanggal 1 November 2004, surat ukur No. 39/ Panaragan/2004, tanggal 02 Agustus 2004, Luas 202 m2, atas nama:-----

1. HERIANTO TANDAPUTRA (DH. TAN HOAN KIN (HERIANTO)) ;-----
2. TAN HOAN KOEN ;-----
3. ROBIANTO TANDAPUTRA (DH. TAN HOAN LOEN (ROBIANTO)) ;-----
4. APUS TANDAPUTRA (DH. TAN HOAN GIE (APUS SUTANTO)) ;-----
5. TOTONG TANDAPUTRA (DH. TAN HUAN TIONG) ;-----
6. MELIA WIDYA TJONDRO N (DH. TAN MAY LIA) ;-----

yang kemudian berubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 685/ Panaragan, tanggal 1 November 2004, surat ukur No. 39/ Panaragan/2004, tanggal 02 Agustus 2004, Luas 202 m2, tercatat atas nama:-----

- 1) Ahli waris HERIANTO TANDAPUTRA bernama: Nyonya JUNI TANDAPUTRA, MARDIANTO TANDAPUTRA (DH. TJONG DJIN MARDIANTO TAN TJONG DJIN), SARI MELANIA TANDAPUTRA ;-----
- 2) TAN HOAN KOEN ;-----
- 3) Ahli waris ROBIANTO TANDAPUTRA: bernama: Nyonya LANNY MULJANI ;-----
- 4) APUS TANDAPUTRA (DH. TAN HOAN GIE (APUS SUTANTO)) ;-----
- 5) TOTONG TANDAPUTRA (DH. TAN HOAN TIONG) ;-----
- 6) MELIA WIDYA TJONDRO N (DH. TAN MAY LIA) ;-----

2. Bahwa surat KEBERATAN yang dikirimkan PENGGUGAT, telah diterima TERGUGAT dengan baik pada tanggal 5 Agustus 2019 sebagaimana tercatat dalam tanda terima surat (stempel basah). Akan tetapi terhadap surat keberatan tersebut sampai dengan saat gugatan ini diajukan (lebih dari 10 hari) tidak ditanggapi TERGUGAT dan tidak melakukan penyelesaian secara administratif terhadap keberatan Penggugat ;-----

3. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 53 Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan mengatur:-----

- 1) *Batas waktu kewajiban untuk menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan ;-----*

Hal. 6 dari 64 hal. Putusan Perkara Nomor : 86/G/2019/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

- 2) Jika ketentuan peraturan perundang-undangan tidak menentukan batas waktu kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan **dalam waktu paling lama 10 (sepuluh) hari kerja** setelah permohonan diterima secara lengkap oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan. ;-----
- 3) Apabila dalam batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2), **Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan, maka permohonan tersebut dianggap dikabulkan secara hukum.** ;-----
- 4) Pemohon mengajukan permohonan kepada Pengadilan untuk memperoleh putusan penerimaan permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (3). ;-----
- 5) Pengadilan wajib memutuskan permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak permohonan diajukan. ;-----
- 
- 6) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan untuk melaksanakan putusan Pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) paling lama 5 (lima) hari kerja sejak putusan Pengadilan ditetapkan ;-----
4. Bahwa Pasal 2 PERMA No. 06 Tahun 2018 menyatakan:-----
  - a. Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan **setelah menempuh upaya administratif.** ;-----
  - b. **Pengadilan memeriksa, memutus dan menyelesaikan gugatan sengketa administrasi pemerintahan menurut ketentuan hukum acara yang berlaku di Pengadilan, kecuali ditentukan lain dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.** ;-----
5. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah terakhir melalui Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara menyebutkan:-----

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

Hal. 7 dari 64 hal. Putusan Perkara Nomor : 86/G/2019/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 2/1991, pada angka V (3) SEMA menyebutkan:-----

*"Bahwa tenggang waktu pengajuan Gugatan bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan TUN tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 UU No. 5/1986 dihitung secara kasuistis sejak ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan TUN dan mengetahui adanya keputusan tersebut". ;-----*

6. Bahwa PENGGUGAT secara resmi baru mengetahui Keputusan Tata Usaha Negara *a quo* pada saat menerima Surat dari TERGUGAT pada Tanggal 07 Mei 2019 yang mana Surat tersebut bernomor : 700/600-32.71/IV/2019, tertanggal 01-04-2019, Perihal: Mohon Penjelasan Hukum Atas Proses Penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 2573 di Jl. Veteran Rt 07/03 Kel. Panaragan Kec. Bogor Tengah Kota Bogor, atas nama Herianto Tandaputra (dkk 6 orang) ;-----
7. **Bahwa selanjutnya, Penggugat kemudian mendaftarkan gugatan ini di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 22 Agustus 2019, sehingga pengajuan Gugatan *a quo* masih dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh UU PTUN dan juga Perma No. 6/2018, dan karenanya Gugatan ini patut untuk diterima. ;-----**

**POSITA ;-----**

Bahwa yang menjadi dasar diajukannya Gugatan ini adalah sebagai berikut:-----

1. Bahwa Penggugat sudah menempati obyek sengketa selama 70 tahun secara turun temurun sejak tahun 1949, diawali oleh Kakek Penggugat HARI GUNAWAN dan dilanjutkan oleh HERMAN GUNAWAN orang tua Penggugat dan dilanjutkan oleh Penggugat hingga saat ini bersama saudara saudara Penggugat. Adapun dasar penempatan Penggugat atas obyek sengketa adalah dimana Kakek Penggugat sejak tahun 1949 sudah menempati obyek sengketa tersebut dengan membayar sewa ke Pemda Kota Bogor melalui Keluarga Herianto Tandaputra (Dh. Tan Hoan Kin (Herianto) dkk (nama yang tercantum dalam Sertifikat SHM Nomor 2573/Panaragan yang kemudian berubah menjadi HGB Nomor 685/Panaragan. ;-----

Dasar Penggugat menempati Objek sengketa adalah Surat Ijin Perumahan (S.I.P) yang telah dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah Kota Bogor. Adapun S.I.P tersebut diantaranya:-----

Hal. 8 dari 64 hal. Putusan Perkara Nomor : 86/G/2019/PTUN.BDG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Surat Ijin Perumahan (S.I.P) Nomor 267/1967 TGL 20-10-1967 Atas Nama Hari Gunawan (Kakek Penggugat) ;-----
- b. Surat Ijin Perumahan (S.I.P) Nomor 104-1983, Daftar Rencana Harian No. 181.21/104/KUP Tanggal 8 September 1984 a.n Herman Gunawan (Orang Tua Penggugat) ;-----
- c. Surat Ijin Perumahan (S.I.P) NO; 67-1988, Daftar Rencana Harian No. 181.21/67-KUP Tanggal 15 Desember 1988, a.n Herman Gunawan (Orang Tua Penggugat) ;-----
- d. Surat Ijin Perumahan (S.I.P) No. 16/1997, Daftar Rencana Harian 181.21/16-Din Perum Tanggal 2 Januari 1997, a.n Herman Gunawan (Orang Tua Penggugat) ;-----
2. Bahwa Tergugat telah menerbitkan objek sengketa perkara *a quo* berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 685/Panaragan, terbit tanggal 1 November 2004, Surat Ukur No. 39/Panaragan/2004 tanggal 02 Agustus 2004, Luas 202 m2, tertulis atas nama:-----
  - 1) Ahli waris HERIANTO TANDAPUTRA bernama: Nyonya JUNI TANDAPUTRA, MARDIANTO TANDAPUTRA (DH. TJONG DJIN MARDIANTO TAN TJONG DJIN), SARI MELANIA TANDAPUTRA ;-----
  - 2) TAN HOAN KOEN ;-----
  - 3) Ahli waris ROBIANTO TANDAPUTRA: bernama: Nyonya LANNY MULJANI ;-----
  - 4) APUS TANDAPUTRA (DH. TAN HOAN GIE (APUS SUTANTO)) ;-----
  - 5) TOTONG TANDAPUTRA (DH. TAN HOAN TIONG) ;-----
  - 6) MELIA WIDYA TJONDRO N (DH. TAN MAY LIA) ;-----Yang sebelumnya merupakan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2573, terbit Tanggal 1 November 2004, Surat Ukur Nomor 39/PANARAGAN/2004 Tanggal 2 Agustus 2004, tertulis atas nama:-----
  1. HERIANTO TANDAPUTRA (DH TAN HOAN KIN (HERIANTO)) ;-----
  2. TAN HOAN KOEN ;-----
  3. ROBIANTO TANDAPUTRA (DH TAN HOAN LOEN (ROBIANTO)) ;-----
  4. APUS TANDAPUTRA (DH. TAN HOAN GIE (APUS SUTANTO)) ;-----
  5. TOTONG TANDAPUTRA (DH. TAN HUAN TIONG) ;-----
  6. MELIA WIDYA TJONDRO N (DH. TAN MAY LIA) ;-----
3. Bahwa sesuai ketentuan pasal 1963 KUHPerdara bahwa tanah yang sudah dikuasai dengan etikat baik selama 20 tahun atau lebih, memperoleh hak milik atasnya. Dan Jika menguasai selama 30 tahun

Hal. 9 dari 64 hal. Putusan Perkara Nomor : 86/G/2019/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memperoleh hak milik dengan tidak dapat dipaksa untuk  
mempertunjukkan alas haknya. ;-----

4. Bahwa dalam penjelasan umum butir 5 *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1981* disebutkan: ***“Demikian pula dengan adanya perkembangan kesadaran hukum masyarakat yang banyak mengakibatkan SEWA MENYEWA perumahan MENJADI SEWA BELI PERUMAHAN maka ruang lingkup pengertian hubungan sewa menyewa perumahan perlu diperluas sehingga MENCAKUP PULA SEWA BELI PERUMAHAN”***. ;-----

Sehingga berdasarkan ketentuan diatas **MAKA OBJEK SENGKETA PERKARA A QUO YANG SELAMA INI PENGGUGAT TEMPATI SEJAK TAHUN 1949 DENGAN MEMBAYAR SEWA KEPADA PEMDA KOTA BOGOR MELALUI KELUARGA HERIANTO TANDA PUTRA (DH. TAN HOAN KIN (HERIANTO) DKK BERALIH MENJADI SEWA BELI. SEHINGGA TANAH DAN BANGUNAN YANG DIDIRIKAN DIATAS TANAH NEGARA (OBJEK SENGKETA PERKARA A QUO) DEMI HUKUM MENJADI MILIK PENGGUGAT, KARENA PENGGUGAT TELAH MENEMPATINYA SELAMA 70 TAHUN SECARA TURUN TEMURUN ;-----**

5. Bahwa dasar menguasai objek sengketa oleh Penggugat berasal dari Surat Ijin Perumahan (S.I.P) yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah Kota Bogor sebagaimana disebut diatas **secara jelas tercantun dalam setiap S.I.P Kalimat : “Surat Ijin Perumahan (S.I.P.) Untuk Menggunakan Perumahan Yang Masih Dalam Kekuasaan Kepala Daerah.”**Artinya Secara Jelas dan Nyata Pemohon Memperoleh Hak Sewa Dari Pemerintah Daerah Bukan Dari Pihak lain dan tanah yang menjadi objek sengketa **a quo** adalah tanah negara ;-----
6. Bahwa SIP yang di keluarkan oleh Pemda Kota Bogor tersebut belum pernah dibatalkan atau dicabut sehingga SIP Tersebut masih tetap berlaku. Hal ini dibuktikan dengan Surat Keterangan dari Pemda Kota Bogor No. 509/1462-BPKAD, tanggal 26 April 2017, PERIHAL PENJELASAN SURAT IZIN PERUMAHAN, yang intinya menjelaskan bahwa Pemda Kota Bogor masih akan melanjutkan pengecekan administrasi terhadap asset Tanah Negara yang berada dalam pengelolaan Pemda Kota Bogor In Case S.I.P yang dimiliki Penggugat. Hal ini membuktikan bahwa Pemda Kota Bogor masih tetap melakukan hak pengelolaannya atas Tanah Negara yang berada di

Hal. 10 dari 64 hal. Putusan Perkara Nomor : 86/G/2019/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bawah pengelolaan Pemda Kota Bogor yang menjadi objek sengketa perkara  
*a quo* ;-----

7. Bahwa terdapat ketentuan dalam PERATURAN MENTERI DALAM NEGERI NOMOR 1 TAHUN 1977 TENTANG TATA CARA PERMOHONAN DAN PENYELESAIAN PEMBERIAN HAK ATAS BAGIAN-BAGIAN TANAH HAK PENGELOLAAN SERTA PENDAFTARANNYA, Pasal 3 Ayat 1, yang menentukan:-----

*"Setiap penyerahan penggunaan tanah yang merupakan bagian dari tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga oleh pemegang hak pengelolaan, baik yang disertai ataupun tidak disertai dengan pendirian bangunan di atasnya, wajib dilakukan dengan pembuatan perjanjian tertulis antara pihak pemegang hak pengelolaan dan pihak ke tiga yang bersangkutan."*  
;-----

Hal ini membuktikan bahwa SIP yang dimiliki Kakek dan orang tua Penggugat secara turun temurun adalah perjanjian tertulis atas tanah negara yang berada dibawah pengelolaan Pemda Kota Bogor. Dan surat yang dikeluarkan Pemda Kota Bogor Nomor : 503/1462-Bpkad, Tertanggal 26 April 2017 perihal Penjelasan Surat Izin Perumahan, isinya secara tegas dapat disimpulkan: "Bahwa Surat Ijin Perumahan (SIP) yang dimiliki Penggugat adalah sah diterbitkan oleh Pemerintah Kota Bogor dan sampai saat ini belum pernah dicabut atau dibatalkan". ;-----

8. Bahwa Penggugat pernah berperkara di Pengadilan Negeri Bogor dengan Pihak keluarga Herianto Tandaputra dkk (yang namanya tercantum dalam Sertifikat SHM Nomor 2573/Panaragan jo Sertifikat HGB Nomor 685/Panaragan) dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum No. 76/PDT.G/2016/PN. BOGOR. Dimana dalam Perkara tersebut Pihak keluarga Harianto Tandaputra dkk tersebut mendalilkan bahwa Penggugat melakukan perbuatan melawan hukum karena menempati Objek Sengketa dalam Perkara *a quo* setelah diminta untuk mengosongkan objek sengketa, namun dalil tersebut Penggugat patahkan dengan mendalilkan bahwa Penggugat berhak atas objek sengketa berdasarkan aturan perundang undangan yang berlaku dan tanah tersebut adalah tanah negara dan Penggugat sudah menempati objek sengketa selama 67 tahun (saat gugatan itu tahun 2016), dan atas Perkara tersebut saat ini masih berproses hukum Peninjauan Kembali di Mahkamah Agung Republik Indonesia ;-----

Hal. 11 dari 64 hal. Putusan Perkara Nomor : 86/G/2019/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa sejak semula administrasi/dokumen objek sengketa tersebut adalah atas nama Herman Gunawan orang tua Penggugat, seperti bukti Surat Tanda Terima Setoran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Rekening Listrik, Rekening Air, Telepon, Gas, sampai saat ini tidak pernah dialihkan ke atas nama orang lain ;-----
10. Bahwa setelah Berperkara di Pengadilan Negeri Bogor tahun 2016, Penggugat kaget karena diketahui objek sengketa tersebut telah muncul sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2573/Panaragan jo Sertifikat HGB Nomor 685/Panaragan ;-----
11. Bahwa setelah Penggugat mengetahui adanya Sertifikat itu Penggugat meminta penjelasan hukum ke Tergugat, dengan Surat Nomor 110/HJP/X/2018 tanggal 12 November 2018, Perihal Mohon Penjelasan Hukum atas Proses Penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 2573 di Jl. Veteran Rt/Rw 07/03 Kel. Panaragan Kec. Bogor Tengah, Kota Bogor, a.n Herianto Tandaputra dkk 5 orang. Atas surat Penggugat tersebut Tergugat telah menjawab dengan Surat Nomor: 700/600-32.71/IV/2019 tanggal 01 April 2019, Perihal Mohon Penjelasan Hukum atas Proses Penerbitan Sertifikat No. 2573 di Jl. Veteran Rt. 07/03 Kel. Panaragan, Kec. Bogor Tengah, Kota Bogor, Atas nama Herianto Tandaputra (dkk 6 orang). Yang intinya Tergugat menjelaskan:-----
- “Bahwa Penerbitan sertifikat Hak Milik tersebut didasarkan pada Surat keputusan Kantor Pertanahan Kota Bogor No. 114-520.1-32.09-2004 Tgl. 23-06-2004 Tentang Pemberian Hak Milik atas nama Herianto TandaPutra (DH. Tan Hoan Kin (Herianto), Tan Hoan Koen, Robianto Tanda Putra (DH. Tan Hoan Loen (Robianto), Apus Tanda Putra (DH. Tan Hoan Gie (Apus Sutanto), Totong Tanda Putra (DH. Ton Hoan Tiong), Melia Widya Tjondro (DH. Tan May Lia) atas Tanah di Kelurahan Panaragan, Kecamatan Bogor Tengah Kota Bogor”. Dan ;-----
  - “Bahwa Sertifikat HGB No. 598/Panaragan, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor No. 114-520.1-32.09-2004 Tgl. 23-06-2004, berubah menjadi Sertifikat Hak Milik No. 2573/Panaragan dengan melampirkan:-----
    - a). Formulir Permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya. ;-----
    - b). Foto Copy identitas (KTP) pemohon. ;-----

Hal. 12 dari 64 hal. Putusan Perkara Nomor : 86/G/2019/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c). SK. Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor tentang Pemberian Hak Milik a.n Herianto Tandaputra (dkk). ;-----
- d). Melampirkan bukti SSP/PPH sesuai dengan ketentuan. ;-----
- e). Melampirkan SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (saat pendaftaran Hak). ;-----

12. Bahwa selanjutnya Penggugat telah MENGAJUKAN KEBERATAN atas Keputusan Tergugat yang menerbitkan Sertifikat diatas tanah negara yang sudah 70 tahun Penggugat tempati secara turun temurun tersebut. Dengan Surat Nomor: 021/HJP&P/Keberatan-BPN/VIII/2019 tanggal 5 Agustus 2019, Perihal Keberatan atas Proses Penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 2573 di Jl. Veteran Rt/Rw 07/03 Kel. Panaragan kec. Bogor Tengah, Kota Bogor, atas nama Herianto Tandaputra dkk (5 org). Baik Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2573, terbit Tanggal 1 November 2004, Surat Ukur Nomor 39/PANARAGAN/2004 Tanggal 2 Agustus 2004, tertulis atas nama:-----

- 1. HERIANTO TANDAPUTRA (DH TAN HOAN KIN (HERIANTO)) ;-----
- 2. TAN HOAN KOEN ;-----
- 3. ROBIANTO TANDAPUTRA (DH TAN HOAN LOEN (ROBIANTO)) ;-----
- 4. APUS TANDAPUTRA (DH. TAN HOAN GIE (APUS SUTANTO)) ;-----
- 5. TOTONG TANDAPUTRA (DH. TAN HUAN TIONG) ;-----
- 6. MELIA WIDYA TJONDRO N (DH. TAN MAY LIA) ;-----

Yang kemudian berubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 685/Panaragan, tanggal terbit 1 November 2004, Surat Ukur No. 39/Panaragan/2004 tanggal 02 Agustus 2004, Luas 202 m2, tertulis atas nama:-----

- 1) Ahli waris HERIANTO TANDAPUTRA bernama: Nyonya JUNI TANDAPUTRA, MARDIANTO TANDAPUTRA (DH. TJONG DJIN MARDIANTO TAN TJONG DJIN), SARI MELANIA TANDAPUTRA ;-----
- 2) TAN HOAN KOEN ;-----
- 3) Ahli waris ROBIANTO TANDAPUTRA: bernama: Nyonya LANNY MULJANI ;-----
- 4) APUS TANDAPUTRA (DH. TAN HOAN GIE (APUS SUTANTO)) ;-----
- 5) TOTONG TANDAPUTRA (DH. TAN HOAN TIONG) ;-----
- 6) MELIA WIDYA TJONDRO N (DH. TAN MAY LIA) ;-----

Atas surat Keberatan Penggugat ini Tergugat tidak memberikan jawaban. ;-----

Hal. 13 dari 64 hal. Putusan Perkara Nomor : 86/G/2019/PTUN.BDG





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa atas permasalahan terbitnya Sertifikat objek sengketa ini pernah Penggugat tanyakan kepada Lurah Panaragan apakah pernah ada orang lain khususnya Keluarga Herianto Tanda Putra Cs, meminta atau mengurus administrasi atas rumah tersebut ke Kantor Kelurahan Panaragan guna pembuatan Sertifikat, dan menurut Lurah Panaragan tidak pernah ada orang datang untuk mengurus administrasi rumah tersebut untuk diterbitkan sertifikat, hal ini menjadi sangat janggal dan aneh, karena menurut ketentuan dalam hal memohonkan penerbitan sertifikat pastilah diperlukan:-----

- Surat Keterangan dari Kelurahan atau Kantor Desa berupa Surat Keterangan Tanah dan atau berupa Surat Keterangan Bebas Sengketa ;-----
- Surat Keterangan Penguasaan Fisik, dan surat lain-lainnya yang diperlukan untuk penerbitan suatu sertifikat. ;-----
- Bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), yang mana PBB atas objek sengketa tersebut adalah HERMAN GUNAWAN Orang Tua Penggugat, tentunya bukti PBB tersebut sangat diperlukan untuk mengurus penerbitan sertifikat. ;-----

Namun ternyata dalam hal ini tidak pernah ada surat keterangan yang dikeluarkan pihak Kelurahan setempat untuk pengurusan sertifikat objek perkara ini. ;-----

14. Bahwa bukti PBB perlu dilampirkan dalam permohonan sertifikat. Hal ini sebagaimana dimaksud BAB IV Bagian kedua Paragraf 1 pasal 80 PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 9 TAHUN 1999 Tentang TATA CARA PEMBERIAN DAN PEMBATALAN HAK ATAS TANAH NEGARA DAN HAK PENGELOLAAN, yang berbunyi:-----

*pasal* 80

;-----

*Permohonan sebagaimana dimaksud dalam pasal 78 dilampiri dengan:-----*

-

- a. *Bukti identitas pemohon ;-----*
- b. *Sertifikat tanah yang bersangkutan ;-----*
- c. *Bukti penggunaan tanah untuk rumah tinggal, berupa:-----*
  - 1) *Fotocopy izin mendirikan bangunan yang mencantumkan bahwa bangunan tersebut digunakan untuk rumah tinggal; atau ;-----*

Hal. 14 dari 64 hal. Putusan Perkara Nomor : 86/G/2019/PTUN.BDG





- 2) Surat keterangan dari Kepala/Desa Kelurahan setempat bahwa bangunan tersebut digunakan untuk rumah tinggal. ;-----
- d. **Fotokopy SPPT PBB tahun berjalan atau terakhir** ;-----
- e. Surat pernyataan dari pemohon mengenai jumlah bidang, luas, dan status tanah-tanah yang dimiliki termasuk bidang tanah yang dimohon ;-----

Sehingga sangat jelas bahwa Surat Keterangan dari Kelurahan/Desa dan bukti SPPT PBB harus dilampirkan dalam permohonan penerbitan sertifikat. Sehingga apabila surat-surat ini tidak dilampirkan maka sertifikat tersebut tidak sah. ;-----

Bahwa menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang PENDAFTARAN TANAH Pasal 9 ayat 1 dan 2 beserta penjelasannya, bahwa tanah yang berstatus tanah Negara hanya dilakukan pencatatan dalam daftar tanah dan tidak diterbitkan sertifikat. ;-----

Selengkapnya berbunyi sebagai berikut:-----

**Pasal 9** ;-----

(1) **Obyek pendaftaran tanah meliputi** ;-----

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

(2) Dalam hal tanah Negara sebagai obyek pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah Negara dalam daftar tanah. ;-----

**Penjelasan** ;-----

**Pendaftaran tanah yang obyeknya bictar. G tanah yang berstatus tanah Negara dilakukan dengan mencatatnya dalam daftar tanah dan TIDAK DITERBITKAN SERTIFIKAT.** ;-----

**BERDASARKAN KETENTUAN INI BAHWA TANAH NEGARA TIDAKLAH DITERBITKAN SERTIFIKAT, NAMUN HANYA DICATAT DALAM DAFTAR TANAH. SEHINGGA JELASLAH TERGUGAT**

Hal. 15 dari 64 hal. Putusan Perkara Nomor : 86/G/2019/PTUN.BDG



**TELAH MELANGGAR KETENTUAN TENTANG PENDAFTARAN TANAH NEGARA DENGAN MENERBITKAN SERTIFIKAT. KARENA PENDAFTARAN TANAH NEGARA YANG MENJADI OBJEK SENGKETA DALAM PERKARA A QUO MENGAKIBATKAN SERTIFIKAT TERSEBUT TIDAK SAH. ;-----**

*pasal*

*24*

**ayat 1 dan penjelasannya huruf k, l,**  
;-----

*Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang karena kebenarannya oleh panitia adjudikasi Dalam pendaftaran tanah secara sporadic, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya. ;-----*

*Penjelasan:-----*

*Bukti kepemilikan itu pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA dan apabila hak tersebut kemudian beralih, bukti peralihan hak berturut-turut sampai ke tangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak. Alat-alat bukti tertulis yang dimaksud dapat berupa:-----*

**k. Petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir, dan Vervonding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. ;-----**

**l. Surat Keterangan Riwayat Tanah yang pernah dibuat oleh kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan. ;-----**

**ayat 2 dan penjelasannya huruf a, intinya menjelaskan:-----**

**Pembuktian kepemilikan itu dapat dibuktikan dengan penguasaan fisik secara nyata selama 20 Tahun secara berturut-turut. ;-----**

*jo pasal 60 ayat 2 huruf f, l, m dan pasal 61 ayat 2 huruf b Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. ;-----*

Hal. 16 dari 64 hal. Putusan Perkara Nomor : 86/G/2019/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dari ketentuan-ketentuan tersebut diatas maka jelaslah bahwa untuk pendaftaran tanah yang akan diterbitkan sertifikatnya/Pencatatannya diperlukan data dukung, diantaranya:-----

- Bukti Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) ;-----
- Surat keterangan tentang riwayat tanah yang dibuat oleh Kelurahan/Desa ;-----
- Keterangan saksi-saksi ;-----
- Pernyataan penguasaan Fisik secara nyata lebih dari 20 tahun untuk tanah negara yang akan dimohonkan ;-----

15. Bahwa semua persyaratan tersebut diatas dalam memohonkan penerbitan Sertifikat kepada Tergugat harus dipenuhi, sementara dalam menerbitkan Sertifikat yang menjadi objek sengketa perkara *a quo* tidak memenuhi persyaratan dan ketentuan yang berlaku seperti yang disebutkan diatas. Karena Penggugat selaku pihak yang menempati objek tersebut secara turun-temurun selama 70 tahun sejak tahun 1949 tidak pernah memberikan data kepada siapapun guna pengurusan sertifikat tersebut, begitu juga tidak pernah ada orang lain datang kepada Penggugat untuk meminta data atau administrasi tentang tanah dan rumah tersebut untuk dibuatkan sertifikatnya ;-----

16. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 53 Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara:-----

- (1) *Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi. ;-----*
- (2) *Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:-----*
  - a. *Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;-----*

Hal. 17 dari 64 hal. Putusan Perkara Nomor : 86/G/2019/PTUN.BDG

## Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik. ;-----

17. Bahwa penerbitan Sertifikat yang menjadi objek sengketa perkara *a quo* telah bertentangan dengan peraturan perundang undangan yang berlaku karena tanah yang dimaksud dalam objek sengketa adalah tanah negara, yang seharusnya cukup dicatatkan dan tidak diterbitkan sertifikat, juga Penggugat telah menguasai objek sengketa selama 70 tahun secara turun temurun, yang mana seharusnya Penggugatlah yang berhak mencatatkan objek sengketa dalam perkara *a quo* untuk dihibahkan oleh Penggugat, juga penerbitan objek sengketa *a quo* tidak didukung oleh bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Dimana PBB tersebut adalah atas nama Orang Tua Penggugat Herman Gunawan. Sehingga penerbitan Sertifikat yang menjadi objek sengketa *a quo* adalah tidak sah ;-----
18. Bahwa Tergugat dalam menerbitkan Sertifikat yang menjadi objek sengketa perkara *a quo* telah melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik, yaitu:-----

## ➤ Asas Bertindak

**Cermat, ;-----**

Asas ini menghendaki agar setiap tindakan dari Badan atau Pejabat Tata Usaha harus dilakukan dengan cermat atau dengan perkataan lain sebelum Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara mengambil suatu tindakan agar dipikirkan dan dipertimbangkan masak-masak semua kepentingan yang terkait, baik kepentingan para pihak maupun kepentingan pihak ketiga. ;-----

**Contoh pelanggaran terhadap asas ini yaitu:-----**

Putusan Tata Usaha Negara Medan Nomor 65/1992/PTUN.Mdn yang membatalkan Sertifikat Tanah atas nama AWN yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Medan, Karena Badan Pertanahan Nasional Medan sebelum mengeluarkan sertifikat tanah tersebut tidak mengadakan penelitian terlebih dahulu, padahal tanah yang disebutkan dalam sertifikat adalah milik Penggugat. ;-----

Dimana Tergugat seharusnya bertindak cermat dan mengecek secara fisik siapa yang secara nyata menempati tanah negara yang menjadi objek sengketa perkara *a quo*? Sehingga tidak menerbitkan sertifikat kepada

Hal. 18 dari 64 hal. Putusan Perkara Nomor : 86/G/2019/PTUN.BDG



orang yang tidak berhak. Karena Penggugatlah yang telah menempati tanah negara tersebut secara turun temurun selama 70 tahun maka Tergugat seharusnya bertindak cermat agar tidak mengeluarkan sertifikat kepada orang lain selain dari pada Penggugat ;-----

- **Asas keterbukaan**, yaitu asas yang membuka diri terhadap hak masyarakat untuk memperoleh informasi yang benar, jujur, dan tidak diskriminatif tentang penyelenggaraan negara dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan, dan rahasia negara. ;-----

**Dimana Tergugat seharusnya terbuka dan tidak diskriminatif terhadap penggugat, karena Penggugat telah menguasai tanah negara yang menjadi objek sengketa perkara a quo selama 70 tahun secara turun temurun, lalu ada orang lain yang mengajukan penerbitan sertifikat selain Penggugat, semestinya Tergugat terbuka memberikan informasi ini kepada Penggugat ;-----**

19. Bahwa Tergugat dalam penerbitan sertifikat yang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo tidak memeriksa kelengkapan administrasi yang dipersyaratkan dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. ;-----

Pasal 9 ayat (1) dan (2) beserta penjelasannya dan pasal 24 ayat (1) dan penjelasan pada huruf K, L dan M dan ayat (2) beserta penjelasannya PP No. 24 Th 1997 jo Pasal 61 ayat (2) huruf b Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mana pada intinya mensyaratkan pendaftaran tanah yang akan diterbitkan sertifikat diperlukan data dukung diantaranya:-----

- 1) Bukti Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) ;-----
- 2) Surat Keterangan tentang riwayat tanah yang dibuat oleh Kelurahan / Desa ;-----
- 3) Keterangan saksi-saksi ;-----
- 4) Pernyataan Penguasaan fisik secara nyata lebih dari 20 (dua puluh tahun) untuk tanah Negara yang akan dimohonkan. ;-----

Hal. 19 dari 64 hal. Putusan Perkara Nomor : 86/G/2019/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Bahwa dari data dukung yang diperlukan untuk mengurus penerbitan sertifikat tersebut Penggugatlah yang memilikinya. Adapun dokumen-dokumen yang dimiliki oleh PENGUGAT yang diperlukan untuk mengurus Sertifikat tersebut yaitu:-----

- Bukti Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sampai dengan saat ini masih terdaftar atas nama orang tua/kakek kandung PENGUGAT ;-----
- Bukti Surat Keterangan tentang riwayat tanah yang dibuat oleh Kelurahan Panaragan Kota Bogor Nomor : 470/199-PNG, tertanggal 28 November 2016 yang intinya menyatakan bahwa orang tua/kakek kandung PENGUGAT sudah menempati tanah dan bangunan yang dimaksud dalam objek Gugatan ini mulai tanggal 20 Oktober 1967 sampai dengan saat ini. ;-----
- Selain itu Kelurahan Panaragan Kota Bogor tidak pernah menerbitkan surat keterangan yang dimintakan oleh keluarga yang tercatat dalam Sertipikat objek sengketa perkara *a quo* sehingga muncul pertanyaan bagaimana mungkin Tergugat menerbitkan Sertifikat atas nama orang lain selain Penggugat? ;-----

21. Bahwa Penerbitan Sertifikat yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* yang diterbitkan oleh TERGUGAT bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sebagaimana ditulis Hulman Panjaitan dalam bukunya yang berjudul "*Kumpulan Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 1953 s/d 2008 Berdasarkan Penggolongannya*", Edisi Pertama, Tahun 2014, Penerbit Prenadamedia Group, Jakarta, Hlm. 132 menulis: "**Prioritas Permohonan Hak Atas Tanah; Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 23 PK/TUN/2001, Tanggal 29 Mei 2002 terdapat Kaidah Hukum yang mengatakan: Orang atau badan yang secara langsung dan *de facto* telah menguasai sebidang tanah adalah yang harus diberikan prioritas untuk mengajukan hak tanah ke BPN sesuai dengan S.K. Presiden No. 32/Tahun 1979 jo. PERMENDAGRI No. 3/Tahun 1979 dan No. 5/Tahun 1972 ;-----**
22. Bahwa H.M Fauzan dalam bukunya yang berjudul "*Kaidah Penemuan Hukum Yurisprudensi Bidang Hukum Perdata*", Edisi Pertama, Penerbit Prenadamedia, Jakarta, 2014, Hlm. 26 menulis: "*Kaidah yang lain yang harus*

Hal. 20 dari 64 hal. Putusan Perkara Nomor : 86/G/2019/PTUN.BDG





*dipegangi dalam mewujudkan tegak dan terbinanya tatanan masyarakat yang berkebebasan menurut hukum, adalah : "Hukum harus menegakkan kebenaran dan rasa keadilan dalam kehidupan masyarakat." Hakikat kebenaran adalah keadilan atau justice. Menegakkan kebenaran (to enforce the truth) tiada lain daripada menegakkan keadilan (to enforce the justice). Tegaknya kebenaran menurut hukum, berarti tegaknya keadilan menurut hukum." ;-----*

**Berdasarkan SEMUA dasar hukum dan fakta yang diuraikan diatas, PENGGUGAT BERHARAP mendapat keadilan dalam perkara a quo DALAM GUGATAN A QUO ke PENGADILAN TATA USAHA NEGARA BANDUNG. ;-----**

**MENGINGAT OBYEK GUGATAN DALAM GUGATAN A QUO ADALAH TANAH NEGARA YANG SUDAH DITEMPATI PENGGUGAT SELAMA 70 TAHUN SECARA TURUN TEMURUN DAN KINI TERGUGAT MENERBITKAN SERTIFIKAT YANG MENJADI OBJEK SENGKETA DALAM GUGATAN INI ATAS NAMA ORANG LAIN SECARA MELAWAN HUKUM MAKA HAL ITU SANGAT MERUGIKAN PENGGUGAT, KARENA PENGGUGATLAH YANG SEHARUSNYA BERHAK UNTUK MENGAJUKAN SERTIFIKAT ATAS TANAH NEGARA YANG DIMAKSUD DALAM OBJEK SENGKETA PERKARA A QUO. ;-----**

**PETITUM ;-----**

Berdasarkan uraian-uraian hukum dan fakta-fakta yang diuraikan diatas dengan ini Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk berkenan memutus perkara a quo dengan amar sebagai berikut:-----

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT seluruhnya ;-----
2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 685/Panaragan, tanggal 1 November 2004, Surat Ukur No. 39/Panaragan/2004 tanggal 02 Agustus 2004, Luas 202 m2, tertulis atas nama:-----
  - 1) Ahli waris HERIANTO TANDAPUTRA bernama: Nyonya JUNI TANDAPUTRA, MARDIANTO TANDAPUTRA (DH. TJONG DJIN MARDIANTO TAN TJONG DJIN), SARI MELANIA TANDAPUTRA ;----
  - 2) TAN HOAN KOEN ;-----
  - 3) Ahli waris ROBIANTO TANDAPUTRA bernama: Nyonya LANNY

Hal. 21 dari 64 hal. Putusan Perkara Nomor : 86/G/2019/PTUN.BDG



MULJANI ;-----

4) APUS TANDAPUTRA (DH. TAN HOAN GIE (APUS SUTANTO)) ;-----

5) TOTONG TANDAPUTRA (DH. TAN HOAN TIONG) ;-----

6) MELIA WIDYA TJONDRO N (DH. TAN MAY LIA ;-----

3. Mewajibkan Tergugat mencabut Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 685/Panaragan, tanggal 1 November 2004, Surat Ukur No. 39/Panaragan/2004 tanggal 02 Agustus 2004, Luas 202 m2, tertulis atas nama:-----

1) Ahli waris HERIANTO TANDAPUTRA bernama: Nyonya JUNI TANDAPUTRA, MARDIANTO TANDAPUTRA (DH. TJONG DJIN MARDIANTO TAN TJONG DJIN), SARI MELANIA TANDAPUTRA ;---

2) TAN HOAN KOEN ;-----

3) Ahli waris ROBIANTO TANDAPUTRA bernama: Nyonya LANNY MULJANI ;-----

4) APUS TANDAPUTRA (DH. TAN HOAN GIE (APUS SUTANTO)) ;-----

5) TOTONG TANDAPUTRA (DH. TAN HOAN TIONG) ;-----

6) MELIA WIDYA TJONDRO N (DH. TAN MAY LIA ;-----

4. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara. ;-----

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*et aequo et bono*) ;-----

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawabannya tertanggal 9 Oktober 2019 di persidangan, yang pada pokoknya berisi sebagai berikut :-----

**DALAM**

**EKSEPSI** :-----

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dan nyata seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata demi kepentingan Tergugat ;-----
2. Bahwa Gugatan tersebut telah melewati jangka waktu 30 hari dalam **Pemeriksaan Persiapan** sebagaimana diatur Pasal 63 ayat (2) huruf a sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 Jis Undang-Undang No. 51 Tahun 2009, hal ini terbukti dari naskah salinan Gugatan yang telah diterima oleh Tergugat pada tanggal 02-10-2019 tercantum bahwa Gugatan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal

Hal. 22 dari 64 hal. Putusan Perkara Nomor : 86/G/2019/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22-08-2019, No : 86/G/2019/PTUN-BDG, diperbaiki tanggal 02-10-2019, dengan demikian Hakim dapat mengambil sikap dengan menyatakan bahwa gugatan penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*) ;-----

3. Bahwa dapat diketahui dengan jelas sebenarnya penggugat dalam mengajukan gugatan Penggugat, telah melewati tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari, sehingga sudah tidak memenuhi tenggang waktu sebagaimana yang diatur dalam ketentuan **Pasal 55** Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 Jis Undang-Undang No. 51 Tahun 2009, yang berbunyi sebagai berikut:-----

*"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara". ;-----*

Penjelasan Pasal 55 tersebut diatas, berbunyi sebagai berikut:-----

*"Bagi pihak yang namanya tersebut dalam Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat, maka tenggang waktu sembilan puluh hari itu dihitung sejak hari diterimanya Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat. ;-----*

*Dalam hal yang hendak digugat itu merupakan keputusan menurut ketentuan:--*

- a. *Pasal 3 ayat (2), maka tenggang waktu sembilan puluh hari itu dihitung setelah lewatnya tenggang waktu yang ditentukan dalam peraturan dasarnya, yang dihitung sejak tanggal diterimanya permohonan yang bersangkutan ;-----*
- b. *Pasal 3 ayat (3), maka tenggang waktu sembilan puluh hari itu dihitung setelah lewatnya batas waktu empat bulan yang dihitung sejak tanggal diterimanya permohonan yang bersangkutan. ;-----*

*Dalam hal peraturan dasarnya menentukan bahwa suatu keputusan itu harus diumumkan, maka tenggang waktu sembilan puluh hari itu dihitung sejak hari pengumuman tersebut." ;-----*

Hal ini terbukti dari adanya pengakuan Penggugat yang tidak benar, tidak berdasarkan hukum dan tidak berdasarkan fakta hukum (*karena dalil tersebut harus dibuktikan dalam pemeriksaan sengketa ini selanjutnya*) yaitu yang menyatakan dalam dalilnya pada halaman 5 ( lima ) yang menyatakan bahwa Penggugat baru mengetahui Keputusan Tata Usaha Negara *a quo* pada saat menerima surat dari Tergugat pada tanggal 07 Mei 2019 Nomor surat 700/600-32.71/IV/2019 tertanggal 1-4-2019 perihal mohon penjelasan Hukum atas proses Penerbitan Sertipikat No. 2573 di Jl. Veteran Rt.07/03 Kel. Panaragan

Hal. 23 dari 64 hal. Putusan Perkara Nomor : 86/G/2019/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kec. Bogor Tengah Kota Bogor atas nama Herianto Tandaputra  
(6 orang) ;-----

Akan tetapi fakta hukumnya berdasarkan data tertulis yang terdapat di  
Tergugat, dapat diketahui bahwa **Penggugat sebenarnya telah mengetahui  
Obyek Sengketa tersebut jauh hari sebelumnya** yaitu:-----

- a. Bahwa Majelis Hakim dapat mengetahui hal tersebut dari isi surat  
Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor No. 700/600-32.71/IV/2019 tanggal  
01-04-2019 perihal mohon penjelasan Hukum atas proses Penerbitan  
Sertipikat No. 2573 di Jl. Veteran Rt.07/03 Kel. Panaragan Kec. Bogor  
Tengah Kota Bogor atas nama Herianto Tandaputra (6 orang) yang  
sekarang telah berubah menjadi HGB No. 685/Panaragan, terbukti bahwa  
Tergugat dalam memberikan penjelasan/uraian pada Surat Kepala Kantor  
Pertanahan Kota Bogor No. 700/600-32.71/IV/2019 tanggal 01-04-2019  
tersebut berdasarkan surat dari JIMMY SUGITO GUNAWAN **tertanggal  
12 Nopember 2018** perihal mohon penjelasan Hukum atas proses  
Penerbitan Sertipikat No. 2573 di Jl. Veteran Rt.07/03 Kel. Panaragan Kec.  
Bogor Tengah Kota Bogor atas nama Herianto Tandaputra (6 orang). ;-----
- b. Bahwa Penggugat dalam gugatannya tidak menjelaskan fakta sebenarnya,  
dimana Tergugat sebelumnya telah mengeluarkan Surat balasan No.  
1471/7-32.71/VIII/2016 **tanggal 4 Agustus 2016** dari Penggugat yang  
ditujukan kepada Tergugat pada tanggal **28 Mei 2016** perihal mohon  
penjelasan Hukum atas proses Penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 2573 di  
Jl. Veteran RT/RW 07/07 Kelurahan Panaragan Kecamatan Bogor Tengan  
Kota Bogor an. Herianto Tandapura Cs. ;-----
- c. Surat KAPOLRESTA Bogor Kota **tanggal 20 September 2016** No.  
Sp.GII/062/IX/2016/Sat Reskrim perihal Membawa berkas berkaitan dengan  
proses Pendaftaran dan Pembuatan sertipikat No. 2573, tanah dan  
bangunan yang terletak di Jl. Veteran No. 21 Kota Bogor, dapat diketahui  
bahwa dalam surat tersebut telah di jelaskan adanya sertipikat Hak Miik No.  
2573/Panaragan atas laporan dari Sdr. JIMMY SUGITO GUNAWAN,  
Laporan Polisi No. LP/980/VIII/2016/JABAR/POLRES BOGOR KOTA,  
**tanggal 27 Agustus 2016**. ;-----
- d. Bahwa Penggugat menyatakan dalam dalilnya pada halaman 7 angka 7  
yaitu pernah berperkara di Pengadilan Negeri Bogor dalam gugatan  
Perbuatan melawan Hukum No. **76/Pdt.G/2016/PN.Bgr**, sehingga

Hal. 24 dari 64 hal. Putusan Perkara Nomor : 86/G/2019/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat saat itu sudah mengetahui obyek tersebut sudah menjadi obyek sengketa dan status a quo. ;-----

Bahwa penerapan pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang mengatur antara lain tentang Gugatan Lewat Waktu (daluarsa) dapat memakai pendekatan:-----

- a. Normatif sebagaimana pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang mengatur antara lain tentang Gugatan Lewat Waktu (daluarsa). ;---
- b. Aturan Yurisprudensi (pendekatan kasuistis) sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung No. 2 Tahun 1991 angka V No. 3 jo Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 5 K/TUN/1992 tanggal 21 Januari 1993 jo Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 41 K/TUN/1994 tanggal 10 Nopember 1994 jo Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 270 K/TUN/2001 tanggal 4 Maret 2002, memberikan petunjuk bahwa bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata yang namanya tidak dituju oleh Keputusan Tata Usaha Negara tetapi merasa kepentingannya dirugikan dengan dikeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara, penghitungan tenggang waktu mengajukan gugatan secara kasuistis, sejak saat seseorang atau badan hukum perdata merasa kepentingannya dirugikan dan mengetahui adanya keputusan tersebut. ;-----

Sehingga sudah selayaknya gugatan tersebut ditolak karena tidak memenuhi syarat-syarat gugatan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*). ;-----

#### 4. Bahwa Gugatan Penggugat Kurang Pihak ;-----

Bahwa Penggugat menyatakan dalam dalilnya pada halaman 6 dan 7 angka 5 yaitu adanya keterkaitan BPKAD dimana Penggugat dalam menempati obyek sengketa tersebut mendapatkan SIP (Surat Ijin Perumahan) yang dikeluarkan oleh Pemda Kota Bogor No. 509/1462-BPKAD tanggal 26 April 2017 Perihal Penjelasan Surat Ijin Perumahan, sehingga selayaknya Pemda Kota Bogor dalam hal ini BPKAD menjadi pihak Tergugat Intervensi, selain itu untuk menjadi terang/jelas dalam pemeriksaan sengketa. ;-----

Sehingga Tergugat *tidak* terbukti melanggar Undang-Undang dan melaksanakan tugasnya dengan cermat serta teliti oleh karenanya pula tidak terbukti Melanggar Ketentuan Azas-Azas Umum Pemerintahan yang baik, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Jo. Undang-

Hal. 25 dari 64 hal. Putusan Perkara Nomor : 86/G/2019/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

Undang Nomor : 9 Tahun 2004 Pasal 53 ayat (2), tersebut Jis Undang-Undang No. 51 Tahun 2009. ;-----

Hal ini terbukti karena pada Gugatan Penggugat tidak terdapat adanya dalil atau fakta hukum yang dapat memperlihatkan unsur-unsur administrasi yang tidak sesuai tata cara dan prosedur dari Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 2573/Panaragan yang sekarang sudah berubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 685/Panaragan, melainkan tergugat telah menerapkan Azas-Azas Umum Pemerintahan yang baik (AAUPB) dengan menerbitkan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor Tanggal 1-04-2019 Nomor : 700/600-32.71/IV/2019 perihal mohon penjelasan Hukum atas proses Penerbitan Sertipikat No. 2573 di Jl. Veteran Rt.07/03 Kel. Panaragan Kec. Bogor Tengah Kota Bogor atas nama Herianto Tandaputra (6 orang). ;-----

Dengan demikian sudah selayaknya gugatan tersebut ditolak karena tidak memenuhi alasan-alasan gugatan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*). ;-----

## **DALAM POKOK SENGKETA** ;-----

1. Bahwa apa yang telah Tergugat kemukakan dalam Eksepsi adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini ;-----
2. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata demi kepentingan Tergugat ;-----
3. Bahwa berdasarkan data pada buku tanah:-----
  - a. Hak Milik No. 2573/Panaragan terbit tanggal 01 Nopember 2004 berdasarkan Pemberian Hak Milik atas tanah negara bekas B. 598/Panaragan, Surat Ukur No. 39/Panaragan/2004 Tgl. 02/08/2004, seluas 202 M2 tercatat atas nama :-----
    1. HERIANTO TANDAPUTRA (DH. TAN HOAN KIN/HERIANTO) 1/6 Bag ;
    2. TAN HOAN KOEN 1/6 Bag ;-----
    3. ROBIANTO TANDAPUTRA (DH. TAN HOAN LOEN/ROBIANTO) 1/6 Bag ;-----
    4. APUS TANDAPUTRA (DH. TAN HOAN GIE/APUS SUTANTO 1/6 Bag ;
    5. TOTONG TANDAPUTRA (DH. TAN HOAN TIONG) 1/6 Bag ;-----
    6. MELIA WIDYA TJONDRO N (DH. TAN MAY LIA 1/6 Bag ;-----
  - b. Bahwa pada tanggal 25-03-2015 adanya pembagian waris sebagian 1/6, karena meninggalnya HERIYANTO TANDAPUTRA Tgl. 19-04-2014,

Hal. 26 dari 64 hal. Putusan Perkara Nomor : 86/G/2019/PTUN.BDG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan akta Keterangan Hak Waris No. 37 tgl. 27 Januari 2015 di buat oleh NITRA REZA, SH, MKn Notaris Kota Bogor menjadi atas nama :-----

1. Ny. JUNI TANDAPUTRA 4/6 Bag ;-----
2. MARDIANTO TANDAPUTRA dh. TJONG DJIN MARDIANTO 1/6 Bag ;-
3. SARI MELIANI TANDAPUTRA 1/6 Bag ;-----

c. Bahwa pada tanggal 25-03-2015 adanya pembagian waris 1/6 Bagian, karena meninggalnya RUBIANTO TANDAPUTRA Tgl. 16 September 2014 berdasarkan Akta Keterangan Hak Waris No. 23 Tgl. 6 Desember 2011 dibuat oleh DWI SWANDIANI, SH Notaris Kota Bogor, menjadi atas nama Ny. LANNY MULJANI. ;-----

d. Bahwa pada tanggal 10-04-2015 adanya Perubahan/Penurunan Hak Atas Tanah berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 16/1997 tanggal 29-12-1997, **HAK MILIK NO. 2573/Panaragan dihapus dan diubah menjadi Hak Guna Bangunan No. 685/Panaragan** selama 30 Tahun yang berakhir Tgl. 09-04-2045. ;-----

4. Bahwa Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor Tanggal 1-04-2019 Nomor: 700/600-32.71/IV/2019 perihal mohon penjelasan Hukum atas proses Penerbitan Sertipikat No. 2573 di Jl. Veteran Rt.07/03 Kel. Panaragan Kec. Bogor Tengah Kota Bogor atas nama Herianto Tandaputra (6 orang) adalah hasil dari pelaksanaan penerapan Azas-Azas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB), mengingat Penggugat memohon penjelasan atas terbitnya Sertipikat Hak Milik No. 2573/Panaragan melalui suratnya pada tanggal 12 Nopember 2018 yang di tujukan kepada Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor). ;-----

5. Bahwa perbuatan hukum administratif Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 2573/Panaragan terbit tanggal 01 Nopember 2004 berdasarkan Pemberian Hak Milik atas tanah negara bebas B. 598/Panaragan, Surat Ukur No. 39/Panaragan/2004 Tgl. 02/08/2004, seluas 202 M2 atas nama Herianto Tandaputra (6 orang) yang sekarang telah berubah menjadi HGB No. 685/Panaragan tersebut adalah dalam rangka melaksanakan Fungsi Pelayanan Publik dan sebagai Lembaga Pencatat Adminstrasi Pertanahan di Bidang Pertanahan sebagaimana kewenangan yang dimiliki dan berdasarkan :

- a. Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3)  
;-----

Hal. 27 dari 64 hal. Putusan Perkara Nomor : 86/G/2019/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

- b. Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ;-----
- c. Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Lembaran Negara Tahun 1986 No. 77, Jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004, Lembaran Negara Tahun 2004 No. 35 Jis Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 ;-----
- d. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Tahun 1997 No. 59 Jo. Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 ;-----
- e. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementrian Agraria dan Tata Ruang. ;-----
- f. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional. ;-----
- g. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;-----
- h. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2008 tentang Uraian Tugas Subbagian dan Seksi Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Uraian Tugas Urusan dan Subseksi pada Kantor Pertanahan ;-----
- i. dan peraturan pelaksanaan lainnya yang merupakan mekanisme/proses Sertifikasi Hak Atas Tanah serta TELAH MEMENUHI Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik/AAUPB (*algemene behoorlijk bestuur/principle of good administration*) terutama asas kepastian hukum (*principle of legal security*), asas bertindak cermat (*principle of carefulness*). ;-----

Sehingga Tergugat *tidak* terbukti melanggar Undang-Undang dan melaksanakan tugasnya dengan cermat serta teliti oleh karenanya pula tidak terbukti Melanggar Ketentuan Azas-Azas Umum Pemerintahan yang baik, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Jo.

Hal. 28 dari 64 hal. Putusan Perkara Nomor : 86/G/2019/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 Pasal 53 ayat (2), tersebut Jis  
Undang-Undang No. 51 Tahun 2009. ;-----

- 6 Bahwa tindakan administratif Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 2573/Panaragan terbit tanggal 01 Nopember 2004 berdasarkan Pemberian Hak Milik atas tanah negara bebas B. 598/Panaragan, Surat Ukur No. 39/Panaragan/2004 Tgl. 02/08/2004, seluas 202 M2 ata nama Herianto Tandaputra (6 orang) dan sekarang telah berubah menjadi HGB No. 685/Panaragan, adalah dalam rangka melaksanakan Fungsi Pelayanan Publik di Bidang Pertanahan sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Keputusan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah serta TELAH MEMENUHI Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik/AAUPB (*algemene behoorlijk bestuur/principle of good administration*) sehingga Tergugat TIDAK menggunakan wewenang yang menyimpang dari maksud dan tujuan pemberian wewenang (*detournement de pouvoir*) dan dalam mengeluarkan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor Tanggal 1-04-2019 Nomor : 700/600-32.71/IV/2019 perihal mohon penjelasan Hukum atas proses Penerbitan Sertipikat No. 2573 di Jl. Veteran Rt.07/03 Kel. Panaragan Kec. Bogor Tengah Kota Bogor atas nama Herianto Tandaputra (6 orang) TIDAK bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta TANPA wewenang yang sah menurut hukum melakukan tindakan hukum yang merugikan Penggugat (*willekeur*) dan TIDAK bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Jo. Undang - Undang Nomor : 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang No.51 Tahun 2009 Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b. ;-----

Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut diatas, tindakan administratif tergugat dalam menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 2573/Panaragan terbit tanggal 01 Nopember 2004 berdasarkan Pemberian Hak Milik atas tanah negara bebas B. 598/Panaragan, Surat Ukur No. 39/Panaragan/2004 Tgl. 02/08/2004, seluas 202 M2 ata nama Herianto Tandaputra (6 orang) dan sekarang telah berubah menjadi HGB No. 685/Panaragan dan Surat Kepala Kantor Kota Bogor Tanggal 1-04-2019 Nomor : 700/600-32.71/IV/2019 perihal mohon penjelasan Hukum atas proses Penerbitan Sertipikat No. 2573 di Jl. Veteran Rt.07/03 Kel. Panaragan Kec. Bogor Tengah Kota Bogor atas nama Herianto Tandaputra (6 orang), yang dijadikan

Hal. 29 dari 64 hal. Putusan Perkara Nomor : 86/G/2019/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

obyek sengketa adalah merupakan pelaksanaan dari fungsi Administrasi Pelayanan Pertanahan berupa dalam proses penerbitan Sertipikat dan tata cara persuratan hal ini diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2008 tanggal 25 Juni 2008 tentang Uraian Tugas Subbagian dan Seksi Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Uraian Tugas Urusan dan Subseksi pada Kantor Pertanahan, hal ini telah sesuai dengan tata cara dan prosedur serta memenuhi persyaratan sesuai ketentuan yang berlaku. ;-----

Sehingga Tergugat *tidak pernah* terbukti melanggar Undang-Undang dan dilakukan dengan tidak cermat serta tidak teliti oleh karenanya pula telah Melanggar Ketentuan Azas-Azas Umum Pemerintahan yang baik, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 Pasal 53 ayat (2), tersebut Jis Undang-Undang No. 51 Tahun 2009. ;-----

Hal ini terbukti karena pada Gugatan Penggugat tidak terdapat adanya dalil atau fakta hukum yang dapat memperlihatkan unsur-unsur administrasi yang tidak sesuai tata cara dan prosedur dari Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 2573/ Panaragan yang sekarang telah berubah menjadi SHGB No.685/Panaragan dan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor Tanggal 1-04-2019 Nomor : 700/600-32.71/IV/2019 perihal mohon penjelasan Hukum atas proses Penerbitan Sertipikat No. 2573 di Jl. Veteran Rt.07/03 Kel. Panaragan Kec. Bogor Tengah Kota Bogo atas nama Herianto Tandaputra (6 orang) tersebut. ;-----

Berkenaan uraian tersebut diatas, mohon kiranya Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini dengan *Agama, Pengetahuan, Keyakinan, dan Hati nuraninya*, berkenan memutus sebagai berikut :-----

1. Menerima Jawaban Tergugat untuk seluruhnya ;-----
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidak menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*) ;-----
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;-----

Hal. 30 dari 64 hal. Putusan Perkara Nomor : 86/G/2019/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawabannya tertanggal 16 Oktober 2019 di persidangan, yang pada pokoknya berisi sebagai berikut :-----

## **DALAM EKSEPSI:**-----

### **A. EKSEPSI KEWENANGAN ABSOLUT :**-----

Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat, dengan alasan bahwa obyek gugatan Penggugat adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 685/Panaragan, tanggal 1 Nopember 2004, Surat Ukur No. 39/Panaragan/2004 tanggal 02 Agustus 2004, seluas 202 m2 terdaftar atas nama Tergugat II Intervensi, sedangkan dasar gugatan Penggugat mengajukan gugatan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung adalah Surat Izin Perumahan (S.I.P) yang diterbitkan oleh Pemerintah Kota Bogor dahulu Kantor Urusan Perumahan (KUP), antara lain :-----

- a. Surat Izin Perumahan (S.I.P) Nomor: 267/1967 tanggal 20-10-1967, atas nama HARI GUNAWAN. ;-----
- b. Surat Izin Perumahan (S.I.P) Nomor: 104-1983, Daftar Rencana Harian No. 181.21/104/KUP, tanggal 8 September 1984, atas nama HERMAN GUNAWAN. ;-----
- c. Surat Izin Perumahan (S.I.P) Nomor: 67-1988, Daftar Rencana Harian No. 181.21/67-KUP, tanggal 15 Desember 1988, atas nama HERMAN GUNAWAN. ;-----
- d. Surat Izin Perumahan (S.I.P) Nomor: 16-1997, Daftar Rencana Harian No. 181.21/16-Din Perum, tanggal 2 Januari 1997, atas nama HERMAN GUNAWAN. ;-----

adalah TIDAK BERDASAR karena S.I.P tersebut telah berakhir demi hukum ;-----

Obyek gugatan Penggugat adalah tentang status kepemilikan hak Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 685/Panaragan, tanggal 1 Nopember 2004, Surat Ukur No. 39/Panaragan/2004 tanggal 02 Agustus 2004, seluas 202 m2 terdaftar atas nama Tergugat II Intervensi telah diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Negeri Bogor (sudah

Hal. 31 dari 64 hal. Putusan Perkara Nomor : 86/G/2019/PTUN.BDG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkekuatan hukum tetap) sebagaimana ternyata dari Putusan Pengadilan Negeri Bogor tanggal 27 Januari 2017, No. 76/Pdt.G/2016/PN.Bgr., *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 04 Desember 2017, No. 412/PDT/2017/PT.BDG, *juncto* Relas Pemberitahuan Pengembalian Berkas Kasasi pihak Pemohon Kasasi, tanggal 09 September 2018 karena **telah melampaui tenggang waktu 14 hari sebagaimana ditentukan dalam Pasal 47 ayat (1) UU No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan UU No. 3 tahun 2009**, yang dalam putusannya pada **petitum 2, "Menyatakan Para Penggugat adalah pemilik sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kota Bogor, Kecamatan Bogor Tengah, Kelurahan Panaragan setempat dikenal dengan Jalan Veteran Rt.007/Rw.03, sebagaimana ternyata dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 685/Panaragan, Surat Ukur tanggal 02 Agustus 2004, No. 39/Panaragan/2004, dengan luas 202 m2 (dua ratus dua meter persegi)"**;-----

Dalam hal ini sengketa mengenai Surat Izin Perumahan (S.I.P) yang tidak dikuasai oleh Pemerintah in casu Kantor Urusan Perumahan (KUP) telah diatur dengan tegas dalam Peraturan Pemerintah RI No. 55 Tahun 1981, pada Pasal 10 ayat (3), bahwa penyelesaian sengketa hanya dilakukan oleh Pengadilan Negeri. Bahwa obyek sengketa dalam perkara *a quo* adalah SHGB No. 685/Panaragan, terdaftar atas nama Tergugat II Intervensi, dan berdasarkan fakta hukum bahwa obyek sengketa dimaksud tidak dikuasai Negara, karena telah diberikan hak kepemilikan kepada Tergugat II Intervensi menurut peraturan perundangan yang berlaku ;-----

Dengan demikian sengketa kepemilikan hak antara Tergugat II Intervensi dan Penggugat telah selesai di Pengadilan Negeri Bogor dan sudah berkekuatan hukum tetap. ;-----

Oleh karena pokok sengketa tentang Surat Izin Perumahan (S.I.P) antara Penggugat dan Tergugat II Intervensi di Pengadilan Negeri Bogor telah selesai dan sudah berkekuatan hukum tetap sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah RI No. 55 Tahun 1981, pada Pasal 10 ayat (3), maka menurut hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak berwenang mengadili perkara *a quo* ;-----

**Berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas maka mohon kepada Pengadilan Negeri Tata Usaha Bandung menyatakan dalam bentuk**

Hal. 32 dari 64 hal. Putusan Perkara Nomor : 86/G/2019/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

putusan sela bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara TIDAK  
BERWENANG MENGADILI perkara a quo ;-----

**B. Eksespi terhadap Kepentingan dan Legal Standing  
Penggugat.** ;-----

Bahwa pada dasarnya Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat tentang Kepentingan dan Legal Standing Penggugat. Dalil Penggugat mempunyai Kepentingan dan Legal Standing dalam perkara a quo hanya berdasarkan Surat Izin Perumahan (S.I.P) yang sifatnya berupa izin penghunian (bukan sebagai Pemilik) sebagaimana ternyata dari :-----

- a. Surat Izin Perumahan (S.I.P) Nomor: 267/1967 tanggal 20-10-1967, atas nama HARI GUNAWAN. ;-----
- b. Surat Izin Perumahan (S.I.P) Nomor: 104-1983, Daftar Rencana Harian No. 181.21/104/KUP, tanggal 8 September 1984, atas nama HERMAN GUNAWAN. ;-----
- c. Surat Izin Perumahan (S.I.P) Nomor: 67-1988, Daftar Rencana Harian No. 181.21/67-KUP, tanggal 15 Desember 1988, atas nama HERMAN GUNAWAN. ;-----
- d. Surat Izin Perumahan (S.I.P) Nomor: 16-1997, Daftar Rencana Harian No. 181.21/16-Din Perum, tanggal 2 Januari 1997, atas nama HERMAN GUNAWAN. ;-----

adalah TIDAK BERDASAR dan BERTENTANGAN DENGAN FAKTA  
HUKUM. ;-----

Berdasarkan Peraturan Pemerintah RI No. 55 Tahun 1981, bahwa dalam penerbitan S.I.P harus tegas memuat letak obyeknya, jangka waktunya dan nama Pemohonnya. Dalam hal ini nama Pemegang S.I.P terakhir adalah HERMAN GUNAWAN, bukan nama PENGUGAT (JIMMY SUGITO GUNAWAN) dan faktanya PENGUGAT sama sekali tidak pernah mengajukan Permohonan Perpanjangan S.I.P tersebut merupakan fakta hukum bahwa Penggugat tidak memiliki kepentingan dan legal standing dalam perkara a quo. Dalam hal ini Surat Izin Perumahan (S.I.P) merupakan izin menempati yang diberikan kepada personal/pribadi yang diberi izin dan izin tersebut bukan merupakan hak kebendaan yang dapat diwariskan kepada ahliwaris, **vide Putusan Pengadilan Negeri Medan,**

Hal. 33 dari 64 hal. Putusan Perkara Nomor : 86/G/2019/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*tanggal 28 Januari 2015, No. 559/Pdt.G/2013, halaman 32, alinea ke-5, dalam pertimbangan hukumnya berbunyi :-----*

***“S.I.P itu merupakan izin menempati yang diberikan kepada personal/pribadi yang diberi izin, dan izin tersebut bukan merupakan hak kebendaan yang dapat diwariskan kepada ahli waris, sehingga dengan meninggalnya Alm. T. Razman, sejak saat itu seyogianya izin menempati tanah dan rumah obyek sengketa telah berakhir dan sejak saat itu pula Tergugat dan anak-anaknya tidak berhak lagi untuk menempati tanah dan rumah obyek sengketa” ;-----***

Oleh karena sifat peruntukannya bersifat personal/pribadi dan hanya ditujukan untuk dan atas nama yang tertuang dalam S.I.P tersebut dalam hal ini adalah HERMAN GUNAWAN, maka pada saat HERMAN GUNAWAN meninggal dunia S.I.P tersebut berakhir demi hukum. Fakta bahwa S.I.P tersebut bersifat sementara dan peruntukannya bersifat personal/pribadi hanya untuk dan atas nama yang tertuang dalam S.I.P dimaksud dapat dilihat dari S.I.P yang pertama tanggal 20-10-1967, Nomor: 267/1967, terbit atas nama HARI GUNAWAN, kemudian atas Permohonan HERMAN GUNAWAN selanjutnya terbit S.I.P Nomor: 104-1983, Daftar Rencana Harian No. 181.21/104/KUP tanggal 8 September 1984, dan oleh karena jangka waktunya S.I.P telah berakhir kemudian HERMAN GUNAWAN mengajukan Permohonan Perpanjangan S.I.P yaitu Nomor: 67-1988, Daftar Rencana Harian No. 181.21/67-KUP, tanggal 15 Desember 1988, dan terakhir Perpanjangan S.I.P Nomor : 16-1997, Daftar Rencana Harian No. 181.21/16-Din Perum, tanggal 2 Januari 1997. Berdasarkan fakta-fakta tersebut sangat jelas dan terang bahwa ternyata sama sekali tidak pernah terbit S.I.P atas nama JIMMY SUGITO GUNAWAN (PENGGUGAT) merupakan fakta hukum bahwa kepentingan dan legal standing Penggugat mengajukan gugatan dalam perkara *a quo* dihubungkan dengan bahwa S.I.P bukan alat bukti kepemilikan hak dan S.I.P tidak dapat diwariskan kepada ahli waris dengan sendirinya adalah tidak berdasarkan hukum. ;-----

**Bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas, maka menurut hukum Penggugat tidak memiliki kepentingan dan legal standing dalam perkara *a quo*, dan mohon agar Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima. ;-----**

C. Eksepsi terhadap Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan. ;-----

Hal. 34 dari 64 hal. Putusan Perkara Nomor : 86/G/2019/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 pada dasarnya Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat tentang Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan dan Upaya Hukum Administrasi sebagaimana ternyata pada **angka 1, 2, 3, 4, 5, 6 dan angka 7** ;-----

Dalil Penggugat bahwa gugatan *a quo* masih dalam waktu yang ditentukan oleh Undang-Undang adalah tidak benar dan cenderung memutarbalikkan fakta hukum sebenarnya, dengan alasan-alasan sebagai berikut:-----

1. Bahwa pada **angka 1** tidak benar terjadi perubahan, yang benar adalah penurunan hak dari Hak Milik No. 2673, menjadi Hak Guna Bangunan No. 685 sebagaimana diatur dalam Keputusan Menteri Agraria No 6. Tahun 1990 ;-----
2. Bahwa dalil Penggugat pada **angka 2** dimaksud tentang Surat Keberatan dari Penggugat kepada Tergugat dihubungkan dengan Pasal 53 Undang-Undang RI No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, **vide angka 3**, adalah tidak benar atau tidak relevan diterapkan dalam perkara *a quo*. Penerapan Pasal 53 Undang-Undang RI No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dimaksud adalah khusus untuk Permohonan apabila Badan/Pejabat Pemerintahan tidak mengeluarkan keputusan yang dimohonkan, maka Pemohon mengajukan Permohonan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara agar menetapkan **Keputusan Fiktif Positif** terhadap tindakan Badan/Pejabat dimaksud. Dalam hal ini faktanya Penggugat mengajukan Gugatan Tata Usaha Negara kepada Tergugat in casu BPN Kota Bogor terkait dengan penerbitan SHGB No. 685 atas nama Tergugat II Intervensi, bukan dalam bentuk Permohonan, sehingga secara hukum dalil Penggugat pada **angka 3** dimaksud haruslah dikesampingkan atau ditolak atau tidak dapat diterima. ;-----
3. Selanjutnya dalil Penggugat pada **angka 4** tentang penerapan Pasal 2, PERMA No. 06 Tahun 2018 dalam menentukan tenggang waktu adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum. Pasal 2 dimaksud adalah tentang kewenangan mengadili. Dalam hal ini untuk menentukan tenggang waktu dalam perkara *a quo* adalah pada **Bab V, Pasal 5, ayat (1) dan ayat (2), PERMA No. 6 Tahun 2018**, tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif :-----

Hal. 35 dari 64 hal. Putusan Perkara Nomor : 86/G/2019/PTUN.BDG



- (1) *Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administrasi diterima oleh warga Masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi pemerintah yang menangani penyelesaian upaya administrasi. ;-----*
- (2) *Pihak ketiga yang tidak dituju oleh keputusan hasil tindak lanjut upaya administratif tenggang waktu pengajuan gugatan di pengadilan dihitung sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya. ;-----*

Mengacu dan merujuk pada Pasal 5 ayat (1) di atas, maka penjelasan tentang upaya administratif pada Pasal 1 angka 7, disebutkan "*Upaya Administratif adalah proses penyelesaian sengketa yang dilakukan dalam lingkungan administrasi pemerintahan sebagai akibat dikeluarkan keputusan dan/atau tindakan yang merugikan*". Faktanya tidak pernah ada proses penyelesaian sengketa antara Tergugat dan Penggugat maupun dengan Tergugat II Intervensi terkait dengan Keputusan TUN yaitu SHGB No. 685 di lingkungan Badan Pertanahan Nasional Kota Bogor. Dalil Penggugat telah melakukan upaya administratif hanya berdasarkan Surat dari Tergugat Nomor : 700/600-32.71/IV/2019, tanggal 01-04-2019, Perihal: Penjelasan Hukum atas proses penerbitan sertifikat Hak Milik No. 2573, yang mana surat tersebut baru diterima oleh Penggugat tanggal 07 Mei 2019 dan saat itulah Penggugat secara resmi mengetahui Keputusan Tata Usaha Negara dimaksud, **vide angka 6** adalah tidak beralasan dan cenderung memutarbalikkan fakta hukum sebenarnya. Dalam hal ini Surat dari Tergugat dimaksud tidak dapat dijadikan dasar hukum untuk menentukan tenggang waktu dalam perkara *a quo*, dengan alasan bahwa Surat Tergugat dimaksud adalah terkait dengan penjelasan hukum atas proses penerbitan sertifikat Hak Milik No. 2573 (sudah dicoret/tidak berlaku), dan tidak terkait dengan SHGB No. 685/Panaragan atas nama Tergugat II Intervensi. ;-----

4. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan bahwa pengajuan gugatan *a quo* masih dalam tenggang waktu menurut peraturan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Pasal 55 UU RI No. 5 Tahun 1986 juncto UU RI No. 51 Tahun 2009, dan SEMA No. 2/1991, pada angka V (3), hanya berdasarkan Surat dari Tergugat Nomor : 700/600-32.71/IV/2019,

Hal. 36 dari 64 hal. Putusan Perkara Nomor : 86/G/2019/PTUN.BDG





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 01-04-2019, Perihal: Penjelasan Hukum atas proses penerbitan sertifikat Hak Milik No. 2573 (sudah dicoret/tidak berlaku), dan surat dimaksud diterima Penggugat pada tanggal 07 Mei 2019 adalah bertentangan dengan hukum positif yang berlaku. Dalam hal ini surat penjelasan hukum dari Tergugat tersebut tidak bersifat final dan mengikat karena masih bisa diperbaiki apabila dalam penjelasan hukum tersebut ada kesalahan atau kekeliruan. Oleh karena Surat Penjelasan Hukum dari Tergugat atas Permohonan Penggugat bukan Keputusan TUN, maka menurut hukum dalil Penggugat tentang tenggang waktu pengajuan gugatan berdasarkan upaya hukum administratif tersebut haruslah ditolak atau tidak dapat diterima ;-----

5. Bahwa berdasarkan fakta hukum yang tidak terbantahkan kebenarannya, pihak Penggugat sebenarnya sudah mengetahui Keputusan TUN yaitu SHGB No. 685/Panaragan atas nama Tergugat II Intervensi pada tahun 2016 pada saat Tergugat II Intervensi mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Bogor melawan pihak Penggugat, pada tahap acara pembuktian surat dan dipersidangan pihak Penggugat melihat dan membaca dengan jelas SHGB No. 685/Panaragan yang dibubuhi dengan Bukti – P.K. 1, **vide Putusan, halaman 27**. Selanjutnya pada tanggal 27 Agustus 2016, pihak Penggugat telah membuat Laporan Polisi No. LP/980/VIII/2016/JABAR/ POLRESBOGORKOTA, dengan pihak Terlapor sdr Apus Tandaputra (Tergugat II Intervensi), terkait dengan Penerbitan Sertipikat dimaksud. Dengan demikian dalil Penggugat tentang baru mengetahui Keputusan TUN sebagaimana dimaksud dalam gugatan *a quo* pada tanggal 07 mei 2019 dengan sendirinya telah terbantahkan dan pihak Penggugat cenderung memutarbalikkan fakta hukum sebenarnya ;-----
6. Bahwa jika seandainyaupun **quod non** pihak Penggugat baru mengetahui Keputusan TUN tanggal 07 Mei 2019, dan faktanya gugatan Penggugat baru diajukan dan terdaftar pada tanggal 22 Agustus 2019. Dalam hal ini apabila dihitung sejak Penggugat mengetahui Keputusan TUN dimaksud maka menurut hukum gugatan Penggugat telah melampaui tenggang waktu yang ditentukan oleh Pasal 55 UU RI No. 5 Tahun 1986 juncto UU RI No. 51 Tahun 2009, dan SEMA No. 2/1991, pada angka V (3), juncto Pasal 5 PERMA No. 6 Tahun 2018, yaitu paling lambat 90 hari, yang mana seharusnya pihak Penggugat mengajukan atau mendaftarkan

Hal. 37 dari 64 hal. Putusan Perkara Nomor : 86/G/2019/PTUN.BDG



gugatannya sebelum atau pada tanggal 07 Agustus 2019. Fakta ini memperlihatkan bahwa gugatan Penggugat telah melampaui tenggang waktu pengajuan gugatan TUN ;-----

**Berdasarkan alasan-alasan yang diuraikan di atas maka sangat jelas dan terang bahwa gugatan Penggugat telah daluwarsa karena telah melampaui tenggang waktu pengajuan gugatan sebagaimana diatur dalam peraturan perundangan yang berlaku. Oleh karena itu maka gugatan Penggugat haruslah ditolak atau tidak dapat diterima.** ;-----

**D. Gugatan Penggugat Kabur atau tidak jelas (*obscur libels*). ;-----**

Bahwa dasar gugatan Penggugat adalah adanya Surat dari Tergugat Nomor : 700/600-32.71/IV/2019, tanggal 01-04-2019, Perihal: Penjelasan Hukum atas proses penerbitan sertipikat Hak Milik No. 2573, yang mana surat tersebut baru diterima oleh Penggugat tanggal 07 Mei 2019. Surat Penjelasan Pejabat TUN in casu Tergugat tersebut bukan keputusan TUN yang bersifat final, konkrit dan individu. Dalam perkara *a quo* obyek gugatan adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 685/Panaragan, yang mana SHGB tersebut tidak ada dalam Surat Penjelasan Hukum dari pihak Tergugat, sehingga menurut hukum Penjelasan Hukum Hak Milik 2573 (sudah dicoret/tidak berlaku) tidak ada hubungan hukumnya dengan SHGB No. 685/Panaragan. Oleh karena dasar diajukannya gugatan *aquo* tidak sinkron dengan obyek gugatan SHGB No. 685/Panaragan, maka gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas (*obscur libels*) dan menurut hukum gugatan Penggugat haruslah tidak dapat diterima ;-----

**Berdasarkan hal-hal yang diuraikan dalam Eksepsi terhadap Kepentingan dan Legal Standing, Eksepsi terhadap Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan, dan Gugatan Penggugat Kabur atau Tidak Jelas (*obscur libels*) maka patut dan sangat beralasan bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat-syarat formil gugatan, haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (N.O.).** ;-----

**DALAM POKOK PERKARA:**-----

1. Bahwa pada dasarnya Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan yang dikemukakan Penggugat, kecuali yang dengan tegas diakui kebenarannya ;-----

Hal. 38 dari 64 hal. Putusan Perkara Nomor : 86/G/2019/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa hal-hal yang diuraikan Tergugat II Intervensi dalam Eksepsi dianggap dipergunakan kembali dalam Jawaban Pokok Perkara serta merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan ;-----
3. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil Posita pada **angka 1**, karena tidak benar dan cenderung memutarbalikkan fakta hukum sebenarnya. Faktanya Penggugat membayar sewa atas obyek sengketa kepada Tergugat II Intervensi sebagaimana telah terbukti dan dipertimbangkan dalam Putusan Pengadilan Negeri Bogor yang telah berkekuatan hukum tetap, **vide Putusan Pengadilan Negeri Bogor tanggal 27 Januari 2017, No. 76/Pdt.G/2016/PN.Bgr.** Dalil Penggugat telah membayar sewa kepada Pemda Kota Bogor melalui Tergugat II Intervensi adalah tidak benar dan cenderung mengada-ada ;-----
4. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil Posita pada **angka 2** dan **angka 3**, karena tidak berdasar dan cenderung menafsirkan menurut keinginan Penggugat. Penggugat menempati obyek sengketa berdasarkan S.I.P yang merupakan izin menghuni atau menempati berdasarkan hubungan sewa-menyewa secara turun-temurun dengan pihak Tergugat II Intervensi, yang mana hubungan sewa-menyewa tersebut telah terbukti dan diakui oleh Penggugat sendiri, **vide Putusan Pengadilan Negeri Bogor tanggal 27 Januari 2017, No. 76/Pdt.G/2016/PN.Bgr.** Dalil Penggugat sebagaimana dimaksud pada angka 2 dan 3 menurut hukum tidak bisa ditafsirkan bahwa Penggugat berhak memperoleh hak milik atas obyek sengketa, dengan alasan bahwa Tergugat II Intervensi adalah pemilik Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 685/Panaragan. Fakta hukum yang tidak terbantahkan bahwa obyek sengketa bukan tanah negara adalah dengan terbitnya SHGB No. 685/Panaragan terdaftar atas nama Tergugat II Intervensi. Dalil Penggugat telah membayar sewa kepada Pemda Kota Bogor melalui Tergugat II Intervensi adalah tidak benar dan mengada-ada ;-----
5. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil Posita pada **angka 4**. Dalam hal ini S.I.P itu adalah merupakan izin menempati yang diberikan kepada personal/pribadi yang diberi izin dan izin tersebut bukan merupakan hak kebendaan yang dapat diwariskan kepada ahliwaris. Faktanya S.I.P diterbitkan untuk dan atas nama HERMAN GUNAWAN, bukan atas nama Penggugat. Oleh karena HERMAN GUNAWAN telah meninggal dunia maka S.I.P itu demi hukum telah berakhir dengan sendirinya ;-----

Hal. 39 dari 64 hal. Putusan Perkara Nomor : 86/G/2019/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

6. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil Posita pada **angka 5** dan **angka 6**. Dalil Penggugat tersebut yang menyatakan bahwa S.I.P masih berlaku karena belum pernah dibatalkan atau dicabut, merupakan fakta hukum bahwa pihak Penggugat tidak memahami legalitas S.I.P dan peruntukannya yang bersifat personal/pribadi terhadap yang diberi izin tersebut. Sebagaimana sudah dijelaskan di atas bahwa S.I.P itu bukan merupakan hak kebendaan yang dapat diwariskan kepada ahli waris, maka dalil Penggugat bahwa S.I.P masih berlaku dengan sendirinya telah terbantahkan. Kemudian dalil Penggugat yang menyimpulkan bahwa Pemda Kota Bogor masih tetap melakukan hak pengelolaannya terhadap obyek sengketa perkara *a quo* dihubungkan dengan Surat Keterangan Pemda Kota Bogor No. 509/1462-BPKAD, tanggal 26 April 2017, adalah dalil yang sangat sumir, karena dalam isi surat tersebut, menerangkan ; *"Pemda Kota Bogor akan melakukan pengecekan administrasi terhadap aset Tanah Negara"*, dan faktanya tidak ada surat pernyataan yang secara tegas dari Pemda Kota Bogor yang menyatakan bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 685/Panaragan masih masuk tanah Negara. Untuk mempertegas dalil Tergugat II Intervensi **vide** Putusan Pengadilan Negeri Bogor tanggal 27 Januari 2017, No. 76/Pdt.G/2016/PN.Bgr., dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 50, alinea ke-2, berbunyi :-----

" bahwa setelah Majelis Hakim mencermati Bukti T.K.1, Bukti T.K.2, Bukti T.K.3, Bukti T.K.4, *a quo* maka terlihat dalam Surat Izin Perumahan (SIP) dimaksud jelas tertulis pada angka 5, yang berbunyi : 5. Pemilik perumahan atau kuasanya TAN TEK HO, serta dalam angka 9, yang berbunyi: 9. SIP berlaku sampai tahun atau sampai hubungan sewa-menyewa dihentikan menurut hukum, kemudian dikaitkan bunyi dalam paragraf terakhir pada pojok kanan bawah didalam surat SIP in casu tertulis Tembusan kepada: 1. Pemilik rumah sdr TAN TEK HO". ;-----

Fakta dalam pertimbangan hukum di atas merupakan fakta hukum yang tidak terbantahkan kebenarannya bahwa obyek sengketa SHGB No. 685/Panaragan, bukan tanah Negara, karena sangat jelas disebutkan bahwa pemilik rumah adalah TAN TEK HO (buyut/kakek Tergugat II Intervensi). ;-----

7. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil Posita pada **angka 7** dan **angka 8**, tentang pihak Penggugat mematahkan dalil Tergugat II Intervensi di Pengadilan Negeri Bogor. Fakta sebenarnya berdasarkan

Hal. 40 dari 64 hal. Putusan Perkara Nomor : 86/G/2019/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

Putusan Pengadilan Negeri Bogor tanggal 27 Januari 2017, No. 76/Pdt.G/2016/PN.Bgr., *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 04 Desember 2017, No. 412/PDT/2017/PT.BDG, *juncto* Relas Pemberitahuan Pengembalian Berkas Kasasi pihak Pemohon Kasasi, tanggal 09 September 2018 karena **telah melampaui tenggang waktu 14 hari sebagaimana ditentukan dalam Pasal 47 ayat (1) UU No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan UU No. 3 tahun 2009**, yang dalam putusannya pada **petitum 2** ;-----

"Menyatakan Para Penggugat adalah pemilik sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kota Bogor, Kecamatan Bogor Tengah, Kelurahan Panaragan setempat dikenal dengan Jalan Veteran Rt.007/Rw.03, sebagaimana ternyata dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 685/Panaragan, Surat Ukur tanggal 02 Agustus 2004, No. 39/Panaragan/2004, dengan luas 202 m2 (dua ratus dua meter persegi)". Dalam hal ini putusan Pengadilan Negeri Bogor tersebut telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht*), dan terbukti pihak Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Tergugat II Intervensi, dengan demikian dalil Penggugat telah mematahkan dalil Tergugat II Intervensi tidak benar dan cenderung memutarbalikkan fakta hukum ;-----

8. Bahwa pengakuan dengan tegas dari pihak Penggugat pada dalil Posita **angka 9 dan angka 10** , tentang mengetahui obyek sengketa telah muncul SHGB No 685/Panaragan dihubungkan dengan tenggang waktu pengajuan gugatan dalam perkara *a quo*, merupakan fakta hukum yang tidak terbantahkan kebenarannya bahwa gugatan Penggugat telah daluwarsa karena telah melampaui tenggang waktu pengajuan gugatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55, UU RI No. 5 Tahun 1986 *juncto* UU RI No. 51 Tahun 2009, dan SEMA No. 2/1991, pada angka V (3) ;-----
9. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil Posita **angka 11**. Dalil Penggugat mengajukan keberatan atas Keputusan TUN tersebut hanya berdasarkan S.I.P yang sudah berakhir demi hukum yaitu terhitung sejak HERMAN GUNAWAN dinyatakan meninggal dunia, sangat tidak berdasar dan tidak relevan dalam perkara *a quo*. Secara hukum S.I.P bukan hak kebendaan yang dapat diwariskan kepada ahli waris, dengan demikian kepentingan dan legal standing Penggugat mengajukan keberatan atas Keputusan TUN tersebut tidak memiliki dasar hukum dan harus ditolak atau

Hal. 41 dari 64 hal. Putusan Perkara Nomor : 86/G/2019/PTUN.BDG





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima. Oleh karena pokok perkara sudah diputus Pengadilan Negeri Bogor maka semua dalil-dalil Penggugat sangat tidak beralasan untuk tidak dikabulkan atau ditolak ;-----

10. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil Posita **angka 12, angka 13, angka 14 dan angka 15**. Dalil-dalil Penggugat tersebut sangat tidak beralasan dan tidak berdasar, dengan alasan bahwa pemberian hak SHGB No 685/Panaragan kepada Para Tergugat II Intervensi tersebut berdasarkan alas hak SHGB No. 598/Panaragan tahun 1984, Surat Ukur No. 45/1984 tanggal 14 Februari 1984, seluas 202 m<sup>2</sup>, yang dahulu merupakan pecahan dari Sertipikat Hak Milik bekas B. 203/Panaragan tahun 1967, sudah sesuai dengan peraturan tentang pendaftaran tanah. Sebagaimana diketahui terkait dengan Pendaftaran Tanah yang sudah bersertipikat adalah murni menjadi kewenangan Tergugat, dan tanah yang belum bersertipikat menjadi kewenangan Pemerintah Kota Bogor, cq Kecamatan cq Kelurahan. Fakta hukumnya bahwa SHGB No 685/Panaragan, semula SHM No. 2573/Panaragan berasal dari pemberian hak SHGB No. 598/Panaragan, sehingga surat-surat yang berkaitan dengan SHGB dimaksud benar tidak tercatat lagi di Kelurahan Panaragan, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor. Dengan demikian dalil Penggugat yang menyatakan seharusnya pengurusan surat-surat permohonan pendaftaran tanah melalui Kelurahan Panaragan dengan sendirinya telah terbantahkan berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut. Apa yang disampaikan Penggugat dalam dalil gugatan tersebut adalah untuk tanah yang belum memiliki sertipikat, sedangkan tanah dan bangunan yang hingga sekarang masih ditempati Penggugat sudah bersertipikat dan merupakan pecahan dari Setipikat Hak Milik No. B. 203/Panaragan tahun 1967. Dalil Penggugat pada **angka 14** tersebut tidak benar dan tidak relevan, karena obyek sengketa bukan tanah negara lagi ketika penerima hak in casu Tergugat II Intervensi membayar ganti rugi kepada Negara atas obyek tanah tersebut. Berdasarkan hal-hal dimaksud pihak Tergugat tidak melanggar ketentuan tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana diatur dalam PP No. 24 tahun 1997, tetapi pihak Tergugat sebagai Badan/Pejabat telah melakukan penerbitan SHGB No 685/Panaragan atas nama Para Tergugat II Intervensi sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku ;-----
11. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil Posita **angka 17**, karena tidak benar dan cenderung mengada-ada. Fakta bahwa obyek

Hal. 42 dari 64 hal. Putusan Perkara Nomor : 86/G/2019/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)



sengketa SHGB No 685/Panaragan, bukan tanah Negara lagi adalah ketika Tergugat II Intervensi mengajukan permohonan hak atas tanah dimaksud dan membayar ganti rugi kepada Negara. Dalam hal ini permasalahan pihak Penggugat telah menguasai obyek sengketa 70 tahun tidak serta merta bahwa Penggugat yang lebih berhak atas obyek sengketa, akan tetapi harus dibuktikan dengan suatu alas hak sebagaimana diatur dalam undang-undang. Penggugat hanya diberi izin untuk menempati tanah dan bangunan milik Tergugat II Intervensi berdasarkan SHGB No 685/Panaragan, maka ketika Tergugat II Intervensi menghentikan sewa-menyewa dengan pihak Penggugat melalui gugatan Perdata ke Pengadilan Negeri Bogor sebagaimana diatur dalam PP No. 55 Tahun 1981, pada Pasal 10 ayat (3), bahwa penyelesaian sengketa hanya dilakukan oleh Pengadilan Negeri, dan gugatan Tergugat II Intervensi dikabulkan oleh Pengadilan maka tidak ada alasan lagi bahwa pihak Penggugat berhak untuk menempati obyek sengketa

dimaksud

;------

12. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil Posita **angka 18** dan **angka 19**. Berdasarkan bukti-bukti dan fakta-fakta benar pihak Tergugat telah melakukan asas-asas umum pemerintahan yang baik, terkait dengan SHGB No 685/Panaragan. Dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat telah melanggar asas-asas hukum pemerintahan yang baik tidak terbukti dan menurut hukum dalil Penggugat dimaksud haruslah dikesampingkan atau ditolak. Dalil Penggugat telah menempati obyek sengketa selama 70 tahun, quod non, sebagai bukti bahwa Penggugat sebagai Pemilik obyek sengketa adalah dalil hukum yang sangat menyesatkan, karena belum ada peraturan perundangan yang mengatur tentang menempati obyek sengketa berdasarkan S.I.P adalah pemilik. Dalil Penggugat berdasarkan Putusan PTUN Medan Nomor: 65/1992/PTUN. Mdn, tidak dapat diterapkan dalam perkara *a quo*, karena case dan duduk permasalahannya berbeda ;-----

13. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil Posita **angka 20**, karena bertentangan dengan dalil posita yang lain. Penggugat mendalilkan telah menempati obyek sengketa sejak tahun 1967 sebagaimana ternyata dalam Surat Keterangan yang dibuat Kelurahan Panaragan, Kota Bogor, Nomor: 470/199-PNG, tanggal 28 Nopember 2016, yang pada intinya pihak Penggugat sudah menempati tanah dan bangunan dimaksud mulai tanggal

Hal. 43 dari 64 hal. Putusan Perkara Nomor : 86/G/2019/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20 Oktober 1967 (52 tahun). Fakta ini bertentangan dengan dalil Penggugat telah menempati obyek sengketa sejak tahun 1949 yaitu selama 70 tahun sebagaimana didalilkan Penggugat pada posita **angka 1, angka 3, angka 15, angka 17, dan angka 18**, menunjukkan dan merupakan fakta hukum bahwa pihak Penggugat asal-asalan mendalilkan suatu gugatan. Dalil gugatan yang saling bertentangan antara dalil gugatan yang lain haruslah dinyatakan kabur atau tidak jelas dan menurut hukum gugatan haruslah ditolak atau tidak dapat diterima ;-----

14. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil Posita **angka 21** dan **angka 22**, karena tidak terbukti kebenarannya. Dalil Penggugat pada **angka 21** tersebut tidak terbukti kebenarannya, karena pihak Penggugat tidak pernah mengajukan permohonan hak atas tanah atas obyek sengketa, dan permohonan itu tidak akan mungkin dikabulkan karena pihak Penggugat hanya memiliki S.I.P yaitu izin menempati obyek sengketa berdasarkan hubungan sewa-menyewa dengan Tergugat II Intervensi. Dalam hal ini seandainya *quod non* Kakek Penggugat yang bernama: HERY GUNAWAN, dan Orang tua Penggugat yang bernama: HERMAN GUNAWAN merasa sebagai pemilik atas obyek sengketa tentu beliau akan mengurus atau mengajukan permohonan hak atas tanah tersebut, akan tetapi oleh karena Kakek Penggugat dan Orangtua Penggugat adalah orang-orang yang jujur dan baik, serta berdedikasi tinggi, tentu beliau-beliau tidak mau mengambil yang bukan haknya. Dalil Penggugat pada **angka 22**, tidak perlu kami buktikan lagi, karena kebenaran dan keadilan tersebut sudah dipertimbangkan Pengadilan Negeri Bogor dalam Putusannya. Apakah kurang adil sejak tahun 2015 hingga sekarang kurang lebih selama 5 tahun pihak Penggugat tidak lagi membayar sewa kepada Tergugat II Intervensi yang apabila dihitung kurang lebih sebesar Rp 180.000.000,- dengan asumsi 60 bulan x Rp. 3.000.000.- setiap bulan?. ;-----

Bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan Tergugat II Intervensi di atas, maka dengan ini mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara No. 86/G/2019/PTUN.BDG, agar berkenan memberikan putusan, sebagai berikut:-----

## DALAM EKSEPSI ;-----

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya ;-----

Hal. 44 dari 64 hal. Putusan Perkara Nomor : 86/G/2019/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

- Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung TIDAK BERWENANG MENGADILI perkara *a quo* ;-----

## DALAM POKOK PERKARA:-----

1. Menerima dan Mengabulkan Jawaban dalam pokok perkara untuk seluruhnya ;-----
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima atau N.O. ;-----
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara *a quo* ;-----

**Atau:** Apabila Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung berpendapat lain, maka dalam peradilan yang baik mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);-----

Bahwa terhadap Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, Penggugat telah mengajukan Repliknya tertanggal 23 Oktober 2019, yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari Putusan ini ;-----

Bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Dupliknya tertanggal 30 Oktober 2019, yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari Putusan ini ;-----

Bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi telah mengajukan Dupliknya tertanggal 30 Oktober 2019, yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari Putusan ini ;-----

Bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat yang bermeterai cukup dan dilegalisir serta telah disesuaikan dengan aslinya atau fotocopynya di persidangan, dengan diberi tanda Bukti P – 1 sampai dengan Bukti P – 24, yang rinciannya sebagai berikut ;-----

P – 1 : Photo copy Sertipikat Hak Milik No. 2573/Kel. Panaragan tanggal 1 November 2004, Surat Ukur No. 39/Panaragan/2004 tanggal 02/08/2004 luas 202 M2 terletak di Jalan Veteran RT.RW 07/03, Kelurahan Panaragan, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor (sesuai dengan photo copy) ;-----

Hal. 45 dari 64 hal. Putusan Perkara Nomor : 86/G/2019/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- P – 2 : Photo copy Surat Kantor Hukum HJP & Partners Nomor 110/HJP/X/2018, tanggal 12 November 2018 perihal Mohon Penjelasan Hukum Atas Proses Penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 2573 di Jalan Veteran RT.RW 07/03, Kelurahan Panaragan, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor A.N. Herianto Tandaputra Dkk 5 Orang (sesuai dengan aslinya) ;-----
- P – 3 : Photo copy Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor No. 700/600-32.71/IV/2019 tanggal 1 April 2019 perihal mohon penjelasan hukum atas proses penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 2573 di Jalan Veteran RT.RW 07/03, Kelurahan Panaragan, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor A.N. Herianto Tandaputra Dkk 6 Orang yang ditujukan kepada Bp. Hendri Jayadi Dkk selaku kuasa Jimmy Sugito Gunawan (sesuai dengan aslinya) ;-----
- P – 4 : Photo copy Photo copy Surat Kantor Hukum HJP & Partners Nomor 021/HJP&P/Keberatan-BPN/VIII/2019, tanggal 5 Agustus 2019 perihal Keberatan Atas Proses Penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 2573 di Jalan Veteran RT.RW 07/03, Kelurahan Panaragan, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor A.N. Herianto Tandaputra Dkk 5 Orang (sesuai dengan aslinya) ;-----
- P – 5 : Photo copy Surat Izin Perumahan (SIP) Nomor 16/1997, Daftar Rencana Harian No. 181.21/16-Din perum, tanggal 2 Januari 1997 A.n. Herman Gunawan (sesuai dengan aslinya) ;-----
- P – 6 : Photo copy Surat Idzin Perumahan (SIP) Nomor 67-1988, Daftar Rencana Harian No 181.21/67-KUP, tanggal 15 Desember 1988 A.n. Herman Gunawan (sesuai dengan photo aslinya) ;-----
- P – 7 : Photo copy Surat Idzin Perumahan (SIP) Nomor 104-1983, Daftar Rencana Harian No 181.21/104/KUP, tanggal 8 September 1983 A.n. Herman Gunawan (sesuai dengan photo aslinya) ;-----
- P – 8 : Photo copy Surat Keterangan Lurah Panaragan Nomor 470/199.PNG tanggal 28 Nopember 2016 (sesuai dengan photo copy) ;-----
- P – 9 : Photo copy Surat Sekretaris Daerah Kota Bogor Nomor 503/1462-BPKAD, tanggal 26 April 2017 perihal Penjelasan Surat Izin Perumahan (sesuai dengan aslinya) ;-----
- P – 10 : Photo copy Surat Keputusan Kepala Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Dan Penanaman Modal Kota Bogor Nomor 503.45.352-PMR/BPPTPM.IX/2014 tanggal 4 September 2014 tentang Perpanjangan

Hal. 46 dari 64 hal. Putusan Perkara Nomor : 86/G/2019/PTUN.BDG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Masas Retribusi Izin Gangguan Tempat Usaha Bukan Perusahaan Industri (sesuai dengan aslinya) ;-----

P – 11 : Photo copy Surat Badan Pelayanan Perizinan Terpadu dan Penanaman Modal Kota Bogor Tanggal 28 Agustus 2014 tentang Tanda Daftar Perusahaan Perorangan (PO) Nomor TDP 10.04.5.47.00639, Berlaku S/D tanggal 20 Juni 2019 (sesuai dengan aslinya) ;-----

P – 12 : Photo copy Surat Badan Pelayanan Perizinan Terpadu dan Penanaman Modal Kota Bogor Tanggal 28 Agustus 2014 tentang Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) Kecil Nomor 517/541/255/PK/DU/BPPTPM /VIII/2014 (sesuai dengan aslinya) ;-----

P – 13 : Photo copy Kartu Tanda Penduduk Nomor 327103090766004 atas nama Jimmy Sugito Gunawan (sesuai dengan aslinya) ;-----

P – 14 : Photo copy Kartu Keluarga Nomor 3271030403074216 atas nama Jimmy Sugito Gunawan Jalan Veteran RT.007/RW.003 Kelurahan Panaragan, Kecamatan Bogor tengah, Kota Bogor diterbitkan tanggal 9 Pebruari 2018 (sesuai dengan aslinya) ;-----

P – 15 : Photo copy Kartu Keluarga Nomor 00084/03.1009/1996, atas nama Herman Gunawan Jalan Veteran RT.007/RW.003 Kelurahan Panaragan, Kecamatan Bogor tengah, Kota Bogor diterbitkan tanggal 01 April 1999 (sesuai dengan aslinya) ;-----

P – 16 : Photo copy Surat Tanda Terima Seteron (STTS) Bank BJB Pajak Bumi dan Bangunan ( PBB) Nomor NPWPD/NOP 32.71.050.007.006-00-17.0 tanggal 26 Maret 2019 atas nama Herman Gunawan (sesuai dengan aslinya) ;-----

P – 17 : Photo copy Surat Tanda Terima Seteron (STTS) Bank BJB Pajak Bumi dan Bangunan ( PBB) Nomor NPWPD/NOP 32.71.050.007.006-00-17.0 tanggal 20 Pebruari 2017 atas nama Herman Gunawan (sesuai dengan aslinya) ;-----

P – 18 : Photo copy Surat Tanda Terima Seteron (STTS) Bank BJB Pajak Bumi dan Bangunan ( PBB) Nomor NPWPD/NOP 32.71.050.007.006-00-17.0 tanggal 8 September 2014 dan STTS PBB Tanggal 21 Januari 2015 atas nama Herman Gunawan (sesuai dengan aslinya) ;-----

Hal. 47 dari 64 hal. Putusan Perkara Nomor : 86/G/2019/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

P – 19 : Photo copy Surat Bukti Pembayaran Jasa Telekomunikasi Nomor 0206076775560001 Tagihan Bulan Mei 2019 tanggal 5 November 2019 atas nama Herman Gunawan (sesuai dengan aslinya) ;-----

P – 20 : Photo copy Surat Bukti Pembayaran Jasa Telekomunikasi Nomor 0206076775560001 Tagihan Bulan Juni 2019 tanggal 5 November 2019 atas nama Herman Gunawan (sesuai dengan aslinya) ;-----

P – 21 : Photo copy Surat Bukti Pembayaran Tagihan PDAM Tirta Pakuan Kota Bogor tanggal 5 November 2019 Nomor Pelanggan 1269-1046 Tagihan Bulan Juli 2019 dan Bulan Agustus 2019 atas nama Herman Gunawan (sesuai dengan aslinya) ;-----

P – 22 : Photo copy Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1981 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963 tentang Hubungan Sewa-Menyewa Perumahan (sesuai dengan photo copy) ;-----

P – 23 : Photo copy Surat Bukti Pembayaran Tagihan PDAM Tirta Pakuan Kota Bogor tanggal 5 November 2019 Nomor Pelanggan 1269-1046 Tagihan Bulan September 2019 dan Bulan Oktober 2019 atas nama Herman Gunawan (sesuai dengan aslinya) ;-----

P – 24 : Photo copy Surat Lembar Asal Hak Sertipikat Hak Gunawan (HGB) No. 685/Panaragan, tanggal 1 November 2004, Surat Ukur No. 39/Panaragan/2004 tanggal 02 Agustus 2004, luas 202 M2 atas nama Ahli Waris Harianto Tandaputra Dkk (sesuai dengan photo copy) ;-----

Bahwa untuk menguatkan bantahannya, Tergugat telah mengajukan alat bukti surat yang bermeterai cukup dan dilegalisir serta telah disesuaikan dengan aslinya atau fotocopynya di persidangan, dengan diberi tanda Bukti T – 1 sampai dengan Bukti T – 8, yang rinciannya sebagai berikut ;-----

T – 1 : Photo copy Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 685/Panaragan, tanggal 1 November 2004, Surat Ukur No. 39/Panaragan/2004 tanggal 02 Agustus 2004, luas 202 M2 atas nama Ahli Waris Harianto Tandaputra Dkk (sesuai dengan aslinya) ;-----

T – 2 : Photo copy Tanda Terima Dokumen/Berkas Nomor berkas Permohonan 7951/2004 atas nama Herianto Tandaputra tertanggal 6 Agustus 2004 (sesuai dengan aslinya) ;-----

Hal. 48 dari 64 hal. Putusan Perkara Nomor : 86/G/2019/PTUN.BDG

## Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- T – 3 : Photo copy Sampul Warkah Permohonan Balik Nama/Peralihan Hak Waris (sesuai dengan aslinya) ;-----
- T – 4 : Photo copy Sampul Warkah Perubahan/Penurunan Hak Atas tanah dari SHM No. 2573/Panaragan menjadi HGB No. 685/Panaragan (sesuai dengan aslinya) ;-----
- T – 5 : Photo copy Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor Nomor 1471/7-32-71/VIII/2016 tanggal 4 Agustus 2016 perihal Mohon Penjelasan Hukum Atas Proses Penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 2573 di Jalan Veteran RT.RW 07/03, Kelurahan Panaragan, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor A.n. Herianto Tandaputra Cs (sesuai dengan aslinya) ;-----
- T – 6 : Photo copy Surat Panggilan dari Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Jawa Barat Resor Bogor Nomor Sp..Gil/1062/IX/2016/Sat Reskim tanggal 20 September 2016 (sesuai dengan aslinya) ;-----
- T – 7 : Photo copy Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 598/Panaragan tanggal 31 Juli 1984, Surat Ukur No. 45/1984, tanggal 14-2-1984, luas 202 M2 (sesuai dengan aslinya) ;-----
- T – 8 : Photo copy Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 594/Panaragan tanggal 31 Juli 1984 (sesuai dengan aslinya) ;-----

Bahwa untuk menguatkan bantahannya, Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat bukti surat yang bermeterai cukup dan dilegalisir serta telah disesuaikan dengan aslinya atau fotocopynya di persidangan, dengan diberi tanda Bukti T.II.Interv – 1. sampai dengan Bukti T.II.Interv– 20., yang rinciannya sebagai berikut ;-----

- T.II.Interv – 1: Photo copy Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 685 /Panaragan, tanggal 1 November 2004, Surat Ukur No. 39/Panaragan/2004 tanggal 02 Agustus 2004, luas 202 M2 atas nama Ahli Waris Harianto Tandaputra Dkk (sesuai dengan aslinya) ;-----
- T.II.Interv – 2: Photo copy Akta Keterangan Hak Waris Nomor 37, tanggal 27 Januari 2015, yang dibuat dihadapan Notaris Nitra Reza, S.H., M.Kn (sesuai dengan salinan) ;-----
- T.II.Interv – 3: Photo copy Salinan Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 76/Pdt.G/2016/PN.Bgr tanggal 25 Januari 2017 (sesuai dengan salinan) ;-----

Hal. 49 dari 64 hal. Putusan Perkara Nomor : 86/G/2019/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

- T.II.Interv – 4: Photo copy Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 412/PDT/2017/PT.BDG tanggal 4 Desember 2017 (sesuai dengan salinan) ;-----
- T.II.Interv – 5: Photo copy Relas Pemberitahuan Pengembalian Berkas Kasasi dari Pengadilan Negeri Bogor Perkara No. 412/PDT/2017/PT.BDG Jo No. 76/Pdt.G/2016/PN.Bgr tanggal 3 September 2018 (sesuai dengan aslinya) ;-----
- T.II.Interv – 6: Photo copy Surat Keterangan dari Panitera Pengadilan Negeri Bogor Nomor W.11.U2.3079/Hk.01.10/X/2018 tanggal 3 Oktober 2018 (sesuai dengan aslinya) ;-----
- T.II.Interv – 7: Photo copy Surat Permohonan Eksekusi dari Tumpal R. Sihalo, SH.Cs kuasa hukum Ny. Sari Melania Tandaputra Cs tanggal 14 Nopember 2018 (tanda terima sesuai dengan aslinya) ;-----
- T.II.Interv– 8: Photo copy Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 598/Panaragan tanggal 31 Juli 1984, Surat Ukur No. 45/1984, tanggal 14-2-1984, luas 202 M2 (sesuai dengan photo copy) ;-----
- T.II.Interv – 9: Photo copy Bukti Pembayaran Sewa Toko, tanggal 5-05-2014, sebesar Rp. 3.000.000,- (Tiga juta rupiah) dari Toko Laris (Penggugat) kepada Tergugat II Intervensi (sesuai dengan aslinya) ;-----
- 
- T.II.Interv–10: Photo copy Bukti Pembayaran Sewa Toko, tanggal 5-06-2014, sebesar Rp. 3.000.000,- (Tiga juta rupiah) dari Toko Laris (Penggugat) kepada Tergugat II Intervensi (sesuai dengan aslinya) ;-----
- 
- T.II.Interv–11: Photo copy Bukti Pembayaran Sewa Toko, tanggal 5-07-2014, sebesar Rp. 3.000.000,- (Tiga juta rupiah) dari Toko Laris (Penggugat) kepada Tergugat II Intervensi (sesuai dengan aslinya) ;-----
- 
- T.II.Interv–12: Photo copy Bukti Pembayaran Sewa Toko, tanggal 5-08-2014, sebesar Rp. 3.000.000,- (Tiga juta rupiah) dari Toko Laris (Penggugat) kepada Tergugat II Intervensi (sesuai dengan

Hal. 50 dari 64 hal. Putusan Perkara Nomor : 86/G/2019/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

aslinya) ;-----

-

T.II.Interv-13: Photo copy Bukti Pembayaran Sewa Toko, tanggal 5-09-2014, sebesar Rp. 3.000.000,- (Tiga juta rupiah) dari Toko Laris (Penggugat) kepada Tergugat II Intervensi (sesuai dengan aslinya) ;-----

-

T.II.Interv-14: Photo copy Bukti Pembayaran Sewa Toko, tanggal 5-10-2014, sebesar Rp. 3.000.000,- (Tiga juta rupiah) dari Toko Laris (Penggugat) kepada Tergugat II Intervensi (sesuai dengan aslinya) ;-----

-

T.II.Interv-15: Photo copy Bukti Pembayaran Sewa Toko, tanggal 5-11-2014, sebesar Rp. 3.000.000,- (Tiga juta rupiah) dari Toko Laris (Penggugat) kepada Tergugat II Intervensi (sesuai dengan aslinya) ;-----

-

T.II.Interv-16: Photo copy Bukti Pembayaran Sewa Toko, tanggal 5-12-2014, sebesar Rp. 3.000.000,- (Tiga juta rupiah) dari Toko Laris (Penggugat) kepada Tergugat II Intervensi (sesuai dengan aslinya) ;-----

-

T.II.Interv-17: Photo copy Bukti Pembayaran Sewa Toko, tanggal 5-01-2015, sebesar Rp. 3.000.000,- (Tiga juta rupiah) dari Toko Laris (Penggugat) kepada Tergugat II Intervensi (sesuai dengan aslinya) ;-----

-

T.II.Interv-18: Photo copy Bukti Pembayaran Sewa Toko, tanggal 5-02-2015, sebesar Rp. 3.000.000,- (Tiga juta rupiah) dari Toko Laris (Penggugat) kepada Tergugat II Intervensi (sesuai dengan aslinya) ;-----

-

T.II.Interv-19: Photo copy Bukti Pembayaran Sewa Toko, tanggal 5-03-2015, sebesar Rp. 3.000.000,- (Tiga juta rupiah) dari Toko Laris (Penggugat) kepada Tergugat II Intervensi (sesuai dengan

Hal. 51 dari 64 hal. Putusan Perkara Nomor : 86/G/2019/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

aslinya) ;-----

-

T.II.Interv-20: Photo copy Bukti Pembayaran Sewa Toko, tanggal 5-04-2015, sebesar Rp. 3.000.000,- (Tiga juta rupiah) dari Toko Laris (Penggugat) kepada Tergugat II Intervensi (sesuai dengan aslinya) ;-----

-

➤ Bahwa, untuk menguatkan dalil gugatannya, selain bukti surat, Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi dalam sengketa ini, saksi bernama Mansyur dan Hirabai Kaha tersebut telah memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut ;-----

➤ Keterangan Saksi :-----

Mansyur, telah memberikan keterangan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :-----

- Saksi menyatakan bahwa saksi tinggal di Panaragan ;-----

- Saksi menyatakan bahwa saksi kenal dengan Jimmy Sugito Gunawan ;-----

- Saksi menyatakan bahwa sebelum saksi bekerja di Kelurahan Panaragan, Jimmy Sugito Gunawan sudah tinggal ditempat tersebut ;-----

- Saksi menyatakan bahwa saksi bekerja di Kelurahan Panaragan pada tahun 1990 sampai tahun 2017 ;-----

- Saksi menyatakan bahwa selama saksi bertugas di Kelurahan Panaragan, tidak ada orang datang mengurus surat keterangan yang sifatnya untuk menerbitkan sertifikat di Jalan Veteran ditempat yang ditinggali Pak Jimmy ;-----

- Saksi menyatakan bahwa saksi dari tahun 1990 sampai dengan tahun 2017 dan pada tahun 2004 posisi tugas saksi dibagian umum, job descriptionsnya Melayani masyarakat yang butuh pelayanan, yaitu meregister surat-surat termasuk surat masuk dan keluar ;-----

- Saksi menyatakan bahwa pada saat saksi bertugas tidak pernah melayani atau meregister permohonan Sporadik dari keluarga Tandaputra ;-----

- Saksi menyatakan bahwa saksi tidak tahun dari kapan Pak Jimmy menempati tempat tersebut ;-----

Hal. 52 dari 64 hal. Putusan Perkara Nomor : 86/G/2019/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

- Saksi menyatakan bahwa saksi tidak tahu bahwa Pak Jimmy tinggal disitu sewa atau ngontrak ;-----
- Saksi menyatakan bahwa Apus Tandaputra tinggal di Jalan Veteran ;-----  
Hirabai Kaha, telah memberikan keterangan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :-----
- Saksi menyatakan bahwa saksi tinggal di Jembatan Merah Jalan Veteran, beda 2 toko dengan Pak Jimmy ;-----
- Saksi menyatakan bahwa saksi tinggal di Jembatan Merah sejak lahir yaitu pada tahun 1961 ;-----
- Saksi menyatakan bahwa saksi tahu dengan ayahnya Pak Jimmy yaitu Pak Herman Gunawan ;-----
- Saksi menyatakan bahwa yang saksi kenal dengan keluarga Pak Herman Gunawan yaitu Cahyadi Kakaknya, Lalang, Elin, Lina panggilan Embun, Sucipto Gunawan, Lany Gunawan, Sukanto Gunawan, Lina Gunawan, Rudy Gunawan, Susilo Gunawan, Budi Gunawan ;-----
- Saksi menyatakan bahwa saksi kurang tahu dengan Beny Hariyanto, Haris Kristianto Gunawan ;-----
- Saksi menyatakan bahwa saksi tidak tahu bahwa dilingkungan Pak Jimmy ada keluarga Tandaputera ;-----
- Saksi menyatakan bahwa saksi tidak tahu pemilik tempat yang disengketakan ;-----
- Saksi menyatakan bahwa saksi tidak tahu orang Arab yang punya SIP ;-----
- Saksi menyatakan bahwa saksi pernah melihat SIP ;-----
- Saksi menyatakan bahwa saksi awalnya sewa untuk pertokoan tersebut kemudian ada peningkatan hak membeli dan saksi membayarnya ke orang Arab ;-----

Bahwa Tergugat dan Tergugat II Intervensi menyatakan tidak mengajukan saksi atau ahli walaupun telah diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim untuk mengajukan saksi-saksi atau ahli-ahlinya dipersidangan dalam perkara ini ;-----

Bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulannya dengan kesimpulan tertanggal 27 Nopember 2019, yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari

Hal. 53 dari 64 hal. Putusan Perkara Nomor : 86/G/2019/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan

ini ;-----

Bahwa Tergugat telah mengajukan kesimpulannya dengan kesimpulan tertanggal 27 Nopember 2019, yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari Putusan

ini ;-----

Bahwa Tergugat II Intervensi telah mengajukan kesimpulannya dengan kesimpulan tertanggal 27 Nopember 2019, yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari Putusan ini ;-----

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

Bahwa selanjutnya Para Pihak menyatakan tidak mengajukan apa-apa lagi, yang pada akhirnya mohon Putusan ;-----

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut dalam duduknya sengketa dalam putusan perkara ini ;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 685/Panaragan, tanggal 1 November 2004, Surat Ukur No. 39/Panaragan/2004 tanggal 02 Agustus 2004, Luas 202 m2, tertulis atas nama:-----

1. Ahli waris HERIANTO TANDAPUTRA bernama: Nyonya JUNI TANDAPUTRA, MARDIANTO TANDAPUTRA (DH. TJONG DJIN MARDIANTO TAN TJONG DJIN), SARI MELANIA TANDAPUTRA ;--
2. TAN HOAN KOEN ;-----
3. Ahli waris ROBIANTO TANDAPUTRA: bernama: Nyonya LANNY MULJANI ;-----
4. APUS TANDAPUTRA (DH. TAN HOAN GIE (APUS SUTANTO)) ;----
5. TOTONG TANDAPUTRA (DH. TAN HOAN TIONG) ;-----
6. MELIA WIDYA TJONDRO N (DH. TAN MAY LIA) ;-----

Hal. 54 dari 64 hal. Putusan Perkara Nomor : 86/G/2019/PTUN.BDG



(Selanjutnya disebut objek sengketa) ;-----

Menimbang, bahwa pada pokoknya dalam surat gugatan Penggugat mendalilkan bahwa penerbitan objek sengketa telah bertentangan dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku dan asas – asas umum pemerintahan yang baik, sehingga meminta kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung untuk menyatakan batal atau tidak sah serta mencabut objek sengketa ;-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat sebagaimana tersebut di atas pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi, masing – masing telah menanggapi melalui surat jawabannya tertanggal 9 Oktober 2019 dan 16 Oktober 2019 ;-----

Menimbang, bahwa dalam surat jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi pada pokoknya mendalilkan menolak gugatan Penggugat dan menyatakan bahwa penerbitan objek sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku serta asas- asas umum pemerintahan yang baik ;-----

Menimbang, bahwa dalam surat jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi selain menanggapi gugatan Penggugat terkait pokok perkara juga telah mengajukan eksepsinya ;-----

Menimbang, bahwa karena dalam surat jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan eksepsinya, maka terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi sebagai berikut ;--

DALAM EKSEPSI ;-----

Menimbang, bahwa eksepsi yang diajukan pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi pada pokoknya sebagai berikut:-----

Eksepsi Tergugat : -----

- Eksepsi gugatan Penggugat lewat waktu 30 hari dalam pemeriksaan persiapan sebagaimana diatur dalam pasal 63 ayat 2 huruf a Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Jo Undang-Undang No.9 tahun 2004 ; -----
- Eksepsi gugatan Penggugat lewat waktu 90 ( Sembilan puluh hari ) sebagaimana diatur dalam pasal 55 Undang-Undang No. 5 tahun 1986 ;-----
- Eksepsi tentang gugatan Penggugat kurang pihak ; -----

Eksepsi Tergugat II Intervensi ;-----

- Eksepsi mengenai kompetensi absolut;-----
- Eksepsi tentang gugatan Penggugat lewat waktu/ daluwarsa;-----
- Eksepsi tentang gugatan Penggugat kabur/obcuur libel;-----
- Eksepsi tentang Penggugat terhadap kepentingan dan legal standing atas objek sengketa a quo;-----

Hal. 55 dari 64 hal. Putusan Perkara Nomor : 86/G/2019/PTUN.BDG



Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi terkait pokok perkara maupun eksepsi telah ditanggapi oleh pihak Penggugat melalui Repliknya tertanggal 23 Oktober 2019 yang pada pokoknya menolak segala dalil jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi, dan terhadap Replik Penggugat tersebut telah ditanggapi oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi tertanggal 30 Oktober 2019, sehingga dalam sengketa ini Majelis Hakim telah memberikan kesempatan yang sama kepada para pihak;-----

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok sengketa terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi sebagai berikut :-----

Menimbang, bahwa dalam Pasal 77 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan bahwa :-----

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

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 merupakan aturan dalam rangka usaha menemukan kebenaran materiil. Berbeda dengan sistem pembuktian hukum acara perdata, maka dengan memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam pemeriksaan tanpa bergantung pada fakta dan hal yang diajukan oleh para pihak, Hakim Peradilan Tata Usaha Negara dapat menentukan sendiri :-----

- a. Apa yang harus dibuktikan;-----
- b. Siapa yang harus dibebani pembuktian, hal apa yang harus dibuktikan oleh pihak yang berperkara dan hal apa saja yang harus dibuktikan ;-----
- c. Alat bukti mana saja yang diutamakan untuk dipergunakan dalam pembuktian;
- d. Kekuatan pembuktian bukti yang telah diajukan;-----

Hal. 56 dari 64 hal. Putusan Perkara Nomor : 86/G/2019/PTUN.BDG





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada ketentuan normatif yang mengatur mengenai pembuktian di atas, Majelis Hakim dengan kewenangannya berdasarkan asas *dominus litis* akan mempertimbangkan eksepsi tersebut ; -----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi mengenai Penggugat tidak mempunyai kepentingan hukum / legal standing atas objek sengketa;-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim dalam mempertimbangkan eksepsi Tergugat II Intervensi mengenai apakah Penggugat mempunyai Kepentingan Hukum / legal standing atas objek sengketa ,dimana berdasarkan pasal 77 UU No 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ,eksepsi tersebut digolongkan sebagai eksepsi lain ;-----

Menimbang, bahwa terhadap pengujian apakah Penggugat mempunyai Kepentingan hukum / legal standing terhadap diterbitkannya objek sengketa tersebut Majelis Hakim akan mempedomani pasal 53 ayat 1 UU No. 9 tahun 2004 tentang perubahan atas UU No.5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang pada pokoknya menyatakan bahwa orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan Tata usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar keputusan yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau direhabilitasi;--

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas menunjukkan bahwa unsur adanya kepentingan merupakan prasyarat untuk adanya “ standing to the sue “ yaitu kedudukan minimal yang harus dipunyai seseorang atau badan hukum perdata untuk mencapai kapasitas mengajukan gugatan secara negasi dikatakan tanpa adanya kepentingan tidak akan ada “gugatan” sesuai dengan adanya adagium *no interst no action* atau *point d'interet – point d'action* atau bila ada kepentingan, maka baru bisa menggugat ; -----

Menimbang, bahwa di dalam pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, maupun dalam Penjelasannya, tidak menjelaskan apa yang dimaksud dengan kepentingan itu, maka Majelis Hakim mengutip pengertian “Kepentingan”, sebagaimana diuraikan oleh Indroharto, S.H. dalam bukunya “Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara”, Buku II, halaman 37, yang menguraikan bahwa, pengertian kepentingan itu dalam kaitannya dengan hukum acara Tata Usaha Negara, mengandung 2 (dua) arti yaitu :-----

1. Menunjuk kepada nilai yang harus dilindungi oleh hukum, dimana “Suatu kepentingan atau nilai yang harus dilindungi oleh hukum”,hal tersebut dapat

Hal. 57 dari 64 hal. Putusan Perkara Nomor : 86/G/2019/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kita lihat adanya hubungan antara orang yang bersangkutan di satu pihak dengan Keputusan Tata Usaha Negara yang bersangkutan di lain pihak ;-----

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

Menimbang, bahwa berdasarkan pengertian kepentingan tersebut di atas maka Majelis Hakim akan menguji apakah ada hubungan hukum Penggugat dengan objek sengketa dan atau apa yang hendak dicapai oleh Penggugat dengan melakukan gugatan ;-----

Menimbang, bahwa timbulnya suatu kepentingan hukum harus selalu didasarkan pada hubungan hukum (rechtbetrekking) terlebih dahulu . kepentingan hukum (rechtbelang) tidak serta merta timbul tanpa adanya hubungan hukum sebelumnya. dalam konteks Peradilan Tata Usaha Negara , hak dari Para Penggugat yang dirugikan itu haruslah didasarkan pada hubungan hukum yang telah menimbulkan pengaruh pada kepentingan hukum Para Penggugat sebagai akibat langsung dari keputusan Tata usaha Negara tersebut, dan bukannya sebagai akibat dari peristiwa hukum lain meskipun hal itu ada kaitannya;-----

Menimbang, bahwa dalam gugatan Penggugat diantaranya telah mendalilkan sebagai berikut :-----

Bahwa Penggugat sudah menempati obyek sengketa selama 70 tahun secara turun temurun sejak tahun 1949, diawali oleh Kakek Penggugat HARI GUNAWAN dan dilanjutkan oleh HERMAN GUNAWAN orang tua Penggugat dan dilanjutkan oleh Penggugat hingga saat ini bersama saudara saudara Penggugat. ;-----

Adapun dasar penempatan Penggugat atas obyek sengketa adalah dimana Kakek Penggugat sejak tahun 1949 sudah menempati obyek sengketa tersebut dengan membayar sewa ke Pemda Kota Bogor melalui Keluarga Herianto Tandaputra (Dh. Tan Hoan Kin (Herianto) dan tahun 1967 telah diberikan Surat Izin Perumahan oleh Pemda Kota Bogor, yaitu:-----

- a. Surat Ijin Perumahan (S.I.P) Nomor 267/1967 TGL 20-10-1967 Atas Nama Hari Gunawan (Kakek Penggugat) ;-----
- b. Surat Ijin Perumahan (S.I.P) Nomor 104-1983, Daftar Rencana Harian No. 181.21/104/KUP Tanggal 8 September 1984 a.n Herman Gunawan (Orang Tua Penggugat) ;-----
- c. Surat Ijin Perumahan (S.I.P) NO; 67-1988, Daftar Rencana Harian No. 181.21/67-KUP Tanggal 15 Desember 1988, a.n Herman Gunawan (Orang Tua Penggugat) ;-----

Hal. 58 dari 64 hal. Putusan Perkara Nomor : 86/G/2019/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

d. Surat Ijin Perumahan (S.I.P) No. 16/1997, Daftar Rencana Harian 181.21/16-Din Perum Tanggal 2 Januari 1997, a.n Herman Gunawan (Orang Tua Penggugat) ;-----

Bahwa S.I.P yang terakhir sampai saat ini masih tetap berlaku karena belum pernah dicabut atau dibatalkan oleh Pemda Kota Bogor ;-----

Bahwa sejak semula dokumen/administrasi objek sengketa tersebut adalah atas nama Herman Gunawan orang tua Penggugat , seperti Surat Ijin Perumahan (S.I.P), bukti Surat Tanda Terima Setoran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Rekening Listrik, Rekening Air, Telepon, Gas, sampai saat ini dan tidak pernah dialihkan ke atas nama orang lain ;-----

Bahwa Penggugat adalah warga negara Republik Indonesia yang kepentingannya sangat dirugikan dengan diterbitkannya obyek sengketa dalam perkara *a quo*, sehingga Penggugat mempunyai Kepentingan dan legal standing mengajukan Gugatan ini ;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dallil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti suratnya yaitu sebagai berikut:

Photo copy Surat Izin Perumahan (SIP) Nomor 16/1997, Daftar Rencana Harian No. 181.21/16-Din perum, tanggal 2 Januari 1997 A.n. Herman Gunawan (P-5) ;----

Photo copy Surat Idzin Perumahan (SIP) Nomor 67-1988, Daftar Rencana Harian No 181.21/67-KUP, tanggal 15 Desember 1988 A.n. Herman Gunawan (P-6);-----

Photo copy Surat Idzin Perumahan (SIP) Nomor 104-1983, Daftar Rencana Harian No 181.21/104/KUP, tanggal 8 September 1983 A.n. Herman Gunawan (P-7);-----

Photo copy Surat Keterangan Lurah Panaragan Nomor 470/199.PNG tanggal 28 Nopember 2016 (P – 8);-----

Photo copy Surat Sekretaris Daerah Kota Bogor Nomor 503/1462-BPKAD, tanggal 26 April 2017 perihal Penjelasan Surat Izin Perumahan ( P-9);-----

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini berupa sertifikat hak guna bangunan ( bukti T-1 identik dengan T.II.Interv-1), dalam pasal 1 angka 1 PP No. 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah, mengatur Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai adalah Hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UU No. 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok – pokok agraria ;-----

Hal. 59 dari 64 hal. Putusan Perkara Nomor : 86/G/2019/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 32 pemegang Hak Guna Bangunan berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan selama waktu tertentu untuk mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau usahanya serta untuk mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas jelas mengatur bahwa objek sengketa terkait hak atas tanah, bila dihubungkan dengan dalil dan bukti yang di ajukan oleh Penggugat tidak terdapat satu buktipun terkait kepentingan Penggugat yang berhubungan langsung dengan hak, atau penguasaan Penggugat atas tanah yang telah diterbitkan objek sengketa. Bahwa bukti – bukti yang diajukan oleh Penggugat hanya berkaitan dengan izin perumahan ( SIP ) yang dipergunakan untuk perumahan yang masih dalam kekuasaan kepala daerah yang sifat penggunaannya sewa menyewa , dengan pemilik perumahan atau kuasanya Ten Tek Ho /Tan Tek Ho vide Bukti P-5 sampai dengan P-8 ;-----

Menimbang, bahwa dari bukti- bukti para pihak dipersidangan sebagaimana tersebut di atas, terungkap fakta bahwa Penggugat adalah penyewa sedangkan Pemilik perumahan atau kuasanya adalah Tan Tek Ho/Ten Tek Ho ( vide bukti P-5 sampai dengan bukti P- 8 ). Bahwa dalam sengketa ini tidak terdapat bukti apa hubungan Tan Tek Ho/Ten Tek Ho dengan para pihak terutama dengan Pihak Penggugat dan Tergugat II Intervensi;-----

Menimbang, bahwa terkait kepemilikan atas bidang tanah yang telah diterbitkan objek sengketa telah diuji di Pengadilan Negeri Bogor melalui putusan No.76/Pdt.G/2016 /PN. Bgr dalam sengketa antara Ny. Juni Tandaputra , Ny Sari Melania Tandaputra , Mardianto Tandaputra , Apus Tandaputra selaku Penggugat I sampai dengan Penggugat IV/ Para Penggugat melawan Jimmy Sugito Gunawan selaku Tergugat yang amarnya diantaranya menyatakan Para Penggugat adalah pemilik sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak dipropinsi Jawa Barat, Kota Bogor, kecamatan Bogor Tengah kelurahan Panarangan , setempat yang dikenal dengan jalan Veteran Rt. 007 /RW.03, sebagaimana ternyata Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 685/Panaragan , surat ukur tanggal 02 Agustus 2004 No. 39 /Panaragan /2004, dengan luas 202 m2, yang telah dikuatkan putusan tersebut melalui putusan tingkat banding dengan nomor putusan 412/PDT/2017/PT . Bdg yang mana putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap ( vide bukti T.II .Interv-3,T.II.Interv-4,T.II.Interv-5,T.II.Interv-6);-----

Hal. 60 dari 64 hal. Putusan Perkara Nomor : 86/G/2019/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa karena Penggugat tidak dapat membuktikan kepentingannya terkait nilai yang harus dilindungi dalam sengketa ini karena kepentingan Penggugat hanya sebatas sebagai penyewa bukan terkait tanah yang telah diterbitkan objek sengketa, demikian pula dengan kepentingan untuk berproses tentunya proses dimaksud harus dikaitkan dengan Pejabat yang menerbitkan objek sengketa dalam sengketa ini tidak dibuktikan bahwa Penggugat telah mengalami terhabatnya proses perolehan hak atas tanah, ataupun tujuan yang hendak dicapai dalam pengajuan gugatan ini; -----

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi Tergugat II Intervensi yang menyatakan bahwa Penggugat tidak memiliki kepentingan hukum / legal standing berdasarkan fakta – fakta tersebut di atas terbukti bahwa Penggugat tinggal sebagai penyewa Perumahan. Berdasarkan fakta tersebut Penggugat tidak memiliki hubungan dengan tanah ataupun dengan objek sengketa ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas beralasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menerima eksepsi Tergugat II Intervensi mengenai Penggugat tidak memiliki kepentingan hukum/ legal standing dalam mengajukan gugatan a quo; -----

Menimbang, bahwa karena eksepsi Tergugat II Intervensi dinyatakan diterima, maka terhadap eksepsi selain dan selebihnya tidak perlu dipertimbangkan

lagi;-----

## DALAM POKOK SENGKETA

Menimbang, bahwa dengan dinyatakan diterima eksepsi Tergugat II Intervensi mengenai Penggugat tidak memiliki Kepentingan hukum / legal standing, maka terhadap pokok sengketa terkait prosedur formal dan substansi penerbitan objek sengketa tidak perlu dipertimbangkan lagi dan terhadap gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima;-----

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima, maka Penggugat adalah sebagai pihak yang kalah berdasarkan pasal 110 dan 112 UU No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini, yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mempelajari dan mencermati semua berkas perkara termasuk alat bukti yang diajukan oleh para pihak dipersidangan, Majelis Hakim hanya mempertimbangkan alat bukti yang relevan dengan putusan ini dan terhadap alat bukti yang tidak dipertimbangan dikesampingkan akan tetapi tetap menjadi satu kesatuan dengan putusan ini;-----

Hal. 61 dari 64 hal. Putusan Perkara Nomor : 86/G/2019/PTUN.BDG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Jis Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 serta peraturan perundang – undangan yang lain yang terkait dengan perkara ini;-----

## MENGADILI :

DALAM EKSEPSI :-----

- Menerima Eksepsi Tergugat II Intervensi mengenai Penggugat tidak memiliki Kepentingan hukum/legal standing;-----

DALAM POKOK SENGKETA :-----

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima ;-----
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 682.000,- ( Enam ratus delapan puluh dua ribu rupiah );-----

Demikian diputus dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada Hari **Kamis 5 Desember 2019** oleh kami, **JUSAK SINDAR, S.H. sebagai Hakim Ketua Majelis Dewi Asimah SH.,M.H. dan Dr. NOVY DEWI CAHYATI S.Si, SH.,M.H.** masing masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut dibacakan dalam Persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Rabu 11 Desember 2019** oleh Majelis Hakim tersebut di atas dengan dibantu oleh **Heru Tjahjono, S.H.**, sebagai Panitera Pengganti Pada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, dengan dihadiri Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat serta Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi;-----

-

**HAKIM ANGGOTA,**

**HAKIM KETUA MAJELIS,**

**DEWI ASIMAH, S.H., M.H.**

**JUSAK SINDAR, S.H.**

**HAKIM ANGGOTA,**

**DR. NOVY DEWI CAHYATI, S.Si, S.H., M.H.**

Hal. 62 dari 64 hal. Putusan Perkara Nomor : 86/G/2019/PTUN.BDG



**PANITERA PENGGANTI,**

**HERU TJAHJONO, S.H.**

Perincian Biaya Perkara :

1. Pendaftaran Gugatan	: Rp. 30.000,-
2. A T K	: Rp. 350.000,-
3. Panggilan-panggilan	: Rp. 240.000,-
4. Pemeriksaan Setempat	: Rp. -
5. PNBP Panggilan	: Rp. 30.000,-
6. Redaksi	: Rp. 10.000,-
7. Leges	: Rp. 10.000,-
8. Meterai Penetapan	: Rp. 6.000,-
9. Meterai	: Rp. <u>6.000,-</u>
J u m l a h	: Rp. 682.000,-

( Enam ratus delapan puluh dua ribu rupiah )

Hal. 63 dari 64 hal. Putusan Perkara Nomor : 86/G/2019/PTUN.BDG



Hal. 64 dari 64 hal. Putusan Perkara Nomor : 86/G/2019/PTUN.BDG

**Disclaimer**

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