



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

Nomor : 86/G/2015/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, dilangsungkan di gedung yang ditentukan untuk itu di Jalan Diponegoro Nomor : 34 Bandung telah memberikan putusan sebagai berikut dibawah ini dalam sengketa antara :---

Bagus M. Fatoni, S.E., kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat tinggal di Perumahan Bayu Nirwana Blok D. 15, RT. 001, RW. 012, Kelurahan Mulya Harja, Kecamatan Bogor Selatan, Kota Bogor ;-----

Selanjutnya disebut sebagai : **Penggugat** ;-----

M E L A W A N

1. **Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor**, berkedudukan di Jalan A. Yani No. 41, Kota Bogor ;-----

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya bernama ;-----

1. Sirajulhuda E.T.,

A.Ptnh. ;-----

2. Murzatus,

S.H. ;-----

3. Isa Ahmad,

S.H. ;-----

--

Putusan Perkara Nomor: 86/G/2015/PTUN-BDG, halaman 1 dari 53



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Mulyo Santoso,

S.H. ;-----

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota Bogor, beralamat di Jalan A. Yani No. 41 Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 1081/600-32.71/VII/2015, tanggal 28 Juli 2015 ;-----

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;-----

2. **PT. Wiguna Berkat Melimpah**, beralamat di The Belezza Permata Hijau GP

Office Tower Jalan Letjen Soepono No. 34 Grogol Utara, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan ;-----

Dalam Hal ini diwakili oleh Sebastian Gunadi Sebagai Direktur Utama PT. Wiguna Berkat Melimpah, bertempat tinggal di Jalan Pelepah Indah II. LB. 21/26, Rt. 009, Rw. 018, Kelurahan Kelapa Gading Timur, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara, berdasarkan Akta Pendirian Persero Terbatas PT. Wiguna Berkat Melimpah Nomor 11 tanggal 29 Desember 2005, yang dibuat dihadapan Notaris Soekardiman, S.H., di Jakarta dan Akta Pemasukan Pengeluaran dan Perubahan Perseroan Terbatas PT. Wiguna Berkat Melimpah Nomor 10 tanggal 14 Maret 2008 yang dibuat dihadapan Notaris Leolin Jayayanti, S.H., di Jakarta yang telah memperoleh pengesahan oleh Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia

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

Republik Indonesia Nomor: AHU-22174.AH.01.01 Tahun

2008, tentang Pengesahan Badan Hukum

Perseroan ;-----

Dalam hal ini telah memberikan Kuasa kepada;-----

1. Rusmin Widjaya, S.H. ;-----
2. Wahyu Mulyana, S.H. ;-----
3. Imanuelita H.j. Warouw, S.H., M.H. ;-----
4. V i v i, S.H. ;-----
5. Tri Widyastuti, S.H. ;-----

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan
 Advokat, Berkantor pada Kantor Hukum Rusmin Widjaya &
 Rekan beralamat di Jalan Siliwangi No. 152 Bogor,
 berdasarkan Surat Kuasa, tanggal 13 Agustus 2015 ;-----

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II INTERVENSI**

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung
 tersebut ;-----

Telah membaca ;-----

- Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara
 Bandung Nomor: 86/PEN.DIS/2015/PTUN-BDG, tanggal
 08 Juli 2015 tentang lolos dismissal ;-----
- Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara
 Bandung Nomor : 86/PEN.MH/2015/PTUN-BDG. tanggal
 08 Juli 2015 tentang Penunjukan Majelis
 Hakim ;-----

Putusan Perkara Nomor: 86/G/2015/PTUN-BDG, halaman 3 dari 53



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 86/Pen.Pan.P/2015/PTUN-BDG, tanggal 08 Juli 2015 tentang Penunjukan Panitera Pengganti ;-----

- Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 86/Pen.JSP/2015/PTUN-BDG, tanggal 08 Juli 2015 tentang Penunjukan Jurusita Pengganti ;-----

- Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 86/PEN.PP/2015/PTUN-BDG tanggal 09 Juli 2015 tentang hari dan tanggal Pemeriksaan Persiapan ;-----
- Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 86/PEN.HS/2015/PTUN-BDG tanggal 13 Agustus 2015 tentang hari dan tanggal Persidangan Terbuka untuk umum ;-----
- Putusan Sela Nomor : 86/G.Int/2015/PTUN-BDG, tertanggal 03 September 2015 tentang masuknya pihak ketiga PT. Wiguna Berkat Melimpah sebagai Tergugat II Intervensi ;-----

- Telah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut dan alat bukti surat serta mendengar keterangan Para Pihak di Persidangan ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

----- TENTANG DUDUKNYA SENGKETA -----

Bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan tertanggal 05 Juli 2015 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 07 Juli 2015, dengan Register Perkara Nomor : 86/G/2015/PTUN-BDG, dan telah diperbaiki secara formal pada Pemeriksaan Persiapan tanggal 13 Agustus 2015, telah mengajukan gugatan yang isi pokoknya sebagai berikut :-----

I. OBJEK SENGKETA :-----

Adapun yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah :-----

Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat berupa : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1026/Kelurahan Pamoyanan, terbit tanggal 18 September 2014, Surat Ukur Nomor : 115/Pamoyanan/2014, tanggal 03-09-2014, sebatas luas 36.000 M2 (tiga puluh enam ribu meter persegi) yang diakui secara administrasi oleh Penggugat yang merupakan sebagian dari luas tanah yang tercantum atas nama PT. Wiguna Berkat Melimpah ;-----

Bahwa yang menjadi dasar dan alasan diajukannya gugatan ini adalah sebagai berikut :-----

II. KEPENTINGAN PENGGUGAT :-----

1. Bahwa, Penggugat telah melakukan perjanjian jual beli dengan Surat Perjanjian Jual Beli antara H. Achmad Djakaria Djayadi selaku Ahli Waris dari H. Jayadi sebagai Penjual dengan Bagus M. Fatoni, SE (Penggugat) sebagai Pembeli dengan Surat Perjanjian Jual yang dibuat pada tanggal 27 Agustus 2007 dan tanggal 10 Oktober 2007, adapun tanah yang telah diperjualbelikan tersebut seluas 38.066 M2 (tiga puluh delapan ribu enam puluh enam meter persegi) yang terletak di Kelurahan Pamoyanan, Kecamatan Bogor Selatan Kota Bogor ;

Putusan Perkara Nomor: 86/G/2015/PTUN-BDG, halaman 5 dari 53



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, H. Achmad Djakaria Djayadi selaku Ahli Waris dari H. Jayadi telah mendapat Surat Kuasa Waris yang dibuat pada tanggal 16 Nopember 2006, dimana dalam Surat Kuasa Waris tersebut H. Achmad Djakaria Djayadi telah diberikan kuasa penuh untuk menandatangani dan menerima pembayaran tanah seluas 3,6 (tiga koma enam) hektar yang telah dibeli oleh Penggugat ;-----

Bahwa, almarhum H. Jayadi semasa hidupnya memiliki sebidang tanah dengan Letter C Nomor : C. 1085, Persil 107 Kelas S IV dan Persil Nomor : 95, 92, 106, 106a, 105, 86a, 193, 91, 79, 25, 67 Kelas D-II, seluas 71,513 M2, yang terletak di Kelurahan Pamoyanan, Kecamatan Bogor Selatan Kota Bogor, dengan batas-batasnya sebagai berikut :-----

- Sebelah Utara :
Kampung ;-----
- Sebelah Timur : Kali Cijeruk /
Jalan ;-----
- Sebelah Selatan : Jalan Raya dihedeuung -
Bogor ;-----
- Sebelah Barat : Jalan Masuk Pemakaman
Batas ;-----

2. Bahwa, pada tanggal 08 Desember 2010 Para Ahli Waris H. Jayadi yaitu 1.H. Hj. Siti Jenab, 2. H. Odang Jainuddin, 3. Hj. Juariah, 4. Hj. Ruoyah, 5, Hj. Siti Atikah, 6. Hj. Ulpah Hanifah, dan 7. H. Khoeruddin Jayadi telah mendaftarkan surat gugatan tertanggal 06 Desember 2010 di Pengadilan Negeri Bogor dengan Register Perkara Nomor : 126/Pdt.G/2010/PN.Bogor, dimana dalam perkara tersebut Para Ahli Waris sebagai Pihak Penggugat dan Bagus M. Fatoni, SE. (Penggugat) ditarik sebagai Pihak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat ;-----

Bahwa, dalam Perkara Nomor : 126/Pdt.G/2010/PN.Bogor di Pengadilan Negeri

Bogor telah diputus pada tanggal 05 Januari 2012 yang amarnya berbunyi :-----

MENGADILI

DALAM KOMPENSI ;-----

DALAM EKSEPSI :-----

- Mengabulkan Eksepsi

Tergugat ;-----

DALAM POKOK PERKARA :-----

- Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima ;-----

DALAM REKONPENSI :-----

- Menyatakan Gugatan Penggugat dalam Rekonpensi / Tergugat dalam Kompensi tidak dapat diterima ;-----

DALAM KONPESI DAN DALAM REKONPENSI :-----

- Menghukum Penggugat dalam Konpensi / Tergugat Dalam Rekonpensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 1.451.000,- (satu juta empat ratus lima puluh satu ribu rupiah) ;-----

Putusan Perkara Nomor: 86/G/2015/PTUN-BDG, halaman 7 dari 53



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, Putusan tersebut telah telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor : 407/Pdt/2012/PT.Bdg tertanggal 05 September 2012 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :-----

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari kuasa para Pembanding, semula para Penggugat ;-----
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bogor tanggal 5 Januari 2012 Nomor : 126/Pdt.G/2010/PN., yang dimohonkan banding tersebut ;-----
- Menghukum Para Pembanding, semula Para Penggugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan, yang dalam peradilan tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;-----

Bahwa, selanjutnya terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tersebut, Para Ahli

Waris telah mengajukan Kasasi ke Mahkamah Agung RI dan sampai dengan saat ini

belum diputus ;-----

3. Bahwa, dari uraian tersebut diatas pada angka 1 dan 2, jelas Penggugat mempunyai kepentingan dan mempunyai hubungan hukum yang terkait dengan tanah yang diatasnya telah diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1026/Kelurahan Pamoyanan (objek sengketa) oleh Tergugat ;-----

Bahwa, dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1026/

Kelurahan Pamoyanan (objek sengketa) tersebut, Penggugat merasa dirugikan karena

Penggugat tidak dapat dan terhambat akan melakukan peralihan hak dan status hukum

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

terhadap tanah tersebut. Dengan demikian gugatan Penggugat telah sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat 1 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Pertama Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan :-----

“seseorang 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 dan seterusnya” ;-----

Hal inipun sesuai dengan adagium yang merupakan hukum acara yang tidak tertulis yang menyatakan bahwa “point d’interest – point d’action” (bila ada kepentingan, maka disitu baru boleh berproses) ;-----

III. TENGGANG WAKTU PENGAJUAN

GUGATAN ;-----

1. Bahwa, Penggugat baru mengetahui adanya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1026/Kelurahan Pamoyanan, terbit tanggal 18 September 2014, Surat Ukur Nomor : 115/Pamoyanan/2014, tanggal 03-09-2014, seluas 38.066 M2 (tiga puluh delapan ribu enam puluh enam meter persegi) atas nama PT. Wiguna Berkah Melimpah yaitu pada tanggal 10 April 2015 saat Penggugat datang ke Kantor Pertanahan Kota Bogor dan bertemu dan mendapatkan keterangan dari Bapak Huda (bagian permasalahan sengketa), dan selanjutnya Penggugat mengajukan Surat Permohonan Pemblokiran kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor tertanggal 10 April 2015 ;-----

Bahwa, kemudian Penggugat mengajukan gugatan dengan surat gugatan tertanggal 05 Juli 2015 dan telah didaftarkan di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 07 Juli 2015. Dengan demikian gugatan Penggugat masih dalam tenggang

Putusan Perkara Nomor: 86/G/2015/PTUN-BDG, halaman 9 dari 53



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

waktu untuk mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, sebagaimana telah ditentukan oleh Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyatakan bahwa : “Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”;

IV. Gugatan telah sesuai dengan Pasal 1 Angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009

Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

4. Bahwa, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1026/Kelurahan Pamoyanan, terbit tanggal 18 September 2014, Surat Ukur Nomor : 115/Pamoyanan/2014, tanggal 03-09-2014, seluas 38.066 M2 (tiga puluh delapan ribu enam puluh enam meter persegi) atas nama PT. Wiguna Berkat Melimpah obyek sengketa yang diterbitkan Tergugat tersebut merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor : 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara bersifat :

- a. Konkret, karena surat keputusan tersebut ada wujudnya atau tidak abstrak yaitu berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan atas Tanah ;
- b. Individual, karena surat keputusan tersebut tidak ditujukan atau berlaku untuk umum melainkan ditujukan kepada seseorang atau Badan Hukum



Perdata sesuai atas namanya masing-masing dan menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat ;----

- c. Final, karena surat keputusan tersebut tidak diperlukan lagi untuk mendapat persetujuan dari pejabat yang lebih tinggi atau atasan Tergugat ;-----

Bahwa, dengan demikian jelaslah, objek sengketa tersebut merupakan suatu objek sengketa Peradilan Tata Usaha Negara yang harus diperiksa di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung ;-----

V. Peraturan dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik yang dilanggar :-----

5. Bahwa tindakan Tergugat (i.c. Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor) yang telah menerbitkan Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1026/Kelurahan Pamoyanan, terbit tanggal 18 September 2014, Surat Ukur Nomor : 115/Pamoyanan/2014, tanggal 03-09-2014, seluas 38.066 M2 (tiga puluh delapan ribu enam puluh enam meter persegi) atas nama PT. Wiguna Berkat Melimpah adalah sangat merugikan kepentingan Penggugat, dikarenakan beberapa hal sebagai berikut :-----

- Bahwa, penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1026/Kelurahan Pamoyanan dilakukan oleh Tergugat pada saat sedang ada perkara perdata di Pengadilan Negeri Bogor ;-----

Hal ini telah bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Paragraf 6 Pasal 45 1 e yang menyatakan sebagai berikut :-----

Putusan Perkara Nomor: 86/G/2015/PTUN-BDG, halaman 11 dari 53



PENOLAKAN PENDAFTARAN PERALIHAN DAN PEMBEBANAN HAK ;-----

PASAL 45 ;-----

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

a. Sertipikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan ;-----

b. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan Akta PPAT atau Kutipan Risalah Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat

(2) ;-----

c. Dokumen yang diperlukan untuk Pendaftaran Peralihan atau Pembebasan Hak yang bersangkutan tidak lengkap ;-----

d. Tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ;-----

e. Tanah yang bersangkutan merupakan objek sengketa di Pengadilan ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

f. Perbuatan hukum yang dibuktikan dengan Akta PPAT batal atau dibatalkan oleh Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap ;-----

g. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh Para Pihak sebelum didaftarkan oleh Kantor Pertanahan ;-----

(2). Penolakan Kepala Kantor Pertanahan dilakukan secara tertulis, dengan menyebutkan alasan-alasan penolakan itu ;-----

(3). Surat Penolakan disampaikan kepada yang berkepentingan, disertai pengembalian berkas permohonannya, dengan salinan kepada PPAT atau Kepala Kantor Lelang yang bersangkutan ;-----

- Bahwa, penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1026/Kelurahan Pamoyanan yang telah diterbitkan oleh Tergugat cenderung tidak melaksanakan pengumpulan data, penelitian dan pengolahan data fisik serta tidak melakukan hak dalam pembukuan hanya secara objektif, sehingga bertentangan dengan ;-----

- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 18 dan 24, dan 25 jo. Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor : 2 Tahun 1962 yang menyatakan sebagai berikut :-----

Pasal 18 ayat (2) : “ , maka Kepala Kantor Pendaftaran Tanah mengumumkan permohonan pembukuan hak itu di Kantor Kepala Desa dan Kantor Asisten Wedana selama 2 (dua) bulan berturut-turut dst “ ;-----

Pasal 24 ayat (2) : “..... tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembuktian hak dapat

Putusan Perkara Nomor: 86/G/2015/PTUN-BDG, halaman 13 dari 53



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut turut oleh pemohon dst” ;-----

Pasal 25 ayat (2) : “Pembuatan Akta yang dimaksud ayat (1) pasal ini harus disaksikan oleh Kepala Desa dan seorang anggota pemerintah desa yang bersangkutan”;-----

- 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 ;-----
- Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1997 Tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ;-----

Bahwa, dengan demikian perbuatan Tergugat telah bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, hal ini sesuai dengan Pasal 53 ayat (2) huruf a Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Pertama Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan :-----

“Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku” ;-----

6. Bahwa, selain melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku, tindakan Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan

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

Nomor : 1026/Kelurahan Pamoyanan yang menjadi objek sengketa juga telah bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik yaitu :-----

- Asas Kepastian Hukum ;-----
-

Bahwa tindakan Tergugat yang telah menerbitkan objek sengketa berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1026/Kelurahan Pamoyanan adalah merupakan tindakan yang tidak mencerminkan Asas Kepastian hukum, karena terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1026/Kelurahan Pamoyanan di atas tanah milik Penggugat pada saat masih diperiksa di Pengadilan Negeri Bogor dan belum mempunyai kekuatan hukum yang tetap dengan kata lain masih Tanah yang bersangkutan merupakan objek sengketa di Pengadilan ;-----

Bahwa dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1026/Kelurahan Pamoyanan atas nama PT. Wiguna Berkas Melimpah oleh Tergugat sedangkan objek tanah yang telah diterbitkan sertipikatnya tersebut masih dalam proses di pengadilan, maka jelas tindakan dan perbuatan Tergugat jelas tidak mencerminkan asas kepastian hukum. yang harus diperhatikan dalam mengambil suatu perbuatan hukum Tata Usaha Negara ;-----

Bahwa tindakan Tergugat yang telah menerbitkan sertipikat hak milik yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah merupakan tindakan yang tidak mencerminkan Asas Kepastian Hukum, karena tidak ada kepastian hukum mengenai siapa yang berhak atas tanah obyek sengketa, apakah Penggugat yang berhak atau PT. Wiguna Berkas Melimpah ;-----

Putusan Perkara Nomor: 86/G/2015/PTUN-BDG, halaman 15 dari 53

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

• Asas Kecermatan dan Asas

Ketelitian ;-----

Bahwa tindakan yang telah menerbitkan objek sengketa berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1026/Kelurahan Pamoyanan adalah tidak cermat dan tidak teliti, hal ini dikarenakan sebelum diterbitkannya objek sengketa terjadinya telah ada gugatan di Pengadilan Negeri Bogor dengan Nomor Perkara : 126/Pdt.G/2010/PN.Bogor dan belum mempunyai kekuatan hukum tetap, selain itu Tergugat juga tidak melaksanakan pengumpulan data, penelitian dan pengolahan data fisik, data administrasi serta tidak melakukan hak dalam pembukuan hanya secara objektif sebagaimana diatur dalam ketentuan perundang-undangan yang berlaku ;-----

Bahwa tindakan Tergugat yang telah menerbitkan sertipikat hak milik yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah tidak cermat dan tidak teliti serta tidak melaksanakan prosedural formal dan material penerbitan sertipikat hak milik yang menjadi obyek sengketa a quo sebagaimana diatur dalam ketentuan perundang-undangan yang berlaku, serta Tergugat tidak teliti mengenai Identitas yang sebenarnya siapa Pemohon Sertipikat yang menjadi obyek sengketa dan tidak meneliti secara cermat apakah persyaratan peralihan tersebut sah atau tidak ;-----

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, dengan demikian gugatan Penggugat telah cukup beralasan dan telah memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Pertama Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;-----

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan alasan-alasan gugatan tersebut diatas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Cq. Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa ini agar berkenan untuk memutuskan :-----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;-----
2. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1026/Kelurahan Pamoyanan, terbit tanggal 18 September 2014, Surat Ukur Nomor : 115/Pamoyanan/2014, tanggal 03-09-2014, sebatas luas 36.000 M2 (tiga puluh enam ribu meter persegi) yang diakui secara administrasi oleh Penggugat yang merupakan sebagian dari luas tanah yang tercantum atas nama PT. Wiguna Berkat Melimpah ;-----
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1026/Kelurahan Pamoyanan, terbit tanggal 18 September 2014, Surat Ukur Nomor : 115/Pamoyanan/2014, tanggal 03-09-2014, sebatas luas 36.000 M2 (tiga puluh enam ribu meter persegi) yang diakui secara administrasi oleh Penggugat yang merupakan sebagian dari luas tanah yang tercantum atas nama PT. Wiguna Berkat Melimpah ;-----
4. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini ;-----

Atau apabila Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung / Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex a quo et bono) ;-----

Putusan Perkara Nomor: 86/G/2015/PTUN-BDG, halaman 17 dari 53

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 atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawabannya tertanggal 03 September 2015 di persidangan, yang berisi eksepsi dan jawaban atas pokok sengketa, adalah sebagai berikut ;

1. Perihal Obyek

Sengketa :-----

Bahwa yang menjadi obyek yang disengketakan oleh Penggugat adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1026/Kelurahan Pamoyanan, terbit tanggal 18 September 2014, Surat Ukur Nomor : 115/Pamoyanan/2014, tanggal 03-09-2014, sebatas Luas 36.000 M² (tiga puluh enam ribu meter persegi) yang merupakan sebagian dari luas tanah yang tercantum atas nama PT. Wiguna Berkas Melimpah ;-----

Bahwa gugatan Penggugat terhadap obyek perkara tersebut di atas, Tergugat memberi jawaban terurai dalam bentuk eksepsi dan pokok perkara yang berlaku mutatis mutandis satu sama lain, sebagai berikut :-----

2. Perihal

Eksepsi :-----

2.1. Eksepsi, Perihal gugatan Penggugat Persoalan Perdata :-----

Bahwa kompetensi absolut obyek sengketa adalah kewenangan Pengadilan Perdata dikarenakan hubungan hukum antara Penggugat dan obyek yang disengketakan masih pada tatanan hukum perjanjian perdata berdasarkan akta-akta yang dibuat di bawah tangan, sebagaimana telah diuraikan dalam surat gugatan Penggugat halaman 2 dan 3 pada surat gugatan Penggugat perihal mengenai hubungan Penggugat dengan tanah. Selain itu berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagaimana disebutkan di bawah ini, dapat dirujuk apakah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa ini kategori sengketa Tata Usaha Negara atau

Perdata :-----

a. Yurisprudensi MARI No. 93 K/TUN/1996 tanggal 24 Pebruari 1996 tentang

Kompetensi Absolut : "Bahwa gugatan mengenai fisik tanah sengketa dan kepemilikannya adalah wewenang dari Pengadilan Perdata untuk memeriksa dan memutusnya"; -----

b. Yurisprudensi MARI No. 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994 tentang

Kompetensi Absolut : "Meskipun sengketa itu terjadi dari adanya surat keputusan pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum oleh karena pokok sengketa cenderung atau lebih kental muatan hukumnya berkaitan dengan sengketa perdata atau kepemilikan yang lebih dulu harus dibuktikan, dengan sengketa perdata atau kepemilikan yang lebih dulu harus dibuktikan, ketimbang segi prosedur penerbitan sertipikat a quo"; -----

c. Yurisprudensi MARI No. 16 K/TUN/2000 tanggal 28 Pebruari 2000 tentang

Kompetensi Absolut : "Bahwa gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah kewenangan peradilan umum untuk memeriksanya"; -----

d. Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 88 K/TUN/1993 tanggal

7 September 1994 tersebut jika dikaitkan dengan pendapat Prof. Boedi Harsono yang dikuatkan oleh Dr. Mochtar Wahid dalam disertasinya yang berjudul Memakai kepastian hukum hak milik atas tanah halaman 173-174, Penerbit Republika Cetakan Pertama Tahun 2008, yang menyatakan, bahwa pendaftaran tanah tidak menciptakan hak yang tidak dapat diganggu-gugat, yang menentukan sah atau tidaknya sesuatu hak serta pemilikannya adalah sah atau tidaknya perbuatan hukum yang dilakukan, bukan pendaftarannya. Oleh karenanya dapat disimpulkan bahwa substansi persoalan

Putusan Perkara Nomor: 86/G/2015/PTUN-BDG, halaman 19 dari 53



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa tanah terletak pada sah/tidaknya perolehan tanahnya (yang bersifat hukum perdata/hukum perjanjian perdata) ;----

e. Putusan Mahkamah Agung No.581 K/TUN/2005 tanggal 6 Maret 2007, yang kaidah hukumnya menyatakan : “Bahwa dengan demikian dalam perkara ini masih terdapat masalah kepemilikan yang harus ditetapkan dulu siapa yang berhak atas tanah yang diterbitkan obyek sengketa a quo yang merupakan kewenangan Pengadilan Negeri”;-----

f. Putusan Mahkamah Agung R.I. No.274 K/TUN/2008 tanggal 21 Januari 2009, yang kaidah hukumnya menyatakan :”bahwa dengan demikian walaupun yang dipersoalkan dalam perkara ini adalah Surat Keputusan Tata Usaha Negara tetapi oleh karena masih terdapat sengketa kepemilikan yang harus dibuktikan terlebih dahulu diperadilan umum tentang siapa yang paling berhak atas tanah dalam obyek sengketa maka Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang memeriksa dan mengadilinya”;-----

g. Putusan Mahkamah Agung R.I. No.82 K/TUN/2009 tanggal 26 Juli 2010, yang kaidah hukumnya menyatakan : “Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan karena Pengadilan Tinggi/Judex Factie tidak salah dalam penerapan hukum, yaitu karena dalam perkara a quo terdapat masalah kepemilikan yang harus diselesaikan terlebih dahulu secara Perdata di Pengadilan Negeri, maka putusan Judex Factie yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima adalah tepat dan benar”;-----

2.2. Eksepsi, Perihal gugatan Prematur/Penggugat tidak punya legal standing terhadap obyek perkara :-----

Bahwa adalah benar Sertipikat obyek sengketa diterbitkan oleh Tergugat dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor ; Adalah benar Sertipikat Hak Atas Tanah dapat dijadikan obyek Peradilan Tata Usaha Negara/TUN, kerana

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterbitkan oleh Administratur Negara, biarpun disini lain substansi sertipikat hak atas tanah adalah juga hak Private Warga Negara, perorangan ataupun Perserikatan/Badan Hukum Private/Publik ;-----

Akan tetapi dalam kasus ini kepentingan hukum Penggugat belum lahir sehingga gugatan Penggugat menjadi prematur/tidak punya legal standing. Hal ini dapat Tergugat jelaskan sebagai berikut :-----

Kita semua mengerti bahwa kepentingan hukum lahir dari hubungan hukum, Selanjutnya hubungan hukum lahir dari perbuatan hukum/peristiwa hukum ;-----

Dalam kasus ini Penggugat tidak memiliki cukup syarat hukum terhadap obyek sengketa karena Penggugat tidak mampu membuktikan kepentingan hukumnya yang berbanding lurus dengan hubungan hukum yang lahir dari perbuatan hukumnya. Hubungan hukum Penggugat dengan obyek sengketa belum bersifat permanen, belum berwujud karena sebatas prestasi apa yang diberikan dan evident apa yang diterima, dengan kalimat lain masih ada kewajiban-kewajiban yang harus dilakukan oleh Penggugat agar lahir hak-hak bagi Penggugat (Bukti T-2) ;--

Didalam surat gugatannya, Penggugat mendalilkan mengenai hubungan hukum dengan obyek sengketa : -----

“..... telah melakukan perjanjian jual beli dengan Surat Perjanjian Jual Beli antara H. Achmad Djakarta Djayadi selaku Ahli Waris dari H. Jayadi sebagai Penjual dengan Bagus M. Fatoni, SE (Penggugat) sebagai Pembeli dengan Surat Perjanjian Jual yang dibuat pada tanggal 27 Agustus 2007 dan tanggal 10 Oktober 2007, adapun tanah yang telah diperjual-belikan tersebut seluas 38.066

Putusan Perkara Nomor: 86/G/2015/PTUN-BDG, halaman 21 dari 53



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M2 (tiga puluh delapan ribu enam puluh enam meter persegi) yang terletak di Kelurahan Pamoyanan, Kecamatan Bogor Selatan Kota Bogor ;-----

Bahwa, H. Achmad Djakaria Djayadi selaku Ahli Waris dari H. Jayadi telah mendapat Surat Kuasa Waris yang dibuat pada tanggal 16 Nopember 2006, dimana dalam Surat Kuasa Waris tersebut H. Achmad Djakaria Djayadi telah diberikan kuasa penuh untuk menandatangani dan menerima pembayaran tanah seluas 3,6 (tiga koma enam) hektar yang telah dibeli oleh Penggugat. Bahwa, almarhum H. Jayadi semasa hidupnya memiliki sebidang tanah dengan Letter C Nomor : C. 1085, Persil 107 Kelas S IV dan Persil Nomor : 95, 92, 106, 106a, 105, 86a, 193, 91, 79, 25, 67 Kelas D-II, seluas 71.513 M2, yang terletak di Kelurahan Pamoyanan, Kecamatan Bogor Selatan Kota Bogor, dengan batas-batasnya sebagai berikut ;-----

Sebelah Utara : Kampung ;-----

Sebelah Timur : Kali Cijeruk / Jalan ;-----

Sebelah Selatan : Jalan Raya dihedeuang – Bogor ;-----

Sebelah Barat : Jalan Masuk Pemakaman Batas ;-----

Bahwa pada tanggal 08 Desember 2010 Para Ahli Waris H. Jayadi yaitu :

1. H. Hj. Siti Jenab, 2. H. Odang Jainudin, 3. Hj. Juariah, 4. Hj. Ruoyah, 5. Hj. Siti Atikah, 6. Hj. Ulpah Hanifah, dan 7. H. Khoeruddin Jayadi telah mendaftarkan surat gugatan tertanggal 06 Desember 2010 di Pengadilan Negari Bogor dengan Register Perkara Nomor : 126/Pdt.G/2010/PN.Bogor. (vide Surat gugatan halaman 1 dan 2) ;-----

Dan ternyata Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 27 Agustus 2007 antara H. Achmad Djakaria Djayadi selaku Penjual dan Bagus M. Fatoni, SE/sekarang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat (Bukti T-2) selaku Pembeli, dibuat perjanjian di bawah tangan, yang mana perjanjian tersebut tidak menyebutkan data fisik maupun data yuridis obyek yang diperjanjikan : Di mana letak tanahnya, di mana batas-batasnya, Persil berapa, Letter C berapa, Giriknya apa, Kohirnya bagaimana, kesemuanya tidak jelas. Hal ini mengakibatkan obyek yang diperjanjikan tidak jelas/kabur, perjanjian cacat, karena tidak terpenuhi unsur-unsur sahnya suatu perjanjian. sebagaimana Pasal 1320 KUH Perdata (Bukti T-1) ; -----

Bahwa selain itu, perjanjian di bawah tangan tidak berlaku sebagai Akta Otentik dan tidak berlaku sebagai Alat Bukti yang sempurna, sehingga ternyata dipungkiri oleh Para Ahli Waris dari mendiang H. Jayadi sebagaimana gugatannya Perkara Nomor : 126/Pdt.G/2010/PN.Bogor Jo. 407/Pdt/2012/ PT.Bdg dan sekarang dalam proses kasasi pada Mahkamah Agung Republik Indonesia (Vide Surat gugatan Penggugat Halaman 3) ;-----

Bahwa Surat Kuasa dari H. Odang Jainudin bin H. Djayadi sebagai pemberi kuasa kepada H. Achmad Djakaria Djayadi sebagai penerima kuasa, ternyata pemberi kuasa tidak mewakili untuk dan atas nama semua Ahli Waris. Selain itu Surat Kuasa ini pun dibuat di bawah tangan tidak berlaku sebagai Akta Otentik (Vide Pasal 1874, 1877, 1878 KUH Perdata). Demikian pula Surat Perjanjian Jual Beli antara H. Achmad Djakaria Djayadi selaku Penjual dan Bagus M. Fatoni, SE/ sekarang Penggugat selaku Pembeli dibuat secara di bawah tangan tidak bertindak untuk dan atas nama Ahli Waris, tidak menyebut obyek, data fisik dan data yuridis yang diperjanjikan, hanya menyebut pada Pasal 1 "...pihak Pertama menjual tanah seluas 1 (satu) Hektar kepada pihak Kedua dengan Harga Tanahnya Per Meternya sebesar Rp. 95.000,- ..." (Bukti T-1) ;-----

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas hubungan hukum Penggugat terhadap obyek sengketa/tanah yang diperjanjikannya belum jelas dengan alasan perjanjian tidak

Putusan Perkara Nomor: 86/G/2015/PTUN-BDG, halaman 23 dari 53



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memenuhi syarat Pasal 1320 KUH Perdata. Akta perjanjian Jual Beli di bawah tangan (bukan Akta Otentik) yang dibuat oleh Penggugat sedang dipersengketakan pada tingkat Mahkamah Agung Republik Indonesia Register Perkara Nomor : 126/Pdt.G/2010/PN.Bogor Jo. 407/Pdt/2012/PT.Bdg sebagaimana telah disebut dalam surat gugatan Penggugat halaman 2 dan 3. Oleh karenanya hubungan hukum antara Penggugat dan tanah yang di akunya belum ada kepastian hukum ;-----

Berdasarkan hal-hal di atas mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang mengadili Perkara ini demi hukum gugatan ini harus dinyatakan gugur setidak-tidaknya tidak dapat diterima ;-----

Berdasarkan hal-hal di atas, kami mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang mengadili Perkara ini, setidakny gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;-----

3. Dalam pokok perkara :-----

Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan bahwa tindakan Tergugat bertentangan dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yakni, Paragraf 6 Pasal 45 Ayat (1) huruf “e” (Vide Surat gugatan Penggugat halaman 5) adalah tidak beralasan hukum. Demikian pula dalil Penggugat yang menyatakan penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1026/Kelurahan Pamoyanan yang telah diterbitkan oleh Tergugat cenderung tidak melaksanakan pengumpulan data, penelitian dan pengolahan data fisik serta tidak melakukan hak dalam pembukuan hanya secara objektif, sehingga bertentangan dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah Pasal 18, 24, 25 Jo. Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No. 2 Tahun 1962 Pasal 18 Ayat (2), Pasal 24 Ayat (2), Pasal 25 Ayat (2) ; Peraturan Menteri Negara Agraria No. 9 Tahun 1999 (Vide Surat gugatan Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

halaman 6), juga tidak beralasan hukum. Mutatis mutandis Penggugat yang mendalilkan Tergugat melanggar azas-azas umum Pemerintah yang baik menjadi tidak beralasan hukum dengan penjelasan sebagaimana di bawah ini :-----

- a. Dengan ini Tergugat jelaskan bahwa Paragraf 6, khususnya Pasal 45 Ayat (1) huruf “e” Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang intinya menyatakan larangan untuk pendaftaran peralihan hak terhadap tanah yang menjadi obyek sengketa di Pengadilan pasal ini berlaku untuk peralihan hak (balik nama) terhadap tanah-tanah yang dalam sengketa Pengadilan. Sedangkan yang dilakukan oleh Tergugat pada kasus ini (in case) adalah pendaftaran permohonan pemberian hak baru dari Tanah Negara yang diperoleh melalui pelepasan hak bekas tanah milik adat, yang dimohon oleh PT. Wiguna Berkat Melimpah adalah pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Paragraf 1 mengenai Pembuktian Hak Baru Pasal 23 huruf “a” angka 1 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, pada bagian Keempat, Pemberian Hak Guna Bangunan, Paragraf 1 syarat-syarat Permohonan Hak Guna Bangunan : Pasal 32, 33, 35, Paragraf 2, Tata Cara Pemberian Hak Guna Bangunan, 35, 36, 37, 38, dan Pasal 39 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria. Maka oleh karenanya dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat melanggar : PP. No. 24 Tahun 1997 pasal 45 Ayat (1) huruf “e”, Pasal 18, 24, 25 Jo. Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No. 2 Tahun 1962 Pasal 18 Ayat (2), Pasal 24 Ayat (2), Pasal 25 Ayat (2) ; Peraturan Menteri Negara Agraria No. 9 Tahun 1999, tidak berdasar hukum ;

Putusan Perkara Nomor: 86/G/2015/PTUN-BDG, halaman 25 dari 53



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perlu Penggugat ketahui dalam pendaftaran tanah pembuktian hak baru tidak ada pengumuman tapi ada Panitia A Pemeriksa Tanah. Kecuali dalam pendaftaran tanah pembuktian hak lama (penegasan konversi) ada terdapat pengumuman selain Panitia A Pemeriksa Tanah ;

b. Bahwa selain hal tersebut di atas (butir a), Penggugat juga bukan pembeli tanah yang beritikad baik sehingga Penggugat digugat oleh ahli waris pemilik tanah yang saat ini masih berperkara pada tingkat Mahkamah Agung Republik Indonesia (Perkara Nomor : 126/Pdt.G/2010/PN.Bogor Jo. 407/Pdt/2012/PT.Bdg), selain itu pula sebagai Pembeli beritikad baik selayaknya taat terhadap ketentuan hukum dan melakukan Jual Beli tanah dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT (Vide PP. No.24 Tahun 1997 pasal 37), sementara Penggugat hanya membuat perjanjian di bawah tangan ;

c. Bahwa apakah Tergugat menerbitkan obyek perkara ketika obyek perkara sedang terdapat gugatan pihak ketiga hal ini, tidak terbuktikan secara formal maupun material. Karena gugatan perkara sebagaimana butir "b" di atas tidak ada dilakukan sita jaminan. Selain itu Tergugat tidak ditarik sebagai pihak. Demikian pula Kepala Desa/Kelurahan Pamoyanan tidak ditarik sebagai pihak agar dapat mengetahui ada tidaknya gugatan terhadap tanah di Wilayah Desanya/Kelurahan ;-----

d. Bahwa berdasarkan data pada Kantor Pertanahan Kota Bogor Hak Guna Bangunan No. 1026/Pamoyanan berasal dari tanah bekas milik adat : C. 66/277 Psl. 64 S. IV, C.1466 Psl. 107 S. IV, C.61 Psl. 67 S. IV, C.1606 Psl. 107 S. IV, C.1064 Psl. 118 D. II, C.892 Psl. 106b D. II dan Sertpikiat Hak Milik : M. 1174/Pamoyanan, M. 1175/Pamoyanan, dan C.829/2305 Psl. 52a D. II, C.446 Psl.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

106b D. II. Sedangkan tanah yang didalilkan oleh Penggugat dalam perkara Pengadilan Perdata Nomor : 126/Pdt.G/2010/PN.Bogor Jo. 407/Pdt/2012/PT.Bdg adalah tanah Letter C Nomor : C. 1085, Persil 107 Kelas S. IV dan Persil Nomor : 95, 92, 106, 106a, 105, 86a, 193, 91, 79, 25, 67 Kelas D-II. Fakta ini menunjukkan perbedaan yang sangat nyata, obyek gugatan Pengadilan Perdata berbeda dengan alas hak yang menjadi dasar diterbitkannya obyek sengketa/Hak Guna Bangunan No. 1026/Pamoyanan ;-----

Berdasarkan uraian eksepsi maupun pokok perkara tersebut di atas, kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan memutus :-----

Dalam Eksepsi :-----

- Menerima eksepsi Tergugat seluruhnya dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

Dalam Pokok Perkara :-----

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ;

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawabannya tertanggal 17 September 2015 di persidangan, yang berisi eksepsi dan jawaban atas pokok sengketa, adalah sebagai berikut ;-----

DALAM EKSEPSI ;-----

1. KOMPETENSI

ABSOLUT ;-----

Putusan Perkara Nomor: 86/G/2015/PTUN-BDG, halaman 27 dari 53



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam dalil gugatannya pada halaman 1 dan 2 gugatan, Penggugat menyatakan bahwa dasar Penggugat mengajukan gugatan a quo dihadapan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung adalah jual beli tanah dibawah tangan antara Penggugat dengan H. Achmad Djakaria Djayadi selaku salah satu ahli waris dari H. Jayadi pada tanggal 16 Nopember 2006 seluas 3,6 (tiga koma enam) hektar yang terletak di Kelurahan Pamoyanan, Kecamatan Bogor Selatan Kota Bogor dimana dalam jual beli tanah dibawah tangan tersebut tidak ada izin dan persetujuan dari ahli waris lainnya dari H. Jayadi sebagaimana terurai dalam posita gugatan Ny.Hj.Siti Jenab cs dalam perkara perdata di Pengadilan Negeri Bogor dengan register Nomor : 126/Pdt.G/2010/PN.Bgr juncto Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 407/Pdt/2012/PT.Bdg yang sampai saat ini belum mempunyai kekuatan hukum tetap, yang mana sengketa a quo jelas-jelas masih diperiksa oleh peradilan umum dan oleh karenanya merupakan ruang lingkup dan tunduk kepada hukum perdata. Disamping itu Penggugat juga telah mengajukan gugatan Perdata terhadap seluruh ahli waris H.Jayadi terkait jual beli tanah dibawah tangan dan atas perkara dimaksud perkaranya sedang diproses di Pengadilan Negeri Bogor dalam perkara Nomor : 64/Pdt.G/2015/PN.Bgr. Dengan adanya 2 (dua) perkara gugatan perdata yang masih diperiksa oleh peradilan umum maka Penggugat haruslah dapat membuktikan melalui Putusan Pengadilan bahwa Penggugat adalah Pemilik yang sah atas objek tanah sengketa seluas 6.500 M2 (enam ribu lima ratus meter persegi). Hal a quo sesuai dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994 yang berbunyi “meskipun sengketa itu terjadi akibat dari adanya Surat Keputusan Pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan atas sengketa tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena merupakan sengketa perdata” ; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas dan Fakta-fakta Hukum yang ada, maka sampai saat ini belum ada putusan Pengadilan yang menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah seluas 6.500 M² (enam ribu lima ratus meter persegi) sebagaimana tuntutan Penggugat terhadap tanah Hak Guna Bangunan Tergugat II Intervensi Nomor 1026/Kelurahan Pamoyanan tertanggal 18 September 2014 Surat Ukur Nomor : 115/Pamoyanan/2014, tanggal 3 September 2014, sebatas luas 36.000 M² (tiga puluh enam ribu meter persegi) yang merupakan sebagian dari luas tanah yang tercantum atas nama PT. Wiguna Berkat Melimpah in casu Tergugat II Intervensi. Dengan demikian terbukti dan tidak terbantahkan bahwa gugatan Penggugat dalam perkara a quo bukanlah kompetensi Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung melainkan merupakan kompetensi Peradilan Umum in casu Pengadilan Negeri Bogor. Untuk itu, sesuai dengan ketentuan pasal 77 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka mohon kiranya Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk memutuskan dalam putusan sela sebagai berikut :-----

- Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara a quo ;-----
- Membebankan biaya perkara a quo kepada Penggugat ;-----

2. Gugatan tidak jelas dan kabur (obscur Libels) ;-----

Bahwa dalam dalilnya Penggugat tidak dapat menjelaskan data fisik dan yuridis objek tanah sengketa secara tegas yakni letak objek tanah sengketa, batas-batasnya, girik,

Putusan Perkara Nomor: 86/G/2015/PTUN-BDG, halaman 29 dari 53



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kohir atau persil nomor berapa atas objek tanah yang disengketakan oleh Penggugat sehingga dalil Penggugat yang didasarkan pada jual beli tanah dibawah tangan yang dilakukan antara Penggugat dengan hanya salah seorang ahli waris yakni H.Achmad Djakaria Djayadi adalah tidak jelas pula objek tanah yang disengketakan dan juga tidak memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian tentang subyek hukum Para ahli waris sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 1320 KUH Perdata, baik syarat objektif dan subyektif yang mengakibatkan perjanjian jual beli tanah dibawah tangan tersebut batal demi hukum. Sesuai dengan pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa akta jual beli tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dijadikan dasar pendaftaran ke instansi terkait in casu Kantor Pertanahan Setempat sehingga jual beli tanah dibawah tangan tidak dapat di jadikan dasar oleh Penggugat untuk mengajukan gugatan dalam perkara a quo karena tidak memenuhi persyaratan formil sebagaimana diatur dan dipersyaratkan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997. Hal a quo sesuai dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 598k/SIP/1971 tertanggal 18 desember 1971 juncto 601K/SIP/1972 tertanggal 14 Maret 1973 untuk suatu transaksi jual beli tanah harus dilakukan di depan Pejabat yang berwenang. Demikian pula putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 393K/SIP/1973 tertanggal 11 Juli 1973 yang menyatakan “ bahwa transaksi yang tidak dilakukan di depan Pejabat yang berwenang merupakan transaksi yang tidak sah menurut hukum sehingga para pihak tidak perlu mendapat perlindungan hukum”. Disamping itu, apabila benar dalil Penggugat mengenai Jual beli Tanah dibawah tangan masing-masing tertanggal 27 Agustus 2007 dan 10 Oktober 2007 quad non maka adalah bertentangan dengan hukum dan batal demi hukum perjanjian Jual beli Tanah dibawah tangan, dilator belakangi dan/atau dicampur adukan dengan Perjanjian Pinjam meminjam, yang mana hal a quo sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 53 K/Pdt/1995 serta Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1074 K/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pdt/1995 tanggal 18 Mei 1996 yang berbunyi” perjanjian utang piutang dengan jaminan tanah tidak dapat digantikan menjadi perjanjian jual beli tanah jaminan....”. Dengan demikian perjanjian jual beli tanah tersebut batal demi hukum dan tidak dapat dijadikan dasar hukum dalam gugatan Penggugat dalam perkara a quo ;-----

3. Penggugat tidak mempunyai Legal Standing in Judicio ;-----

Bahwa dalam 2 (dua) perkara gugatan Perdata di Pengadilan Negeri Bogor, masing-masing dengan register perkara nomor 126/Pdt.G/2010/PN.Bgr dan perkara nomor 64/Pdt.G/2015/PN.Bgr, tidak ada 1 (satu) posita dan petitum yang diminta dan telah diputus oleh Pengadilan Negeri Bogor, yang menyatakan bahwa Penggugat adalah Pemilik dari tanah seluas 6.500 M² (enam ribu lima ratus meter persegi) yang dijadikan objek sengketa oleh Penggugat dari total 3,6 (tiga koma enam) hektar sehingga secara yuridis tidak ada hubungan hukum apapun antara Penggugat dengan objek tanah yang disengketakan dan dituntut oleh Penggugat dan oleh karenanya Penggugat tidak mempunyai kapasitas hukum untuk melakukan gugatan a quo (Legal Standing In Judicio). Dengan demikian terbukti dan tidak terbantahkan bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalam perkara a quo maupun melalui putusan Pengadilan Negeri Bogor, baik dalam perkara Nomor : 126/Pdt.G/2010/PN.Bgr dan perkara Nomor : 64/Pdt.G/2015/PN.Bgr yang menyatakan bahwa Penggugat mempunyai kapasitas hukum melakukan gugatan a quo sehingga gugatan a quo hanyalah dicari-cari dan mengada-ada dan adalah beralasan dan berdasar hukum apabila gugatan a quo haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard) ;---

DALAM POKOK PERKARA ;-----

1. Bahwa apa yang telah di dalilkan oleh Tergugat II Intervensi dalam gugatan a quo, mohon juga dimasukan dalam pokok perkara dalam gugatan a quo ;-----

Putusan Perkara Nomor: 86/G/2015/PTUN-BDG, halaman 31 dari 53



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatan a quo kecuali diakui secara tegas oleh Tergugat II Intervensi ;-----
3. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak secara tegas posita Penggugat angka 3, 2, 1 pada gugatan a quo yang menyatakan Penggugat mempunyai kepentingan dan hubungan hukum terkait dengan tanah yang di atasnya telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1026/Kelurahan Pamoyanan oleh Tergugat, terlebih lagi Penggugat mendalilkan tidak dapat dan terhambat akan melakukan peralihan hak. Senyatanya dan faktanya, tidak ada 1 (satu) petitum gugatan Penggugat yang telah diputus oleh Pengadilan in casu Pengadilan Negeri Bogor dalam 2 (dua) kasus hukum perdata, masing-masing register perkara Nomor : 126/Pdt.G/2010/PN.Bgr dan perkara Nomor : 64/Pdt.G/2015/PN.Bgr dan telah berkekuatan hukum tetap yang menyatakan bahwa Penggugat adalah Pemilik tanah seluas 6.500 M² (enam ribu lima ratus meter persegi) yang dijadikan objek sengketa oleh Penggugat dari total 3,6 (tiga koma enam) hektar yang merupakan milik Tergugat II Intervensi sehingga jelas dan terang benderang, tidak ada korelasi atau hubungan hukum gugatan a quo dengan kepemilikan tanah Tergugat II Intervensi yang dituntut Penggugat dalam gugatan a quo sebagaimana dalil posita angka 3, 2 dan 1. Dengan demikian gugatan Penggugat dalam perkara a quo tidak relevan, mengada-ada dan dicari-cari dan oleh karenanya haruslah ditolak dan dikesampingkan ;
4. Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1026/Kelurahan Pamoyanan oleh Tergugat telah sesuai dengan ketentuan hukum dan perundang-undangan yang berlaku in casu Peraturan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan oleh karenanya adalah salah dan keliru apabila dikatakan Tergugat telah melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya pasal 45 huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa Tanah yang bersangkutan merupakan objek sengketa di Pengadilan. Hal a quo Terbukti dari 2 (dua) perkara perdata yang telah di daftar dan diperiksa di Pengadilan Negeri Bogor in casu perkara Nomor : 126/Pdt.G/2010/PN.Bgr dan perkara Nomor : 64/Pdt.G/2015/PN.Bgr yang mana Penggugat tidak dapat membuktikan adanya petitum pun yang dikabulkan tentang kepemilikan Penggugat dalam perkara tersebut diatas. Dengan demikian posita Penggugat romawi V angka 5 gugatan a quo haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;-----

5. Bahwa disamping 2 (dua) perkara perdata sebagaimana diuraikan diatas, yang pada faktanya tidak ada putusan Pengadilan yang membuktikan dikabulkannya kepemilikan Penggugat seluas 6.500 M2 (enam ribu lima ratus meter persegi) sebagaimana dalil posita Penggugat angka 1, 2, 3 dan 5 dan hal a quo hanyalah tuntutan sepihak dari Penggugat dalam perkara a quo, yang tidak di dasarkan pada suatu jual beli tanah yang di dasarkan pada akta otentik in casu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 maka adalah tidak beralasan dan tidak berdasar hukum serta tidak ada relevansinya antara gugatan Penggugat dengan tanah milik Tergugat II Intervensi yang kemudian dijadikan objek sengketa oleh Penggugat dalam perkara a quo ;-----

Putusan Perkara Nomor: 86/G/2015/PTUN-BDG, halaman 33 dari 53



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa sebagai Subyek Hukum Badan Hukum yang berbentuk Perseroan Terbatas, Tergugat II Intervensi telah memenuhi seluruh rangkaian prosedur dan ketetapan yang ditentukan oleh Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah dalam rangka permohonan hak atas status tanah Hak Guna Bangunan milik Tergugat II Intervensi. Namun justru Penggugatlah yang terbukti dan telah sewenang-wenang, arogan serta melanggar hukum dengan melakukan pembakaran dan/atau pengrusakan atas pos jaga milik Tergugat II Intervensi yang mana atas perbuatannya tersebut Penggugat telah divonis hukuman Pidana sebagaimana putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor : 118/Pid.B/2013/PN.Bgr tanggal 1 Agustus 2013 juncto Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 457/Pid/2013/PT.Bdg tanggal 21 Januari 2014. Dengandemikian terbukti gugatan Penggugat hanyalah alasan yang mengada-ada dan tidak relevan untuk dikabulkan sehingga adalah beralasan dan berdasar hukum apabila gugatan Penggugat untuk dinyatakan ditolak atau setidaknya gugatan tidak dapat

diterima ;-----

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk memutuskan hal-hal sebagai berikut : -----

DALAM PUTUSAN SELA ;-----

- Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara a quo ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membebankan biaya perkara a quo kepada Penggugat ;-----

DALAM EKSEPSI ;-----

1. Menerima eksepsi Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya ;-----
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard) ;----

DALAM POKOK PERKARA ;-----

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;-----
2. Membebankan seluruh biaya perkara dalam perkara a quo kepada Penggugat ;-----

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ;-----

Bahwa terhadap Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, Penggugat telah mengajukan Repliknya tertanggal 29 September 2015 di persidangan, yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari Putusan ini ;-----

Bahwa terhadap Replik Penggugat, Pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Dupliknya masing-masing tertanggal 06 Oktober 2015 dan 13 Oktober 2015 di persidangan, yang isi selengkapnya masing-masing sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari Putusan ini ;-----

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Pihak Penggugat telah mengajukan alat bukti surat yang bermaterai cukup dan dilegalisir serta telah disesuaikan

Putusan Perkara Nomor: 86/G/2015/PTUN-BDG, halaman 35 dari 53



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan aslinya atau fotocopynya di persidangan, dengan diberi tanda Bukti P-1 sampai dengan Bukti P-11, yang rinciannya sebagai berikut ;-----

Bukti P - 1 : Photo copy Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor : 126/Pdt.G/2010/PN.

Bogor, tanggal 5 Januari 2012 (bukti photo copy sesuai turunan asli) ;

Bukti P - 2 : Photo copy Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 407/Pdt/2012/

PT.BDG, tanggal 02 Oktober 2012 (bukti photo copy sesuai turunan asli) ;--

Bukti P - 3 : Photo copy Putusan Mahkamah Agung Nomor : 1792.K/Pdt/2013, tanggal

28 Oktober 2014 (bukti photo copy sesuai turunan asli) ;-----

Bukti P - 4 : Photo copy tanda terima kwitansi dari Kantor Pertanahan Kota Bogor,

tanggal 17 April 2015 (bukti photo copy sesuai asli) ;-----

Bukti P - 5 : Photo copy Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan

Propinsi Jawa Barat Nomor 189/HGB/BPN.32/2014, tanggal 11 Agustus

2014 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Seluas 74.686 M2

Atas Nama PT. Wiguna Berkat Melimpah, Berkedudukan di Jakarta Selatan

terletak di Kelurahan Pamoyanan, Kecamatan Bogor Selatan, Kota Bogor

(bukti photo copy sesuai asli) ;-----

Bukti P - 6 : Photo copy Denah Lokasi atas obyek sengketa (bukti photo copy sesuai

asli);-----

Bukti P - 7 : Photo copy Surat Keterangan Ahliwaris dari H. Jayadi , yang diketahui oleh

Camat Bogor Selatan dan Lurah Genteng tanggal 23 Mei 2007 (bukti photo

copy sesuai photo copy yang dilegalisir) ;-----

Bukti P - 8 : Photo copy Surat Kuasa Waris dari Ahliwaris H. Jayadi kepada H. Achmad

Djakaria Djayadi tanggal 16 Nopember 2006 (bukti photo copy sesuai asli) ;

Bukti P - 9 : Photo copy Surat Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, yang didaftarkan di

Pengadilan Negeri Bogor Nomor Register : 64.Pdt.G/2015/PN.Bgr tanggal 8

Mei 2015 (bukti photo copy dari photo copy) ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bukti P – 10: Photo copy Surat Pemberitahuan Pemasangan Plang/Papan Pengumuman dan Pemagaran No. 126/EGH/SP/2012 tanggal 3 September 2012 (bukti photo copy sesuai asli) ;-----

Bukti P - 11: Photo copy Tanda Terima Surat kepada 11 (sebelas Instansi) (bukti photo copy sesuai asli);-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil Jawabannya, Pihak Tergugat telah mengajukan alat bukti surat yang bermaterai cukup dan dilegalisir serta telah disesuaikan dengan aslinya atau fotocopynya di persidangan, dengan diberi tanda Bukti T-1 sampai dengan Bukti T-10 dan terhadap bukti T-8 tidak jadi diajukan, yang rinciannya sebagai berikut ;-----

Bukti T - 1 : Photo copy Surat Perjanjian Jual Beli antara Pihak Pertama H. Achmad Djakaria Djayadi dengan Pihak kedua Bagus M. Fatoni, pada tanggal 27 Agustus 2007 (bukti photo copy dari photo copy);-----

Bukti T - 2 : Photo copy Surat Kusa Waris dari Ahli waris Almarhum H. Djayadi yang ditandatangani pada tanggal 16 November 2006 (bukti photo copy dari photo copy) ;-----

Bukti T - 3 : Photo copy Surat Permohonan Pemblokiran dari Bagus M. Fatoni yang ditujukan kepada Kantor Pertanahan Kota Bogor beserta lampiran (bukti photo copy sesuai asli) ;-----

Bukti T - 4 : Photo copy Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Propinsi Jawa Barat Nomor 189/HGB/BPN.32/2014, tanggal 11 Agustus 2014 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Seluas 74.686 M2 Atas Nama PT. Wiguna Berkat Melimpah, Berkedudukan di Jakarta Selatan terletak di Kelurahan Pamoyanan, Kecamatan Bogor Selatan, Kota Bogor (bukti photo copy sesuai asli) ;-----

Putusan Perkara Nomor: 86/G/2015/PTUN-BDG, halaman 37 dari 53



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bukti T - 5 : Photo copy Peta Bidang Tanah No. 2640/Pamoyanan 2013 tanggal 30
September 2013 (bukti photo copy sesuai asli);-----

Bukti T - 6 : Photo copy Buku Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1026/
Pamoyanan (bukti photo copy sesuai asli) ;-----

Bukti T - 7 : Photo copy KTP atas nama Sebastian Gunadi (bukti photo copy dari
Photo copy);-----

Bukti T - 8 : Tidak diajukan sebagai bukti ;-----

Bukti T - 9 : Photo copy Surat Pendaftaran Hak (bukti photo copy sesuai asli) ;-----

Bukti T - 10 : Photo copy bukti pembayaran BPHTB (bukti photo copy sesuai asli) ;-----

Bahwa untuk menguatkan dalil Jawabannya, Pihak Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat bukti surat yang bermaterai cukup dan dilegalisir serta telah disesuaikan dengan aslinya atau foto copynya di persidangan dengan diberi tanda Bukti T.II.Int-1 sampai dengan Bukti T.II.Int-7, yang rinciannya sebagai berikut ;-----

Bukti T.II.Int-1 : Photo copy Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Wiguna Berkat
Melimpah Nomor : 11 tanggal 29 Desember 2005 yang dibuat
dihadapat Notaris Soekardiman, S.H., Notaris di Jakarta (bukti photo
copy sesuai asli) ;-----

Bukti T.II.Int-2 : Photo copy Akta Pemasukan, Pengeluaran dan Perubahan Perseroan
Terbatas PT. Wiguna Berkat Melimpah Nomor : 10 tanggal 14 Maret
2008 yang dibuat dihadapan Notaris Leolin Jayayanti, S.H., Notaris di
Jakarta (bukti photo copy sesuai asli);-----

Bukti T.II.Int-3 : Photo copy Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusi
Republik Indonesia Nomor : AHU-22174.AH.01.01 Tahun 2008
tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan (bukti photo copy sesuai
asli) ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bukti T.II.Int-4 : Photo copy Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 118/Pid.B/2013/PN. Bogor, tanggal 01 Agustus 2013 (bukti photo copy sesuai salinan asli) ;-----

Bukti T.II.Int-5 : Photo copy Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 457/Pid/2013/PT.BDG tanggal 23 Desember 2013 (bukti photo copy sesuai salinan asli) ;-----

Bukti T.II.Int-6 : Photo copy Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1026/Pamoyanan terbit tanggal 18 September 2014, Surat Ukur Nomor 115/Pamoyanan/2014 tanggal 3 September 2014 (bukti photo copy sesuai asli) ;-----

Bukti T.II.Int-7 : Photo copy Surat Keputusan Walikota Bogor No. 643.45-195 Tahun 2013 tentang Pemberian Izin lokasi kepada PT. Wiguna Berkat Melimpah (bukti photo copy sesuai asli);-----

Bahwa Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak mengajukan saksi dalam sengketa ini, walaupun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan kepada para pihak untuk mengajukan saksi ;-----

Bahwa Penggugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Kesimpulannya masing-masing tertanggal 3 November 2015 di persidangan, yang isi selengkapnya tertuang dalam Berita Acara Sidang yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan perkara ini ;-----

Bahwa Tergugat telah mengajukan Kesimpulannya tertanggal 3 November 2015 melalui Bagian Umum Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, yang diterima oleh Majelis Hakim pada tanggal 04 November 2015 yang isi selengkapnya tertuang dalam Berita Acara Sidang yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan perkara ini ;

Putusan Perkara Nomor: 86/G/2015/PTUN-BDG, halaman 39 dari 53



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

----- TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM -----

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas ;-----

Menimbang, bahwa objek sengketa yang dimohonkan oleh Penggugat di dalam dalil gugatannya untuk dinyatakan batal atau tidak sah serta dicabut adalah berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1026/Kelurahan Pamoyanan, terbit tanggal 18 September 2014, Surat Ukur Nomor : 115/Pamoyanan/2014, tanggal 03-09-2014, sebatas luas 36.000 M² (tiga puluh enam ribu meter persegi) yang diakui secara administrasi oleh Penggugat yang merupakan sebagian dari luas tanah yang tercantum atas nama PT. Wiguna Berkat Melimpah, dikarenakan Tergugat dalam mengeluarkan objek sengketa telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik ;-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi melalui masing-masing kuasa hukumnya telah mengajukan jawabannya tertanggal 3 September 2015 dan 17 September 2015, yang berisi dalil bantahan tentang eksepsi dan pokok sengketa ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan perihal pokok sengketa, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi ; -----

DALAM EKSEPSI :-----

Menimbang, bahwa uraian dalil eksepsi Tergugat dalam jawabannya sebagaimana telah diuraikan secara lengkap di dalam tentang duduk sengketa, yang pada pokoknya berisi sebagai berikut :

- Eksepsi mengenai gugatan Penggugat persoalan perdata ; -----

Bahwa dalil hubungan hukum antara Penggugat dan objek sengketa masih pada tatanan hukum perjanjian perdata berdasarkan akta-akta yang dibuat di bawah tangan, sebagaimana uraian dalil gugatan Penggugat halaman 2 dan 3 ;-----

- Eksepsi mengenai gugatan prematur atau Penggugat tidak mempunyai legal standing terhadap objek perkara ;-----

Bahwa dalam perkara ini Penggugat tidak memiliki cukup syarat hukum terhadap objek sengketa karena Penggugat tidak mampu membuktikan kepentingan hukumnya yang berbanding lurus dengan hubungan hukum yang lahir dari perbuatan hukumnya. Hubungan hukum Penggugat dengan objek sengketa belum bersifat permanen, belum berwujud karena sebatas prestasi apa yang diberikan dan evident apa yang diterima, dengan kalimat lain masih ada kewajiban-kewajiban yang harus dilakukan oleh Penggugat agar lahir hak-hak bagi Penggugat yang mana Surat Kuasa dari H. Odang Jainudin bin H. Djayadi sebagai pemberi kuasa kepada H. Achmad Djakaria Djayadi sebagai penerima kuasa, ternyata pemberi kuasa tidak mewakili untuk dan atas nama semua ahli waris dan Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 27 Agustus 2007 antara H. Achmad Djakaria Djayadi selaku Penjual dan

Putusan Perkara Nomor: 86/G/2015/PTUN-BDG, halaman 41 dari 53



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bagus M. Fatoni, S.E., (incasu Penggugat) selaku Pembeli tidak menyebutkan data fisik maupun data yuridis objek yang diperjanjikan mengenai dimana letak tanahnya, batasnya, persilnya, letter c berapa, girik apa, kohir bagaimana, kesemuanya tidak jelas, dan terhadap perjanjian di bawah tangan tersebut tidak berlaku sebagai akta otentik dan telah dipungkiri oleh para ahli waris dari mendiang H. Jayadi dalam Perkara Nomor: 126/Pdt.G/2010/PN.Bogor jo. 407/Pdt/2012/PT.Bdg dan sekarang dalam proses kasasi di Mahkamah Agung ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya eksepsi Tergugat II Intervensi di dalam jawabannya sebagaimana telah diuraikan secara lengkap di dalam tentang duduk sengketa adalah berisi pada pokoknya sebagai berikut :-----

- Eksepsi mengenai kompetensi absolut ;-----

Bahwa dasar pengajuan gugatan Penggugat adalah jual beli tanah di bawah tangan antara Penggugat dengan H. Achmad Djakaria Djayadi selaku salah satu ahli waris dari H. Jayadi berdasarkan surat kuasa pada tanggal 16 November 2006 seluas 3, 6 (tiga koma enam) hektar yang mana jual beli tanah di bawah tangan tersebut tidak ada izin dan persetujuan dari ahli waris lainnya dari H. Jayadi dan terhadap permasalahan tersebut sedang dalam proses perkara perdata Nomor: 126/Pdt.G/2010/PN.Bgr jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 407/Pdt/2012/PT.Bdg yang sampai sekarang belum berkekuatan hukum tetap, disamping itu Penggugat juga telah mengajukan gugatan perdata terhadap seluruh ahli waris H. Jayadi terkait jual beli tanah di bawah tangan dalam perkara Nomor: 64/Pdt.G/2015/PN.Bgr maka Penggugat haruslah dapat membuktikan terlebih dahulu melalui putusan Pengadilan Negeri adalah pemilik yang sah atas objek tanah sengketa seluas 6.500 M² (enam ribu lima ratus meter persegi) ;-----

- Eksepsi mengenai gugatan tidak jelas dan kabur (obscuur libels) ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Penggugat jual beli di bawah tangan yang dilakukan antara Penggugat dengan salah satu ahli waris yang bernama H. Achmad Djakaria Djayadi tidak dapat menjelaskan data fisik dan data yuridis objek tanah sengketa mengenai letak, batas, girik, kohir atau persil nomor berapa atas objek tanah yang disengketakan dan jual beli di bawah tangan tersebut tidak dibuat dihadapan pejabat yang berwenang sebagaimana diatur dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ;--

- Eksepsi mengenai Penggugat tidak mempunyai legal standing in judicio ;-----

Bahwa dalam perkara Nomor: 126/Pdt.G/2010/PN.Bgr dan Perkara Nomor: 64/Pdt.G/2015/PN.Bgr, tidak ada satu posita dan petitum yang diminta dan telah diputus oleh Pengadilan Negeri Bogor yang menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik dari tanah seluas 6.500 M² (enam ribu lima ratus meter persegi) oleh karenanya Penggugat tidak mempunyai kapasitas hukum untuk melakukan gugatan a quo ;-----

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi dalam masing-masing jawabannya tersebut, Penggugat telah menanggapi di dalam repliknya tertanggal 29 September 2015 yang pada pokoknya mendalilkan bahwa Penggugat menolak seluruh dalil eksepsi tersebut dan bertetap pada dalil gugatannya ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap replik Penggugat tersebut telah pula ditanggapi oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi di dalam masing-masing dupliknya tertanggal 6 Oktober 2015 dan 13 Oktober 2015, yang pada pokoknya bertetap pada dalil-dalil eksepsi dalam jawabannya ;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-11 yang telah bermaterai cukup dan telah disesuaikan asli ataupun fotocopynya sedangkan Tergugat untuk menguatkan dalil bantahan jawabannya telah mengajukan alat bukti surat yang telah bermaterai cukup dan telah disesuaikan asli ataupun fotocopynya yang diberi tanda bukti

Putusan Perkara Nomor: 86/G/2015/PTUN-BDG, halaman 43 dari 53



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

T-1 sampai dengan T-10 dan terhadap bukti T-8 tidak jadi diajukan, serta Tergugat II Intervensi untuk menguatkan dalil bantahan jawabannya telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda bukti T.II.Int-1 sampai dengan T.II.Int-7 yang telah bermaterai cukup dan telah disesuaikan asli ataupun fotocopynya, selengkapya sebagaimana termuat di dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini ;-----

Menimbang, bahwa para pihak yang bersengketa dalam perkara a quo juga telah mengajukan kesimpulannya masing-masing tertanggal 3 November 2015 yang pada pokoknya bertetap pada masing-masing dalilnya ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena perihal eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut diatas terdapat eksepsi mengenai gugatan Penggugat persoalan perdata dan eksepsi mengenai kompetensi absolut maka Majelis Hakim berpendapat bahwa hal tersebut merupakan dalil eksepsi mengenai kewenangan absolut Pengadilan oleh karenanya berdasarkan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyebutkan bahwa :-----

“Eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan, dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan apabila Hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan,” oleh karenanya berdasarkan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi mengenai kewenangan absolut Pengadilan ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya meskipun Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan eksepsi kewenangan absolut, oleh karena untuk mempertimbangkan eksepsi tersebut harus didukung dengan alat bukti maka Majelis Hakim baru dapat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempertimbangkan eksepsi tersebut dalam putusan

akhir ;-----

Menimbang, bahwa untuk mempertimbangkan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara maka Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa apakah sengketa yang dimaksud termasuk dalam kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara ataukah tidak ? ;-----

Menimbang, bahwa kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara adalah memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana telah diatur didalam Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan bahwa :-----

“Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara” ;-----

Menimbang, bahwa lebih lanjut diatur didalam Pasal 50 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang mengatur bahwa :-----

“Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara di tingkat pertama” ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan bahwa :-----

“Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha Negara,

Putusan Perkara Nomor: 86/G/2015/PTUN-BDG, halaman 45 dari 53



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa sengketa yang diuji terhadap objek sengketa oleh Majelis Hakim Peradilan Tata Usaha Negara harus bersifat tata usaha negara mengenai penerapan hukumnya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut diatas Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah sengketa terhadap objek sengketa perkara a quo termasuk di dalam kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan ataukah tidak ? ;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat telah melakukan perjanjian jual beli dengan H. Achmad Djakaria Djayadi selaku Ahli Waris dari H. Jayadi sebagai Penjual dengan Surat Perjanjian Jual Beli yang dibuat pada tanggal 27 Agustus 2007 dan tanggal 10 Oktober 2007, adapun tanah yang telah diperjualbelikan tersebut seluas 38.066 M2 (tiga puluh delapan ribu enam puluh enam meter persegi) yang terletak di Kelurahan Pamoyanan, Kecamatan Bogor Selatan Kota Bogor ;
- Bahwa, almarhum H. Jayadi semasa hidupnya memiliki sebidang tanah dengan Letter C Nomor : C. 1085, Persil 107 Kelas S IV dan Persil Nomor : 95, 92, 106, 106a, 105, 86a, 193, 91, 79, 25, 67 Kelas D-II, seluas 71,513 M2, yang terletak di Kelurahan Pamoyanan, Kecamatan Bogor Selatan Kota Bogor, dengan batas-batasnya sebagai berikut :

- Sebelah Utara :

Kampung ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

• Sebelah Timur : Kali Cijeruk /

Jalan ;-----

• Sebelah Selatan : Jalan Raya dihedeung -

Bogor ;-----

• Sebelah Barat : Jalan Masuk Pemakaman

Batas ;-----

sehingga penerbitan sertipikat objek sengketa tersebut telah melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik ;-----

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat tersebut terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan asal hak objek sengketa a quo ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-5 = T-4 berupa Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Propinsi Jawa Barat Nomor 189/HGB/BPN.32/2014, tanggal 11 Agustus 2014 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Seluas 74.686 M² Atas Nama PT. Wiguna Berkat Melimpah, berkedudukan di Jakarta Selatan terletak di Kelurahan Pamoyanan, Kecamatan Bogor Selatan, Kota Bogor disebutkan di dalam konsideran Menimbang huruf c bahwa tanah yang dimohon adalah tanah negara bekas milik adat dan hak milik seluruhnya seluas 74.686 M² yang telah dikuasai pemohon baik secara yuridis maupun secara fisik berdasarkan surat pernyataan pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan swasta yang dibuat dihadapan Camat Kepala Wilayah Kecamatan Bogor Selatan, dan akta pelepasan hak yang dibuat oleh dan dihadapan Dwi Swandiani, S.H., dan Kurnia Ariyani, S.H., Notaris di Bogor, yang masing-masing perincian nama pemilik asal/yang melepaskan, status tanah dan luas tanah serta tanggal dan nomor akta pelepasan hak sebagaimana tercantum dalam lampiran keputusan ini ;-----

Menimbang, bahwa lebih lanjut di dalam lampiran bukti P-5 = T-4 tersebut, di dalam kolom status dan no. bukti hak serta luas, diperoleh fakta hukum bahwa lahan atas

Putusan Perkara Nomor: 86/G/2015/PTUN-BDG, halaman 47 dari 53



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

objek sengketa a quo adalah bekas milik adat dan sertipikat hak milik yang mana luas dan

no. bukti hak berasal dari sebagai berikut :-----

1. C.10 P.107 S.IV, luas 5000 m² ;-----
2. C. 1931 P.31 D.II, luas 1.243 m² ;-----
3. C. 277 P.64 S III, luas 500 m² ;-----
4. C. 631/1931 P.67a S.II, luas 1.240 m² ;-----
5. C. 68/277 P.64 S.IV, luas 2.728 m² ;-----
6. C. 1466 P.107 S.IV, luas 4.872 m² ;-----
7. C. 61 P.67 S.IV, luas 5.000 m² ;-----
8. C. 1606 P.107 S.IV, luas 4.860 m² ;-----
9. C. 1064 P.118 D.II, luas 5.000 m² ;-----
10. C. 892 P.106 b D.II, luas 1.153 m² ;-----
11. M. 1174/Pamoyanan, luas 620 m² ;-----
12. M.1175/Pamoyanan, luas 657 m² ;-----
13. C. 829/2305 P52a D.II, luas 267 m² ;-----
14. C. 446 P.106b D.II, luas 4.926 m² ;-----
15. C. 1461 P.107 S.IV, luas 4.903 m² ;-----
16. C. 1064 P.118 D.II, luas 1.037 m² ;-----
17. C. 68/277 P.64 S.IV, luas 4.020 m² ;-----
18. C. 592/1865 P.118 D.III, luas 403 m² ;-----
19. C. 874 P.106b D.I, luas 200 m² ;-----
20. C. 962 P.106 D.II, luas 230 m² ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. C. 878 P.89b D.III, luas 1.021 m² ;-----
22. C. 1064 P.118 D.II, luas 681 m² ;-----
23. C. 1064 P.118 D.II, luas 500 m² ;-----
24. C. 939 P.67 D.II, luas 400 m² ;-----
25. C. 1547 P.107 S.IV, luas 4.285 m² ;-----
26. C.1064 P.118 D.II, luas 72 m² ;-----
27. C. 204/827 P.106b D.II, luas 215 m² ;-----
28. C. 878 P. 89b D.III, luas 125 m² ;-----
29. C.1064 P.118 D.II, luas 303 m² ;-----
30. 1547 P.107 S.IV, luas 5.088 m² ;-----
31. C. 962 P. 106 D.II, luas 3.598 m² ;-----
32. C. 962 P.106b S.III, luas 1.472 m² ;-----
33. C. 204/827 P.106b S.IV, luas 5.086 m² ;-----
34. C. 878 P. 89b D.III, luas 2.981 m² ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat menurut hukum bahwa terdapat perbedaan asal hak atas dalil gugatan Penggugat terhadap asal hak atas objek sengketa ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya di dalam gugatannya, Penggugat memohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung untuk menyatakan batal atau tidak sah serta dicabutnya objek sengketa sebatas luas 36.000 M² (tiga puluh enam ribu meter persegi) yang diakui secara administrasi oleh Penggugat yang merupakan sebagian dari luas tanah yang tercantum atas nama PT. Wiguna Berkat Melimpah (incasu Tergugat II Intervensi) yang mana di dalam positanya mendalilkan telah melakukan perjanjian jual beli dengan H. Achmad Djakaria Djayadi selaku Ahli Waris dari H. Jayadi sebagai Penjual dengan Surat

Putusan Perkara Nomor: 86/G/2015/PTUN-BDG, halaman 49 dari 53



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Jual Beli yang dibuat pada tanggal 27 Agustus 2007 dan tanggal 10 Oktober 2007, adapun tanah yang telah diperjualbelikan tersebut seluas 38.066 M² (tiga puluh delapan ribu enam puluh enam meter persegi) ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-3 berupa Surat Permohonan Pemblokiran dari Bagus M. Fatoni yang ditujukan kepada Kantor Pertanahan Kota Bogor di dalam lampiran kronologis kejadian diperoleh fakta hukum bahwa atas dalil Penggugat yang menyebutkan telah dilakukannya perjanjian jual beli telah terjadi beberapa kali perubahan luas lahan yang telah disepakati yang mana disebutkan pada surat perjanjian jual beli tanggal 27 Agustus 2007 atas luas lahan 1 (satu) hektar, kemudian pada surat perjanjian jual beli tanggal 10 Oktober 2007 berubah menjadi 3,6 (tiga koma enam) hektar dan yang terakhir pada alinea keempat disebutkan pada pokoknya bahwa setelah dikeluarkan per 3 September 2008 uang sebesar Rp. 617.500.000,- (enam ratus tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah) yang telah diterima oleh pihak penjual lahan (H. Achmad Djakaria Djayadi) dimana dalam kuitansi telah dicantumkan luas lahan ada perubahan menjadi 6500 M² ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian fakta hukum tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat menurut hukum bahwa terdapat perbedaan dasar asal hak yang didalilkan Penggugat didalam gugatannya terhadap dasar asal hak atas objek sengketa a quo serta terdapat perbedaan luas atas dalil gugatan Penggugat terhadap alat bukti surat yang diajukannya oleh karenanya Majelis Hakim berkesimpulan menurut hukum bahwa perlu pengujian terhadap dalil atas luas dan letak tanah Penggugat tersebut terhadap tanah atas objek sengketa a quo yang merupakan sengketa yang mana pengujiannya merupakan kewenangan Peradilan Umum cq Pengadilan Negeri ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut diatas, telah dipertimbangkan bahwa yang berwenang memeriksa dan memutus sengketa tersebut adalah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peradilan Umum maka eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang kewenangan absolut adalah beralasan hukum untuk diterima ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi yang berkaitan dengan kewenangan absolut dinyatakan diterima, maka eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi ;-----

DALAM POKOK SENGKETA :-----

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi dinyatakan diterima, maka pokok sengketa dalam gugatan Penggugat tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut, dan menurut hukum gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak diterima ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara ini gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima, maka berpedoman pada ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, kepada Penggugat dihukum membayar biaya perkara pada tingkat pertama sebesar yang ditentukan dalam amar putusan ;-----

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam pemeriksaan persidangan, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim dapat menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian, serta penilaian pembuktian, atas dasar itu terhadap alat-alat bukti yang diajukan para pihak dipersidangan menjadi bahan pertimbangan, namun untuk mengadili dan memutus sengketanya hanya dipakai alat-alat bukti yang relevan saja, dan terhadap alat-alat bukti selebihnya tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkara ;-----

Mengingat, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Putusan Perkara Nomor: 86/G/2015/PTUN-BDG, halaman 51 dari 53



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan terakhir telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara serta ketentuan hukum lainnya yang saling berkaitan dalam perkara ini ;-----

MENGADILI

DALAM EKSEPSI :-----

- Menerima Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang kewenangan absolut;-----

DALAM POKOK SENGKETA :-----

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima ;-----
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara pada tingkat pertama sebesar Rp. 310.000,- (tiga ratus sepuluh ribu rupiah) ;-----

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada hari Rabu, tanggal 11 November 2015, oleh kami **BUDI HARTONO, S.H.**, sebagai Ketua Majelis, **RETNO NAWANGSIH, S.H.**, dan **HARI HARTOMO SETYO NUGROHO, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 17 November 2015, oleh kami Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh **ROY SUTARYAT, Sm.Hk.**, sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dihadiri oleh Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi.

HAKIM KETUA MAJELIS,



BUDI HARTONO, S.H.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

1. RETNO NAWANGSIH, S.H.

2. HARI HARTOMO SETYO NUGROHO, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI,

ROY SUTARYAT, Sm.Hk.

RINCIAN BIAYA PERKARA NOMOR : 86/G/2015/PTUN-BDG:

- Pendaftaran gugatan : Rp. 30.000,-
- ATK : Rp. 125.000,-
- Panggilan : Rp. 135.000,-
- Redaksi : Rp. 5.000,-
- Leges : Rp. 3.000,-
- Materai Penetapan : Rp. 6.000,-
- Materai Putusan : Rp. 6.000,-
- J U M L A H : Rp. 310.000,- (tiga ratus sepuluh ribu rupiah)**

Putusan Perkara Nomor: 86/G/2015/PTUN-BDG, halaman 53 dari 53