



PUTUSAN
Nomor 65/G/2023/PTUN.BDG

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan acara biasa yang diselenggarakan secara elektronik (E-Court) pada Sistem Informasi Pengadilan, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut di bawah ini, dalam sengketa antara:

YUNI CHANDRA NURJANA, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Kp. Paragajen RT 04 RW 02, Desa Cimacan, Kecamatan Cipanas, Kabupaten Cianjur, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, domisili elektronik yunichandra65@gmail.com, bertindak untuk diri sendiri dan selaku kuasa dari ahliwaris/ahliwaris pengganti almarhumah Emmy Ningtiyas binti Wlaa De Groot:

1. Dwi Istanto, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Kp. Bulu RT 006 RW 025, Kelurahan Setiamekar, Kecamatan tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, pekerjaan Wiraswasta;
2. Auriga Sonny Prabowo, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Melati II No. 45 RT 001 RW 005, Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Kota Jakarta Selatan, pekerjaan Karyawan Swasta;
3. Haryo Adinegoro Wibowo, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Kampung Belakang RT 002 RW 004, Kelurahan Sindang Mulya, Kecamatan Cipanas, Kabupaten Cianjur, pekerjaan Karyawan Swasta;
4. Septi, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Kampung Paragajen RT 001 RW 002 Kelurahan Palasari, Kecamatan Cipanas, Kabupaten Cianjur, pekerjaan Karyawan Swasta;
5. Rita Dian Restuningtyas, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Cikukulu II RT 007 RW 002, Kelurahan Cisande, Kecamatan Citantayan, Kabupaten Sukabumi, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga;
6. Sapta Hadi Lukito, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Kampung Paragajen RT 004 RW 002, Desa Cimacan, Kecamatan Cipanas, Kabupaten Cianjur, pekerjaan Karyawan Swasta;

Halaman 1 dari 89 halaman Putusan Nomor: 65/G/2023/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Titik Ganeswati, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Cendrawasih V Blok B No. 127 RT 013 RW 015, Kelurahan Jatimulya, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga;
8. Erla Chandrawati, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Kampung Paragajen RT 004 RW 002, Kelurahan Cimacan, Kecamatan Cipanas, Kabupaten Cianjur, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga;
9. Adhisty Puji Lestari, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Pelangi B 1/37 RT 006 Rw 10, Kelurahan Kelapa Gading Timur, Kecamatan Kelapa Gading, Kota Jakarta Utara, pekerjaan Karyawan Swasta;
10. Wahyu Firmansyah, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Cendrawasih V Blok B No. 127 RT 013 RW 015, Kelurahan Jatimulya, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, pekerjaan Wiraswasta;
11. Tio Suharto, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Kampung Paragajen RT 004 RW 002, Kelurahan Cimacan, Kecamatan Cipanas, Kabupaten Cianjur, pekerjaan Karyawan Swasta;

Berdasarkan surat kuasa dan persetujuan Nomor 01/Januari/FRCS/2021 tanggal 11-01-2021;

Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Juni 2023, memberikan kuasa khusus kepada:

ARIEF FADHLY, S.H.;

kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat, beralamat di Jalan Adipati Kertamanah No. 53 Baleendah, Kabupaten Bandung, domisili elektronik ariefadhlysh@gmail.com;

Selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT:**

L A W A N

1. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SUMEDANG**, tempat kedudukan di Jalan Pangeran Kornel Nomor 264 Sumedang 45311, domisili elektronik kab-sumedang@atrbpn.go.id;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor MP.02.02/Sku-1026.32.11/VII/2023 tanggal 11 Juli 2023 dalam hal ini memberi kuasa kepada:

1. Wahyu Arthamaji Stia Widodo, : Kepala Seksi Pengendalian S.H., M.H. dan Penanganan Sengketa;
2. Supardi, S.Kim., M.Si. : Kepala Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan;
3. Tarto, S.H. : Penata Pertanahan Pertama;
4. Nur Ayu Sutarti S, S.H. : Analis Hukum Pertanahan;
5. Yan Yan, S.H. : Analis Hukum Pertanahan;
6. Ulina Fhadiyah Ermahri, S.H. : Analis Hukum Pertanahan;

kesemuanya berkerwarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sumedang, beralamat di Kantor Pertanahan Kabupaten Sumedang di Jalan Pangeran Kornel Nomor 264 Sumedang;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

2. **PT. PRIWISTA RAYA**, suatu badan hukum yang didirikan dan tunduk pada hukum negara Republik Indonesia, berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Priwista Raya yang berkedudukan di Kota Bandung, Nomor 30 tanggal 10 Februari 1978, dirubah dengan Akta Nomor 51 tanggal 14 Agustus 1978 yang dibuat dihadapan Abdul Latief, S.H. Notaris di Jakarta, dan anggaran dasarnya dirubah dan disesuaikan berdasarkan Akta Nomor 06 tanggal 27 Januari 2012 yang dibuat dihadapan Hajjah Ety Nurhayati, S.H. Notaris di Kabupaten Bandung Barat, yang telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-11006.AH.01.02 Tahun 2012 tanggal 29 Februari 2012, yang dalam hal ini diwakili oleh H. DADAN SETIADI MEGANTARA, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Ir. H. Juanda Nomor 368 Kelurahan Dago, Kecamatan Coblong, Kota Bandung, Pekerjaan Direktur Utama PT. Priwista Raya, oleh karenanya sah bertindak untuk dan atas nama PT. Priwista Raya;

Halaman 3 dari 89 halaman Putusan Nomor: 65/G/2023/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus 10 Agustus 2023 dalam hal ini memberi kuasa kepada:

1. H. DIDIH CAHYADI, S.H.;
2. ADITYA BUDIARTA, S.H.,M.H.;

keduanya berkerwarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat, beralamat di Jalan Purwakarta 3 Nomor 40-42 Kelurahan Antapni Tengah, Kecamatan Antapni, Kota Bandung 40291, domisili elektronik didih.cahyadi@gmail.com;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II INTERVENSI**;

Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut setelah membaca;

1. Surat gugatan Penggugat tertanggal 23 Juni 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Bandung pada tanggal 26 Juni 2023 dengan register Nomor: 65/G/2023/PTUN.BDG yang telah diperbaiki pada tanggal 27 Juli 2023;
2. Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 65/PEN-DIS/2023/PTUN.BDG, tertanggal 26 Juni 2023, tentang Lolos Dismissal;
3. Surat Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 65/PEN-MH/2023/PTUN.BDG, tertanggal 26 Juni 2023, tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara ini;
4. Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 65/PEN-PPJS/2023/PTUN.BDG, tertanggal 26 Juni 2023, tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;
5. Surat Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 65/PEN-PP/2023/PTUN.BDG, tanggal 26 Juni 2023, tentang Penentuan Hari Pemeriksaan Persiapan ;
6. Surat Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 65/PEN-HS/2023/PTUN.BDG, tanggal 27 Juli 2023, tentang Penetapan Hari Sidang Pertama;

Halaman 4 dari 89 halaman Putusan Nomor: 65/G/2023/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Putusan Sela Nomor: 65/G/2023/PTUN.BDG tertanggal 10 Agustus 2023 yang pada pokoknya mengabulkan Pemohon PT. Priwista Raya didudukkan sebagai Tergugat II Intervensi;
8. Telah mempelajari berkas perkara dan mendengar keterangan para pihak di persidangan serta mendengarkan keterangan saksi dari Para Pihak;

TENTANG DUDUK SENGKETA

Bahwa Penggugat dalam Gugatannya tertanggal 23 Juni 2023, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 26 Juni 2023 dan telah terdaftar dalam Register Perkara Nomor : 65/G/2023/PTUN.BDG, dan telah diperbaiki secara formal tanggal 27 Juli 2023, dan kemudian telah disampaikan pada Aplikasi E-Court Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, yaitu mengajukan gugatan yang pada pokoknya berisi sebagai berikut:

A. OBJEK SENGKETA

Bahwa objek sengketa:

1. Sertipikat Hak Guna Bangunan, Nomor: 00003/Desa Cilayung, tanggal penerbitan 21-01-2016, Surat Ukur tanggal 12-01-2016, Nomor : 00019/Cilayung/2016, luas 31.900 M2 (tiga puluh satu ribu sembilan ratus meter persegi), tercatat atas nama PT. PRIWISTA RAYA;
2. Sertipikat Hak Guna Bangunan, Nomor: 00003/Desa Cilayung, tanggal penerbitan 10-02-2016, Surat Ukur tanggal 09-01-2016, Nomor : 00020/Cilayung/2016, luas 71.847 m2 (Tujuh puluh satu ribu delapan ratus empat puluh tujuh meter persegi), tercatat atas nama PT. PRIWISTA RAYA;

B. KEWENANGAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA

1. Bahwa pasal 47 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, telah memberikan kewenangan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara bahwa Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara ;
2. Bahwa pasal 50 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, telah memberikan kewenangan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan

Halaman 5 dari 89 halaman Putusan Nomor: 65/G/2023/PTUN.BDG



berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara di tingkat pertama;

3. Bahwa sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam 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, menyatakan 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, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
4. Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 angka 9 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;
5. Bahwa dalam Pasal 1 angka 7 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan memberikan pengertian mengenai “Keputusan” bahwa:
“Keputusan Administrasi Pemerintahan yang juga disebut Keputusan Tata Usaha Negara atau Keputusan Administrasi Negara yang selanjutnya disebut Keputusan adalah ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam penyelenggaraan pemerintahan”;
6. Bahwa dalam Pasal 87 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan menyatakan sebagai berikut:
“Dengan berlakunya Undang-undang ini, Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986

Halaman 6 dari 89 halaman Putusan Nomor: 65/G/2023/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 harus dimaknai sebagai:

- a. penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan factual;
 - b. Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara dilingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif, dan penyelenggara negara lainnya;
 - c. berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB);
 - d. bersifat final dalam arti lebih luas;
 - e. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum, dan/atau;
 - f. Keputusan yang berlaku bagi Warga Masyarakat".
7. Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini bersifat kongkret, individual dan final, dalam arti sebagai berikut:

- Kongkret:

Bahwa objek sengketa tersebut tidak abstrak, berwujud, tertentu atau dapat ditentukan berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama PT. Priwista Raya;

- Individual:

Bahwa objek sengketa tersebut tidak ditujukan untuk umum tetapi tertentu baik alamat maupun hal yang dituju, yaitu PT. Priwista Raya sebagai badan hukum perdata;

- Final:

Bahwa objek sengketa tersebut sudah definitif dan tidak memerlukan persetujuan dari instansi atau atasan Tergugat yaitu Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat, sehingga menimbulkan akibat hukum bagi kepentingan Penggugat;

Dengan Keputusan Tata Usaha Negara demikian, maka Peradilan Tata Usaha Negara berwenang untuk memeriksa, mengadili dan menyelesaikan objek sengketa dalam perkara ini;

Halaman 7 dari 89 halaman Putusan Nomor: 65/G/2023/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)



8. Bahwa dalam ketentuan pasal 54 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara bahwa Gugatan sengketa Tata Usaha Negara diajukan kepada Pengadilan yang berwenang yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan Tergugat. Oleh karena Tergugat berkedudukan di Kabupaten Sumedang, maka Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan objek sengketa tersebut:

C. TENGGANG WAKTU DAN UPAYA ADMINISTRATIF

1. Bahwa dalam ketentuan pasal 55 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, ditegaskan bahwa gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;
2. Bahwa Penggugat mengetahui objek sengketa pertama kali yaitu pada hari Sabtu tanggal 29 April 2023, sewaktu Penggugat menerima informasi melalui kiriman WhatsApp dari Sdr. Anwar Syahid, anggota LSM KOREK (Lembaga Swadaya Masyarakat Komunitas Rakyat Ekonomi Kecil) Bandung, yang katanya setelah dia (Sdr. Anwar Syahid) membuka SIPP (Sistem Informasi Penelusuran Perkara) Pengadilan Negeri Sumedang, terhadap tanah milik almarhumah Emmy Ningtiyas asal waris dari WLAA de Groot, yang terletak di Desa Cilayung (dulu sebahagian Kampung Jatinangor) Kecamatan Jatinangor, Kabupaten Sumedang, oleh Tergugat telah diterbitkan objek sengketa;
3. Bahwa berkenaan dengan diterbitkannya objek sengketa, Penggugat sebagai ahliwaris/ahliwaris pengganti almarhumah Emmy Ningtiyas binti WLAA de Groot WLAA de Groot merasa kepentingannya sangat dirugikan, kemudian Penggugat mengajukan keberatan secara tertulis kepada Tergugat sebagai Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang telah menerbitkan objek sengketa, sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada Pasal 77 ayat (2) Undang-undang Nomor : 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, menyatakan bahwa keberatan

Halaman 8 dari 89 halaman Putusan Nomor: 65/G/2023/PTUN.BDG



- sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis kepada Badan dan/ atau Pejabat Pemerintahan yang menetapkan Keputusan;
4. Bahwa keberatan yang diajukan kepada Tergugat sebagaimana dimaksud dalam surat Penggugat tertanggal 27 Mei 2023 Nomor : 019/Adv.AF/K/V/2023, Perihal : Keberatan atas Penerbitan 2 (dua) Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama PT. Priwista Raya, terletak di Desa Cilayung, Kecamatan Jatinangor, pada pokoknya meminta agar objek sengketa tersebut dibatalkan karena merugikan kepentingan Penggugat. Namun surat keberatan tersebut ditolak oleh Tergugat dengan alasan karena Penggugat tidak mengajukan Konversi hak atas tanah eigendom Nomor 62 berdasarkan Bagian Kedua Ketentuan-ketentuan Konversi Pasal 1 Undang-undang Pokok Agraria, Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 dan Keputusan Presiden RI Nomor 32 Tahun 1979 sehingga tanah tersebut dinyatakan sebagai Tanah Negara dan dipersilakan kepada Penggugat untuk mengambil Upaya hukum melalui Lembaga peradilan;
 5. Bahwa ketentuan tenggang waktu dalam pengajuan gugatan tersebut di Pengadilan Tata Usaha Negara ternyata telah diatur kembali sesuai dengan ketentuan Pasal 5 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 2018 tentang PEDOMAN PENYELESAIAN SENGKETA ADMINISTRASI PEMERINTAHAN SETELAH MENEMPUH UPAYA ADMINISTRATIF menyatakan sebagai berikut:
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;
 6. Bahwa Penggugat dalam kedudukannya sebagai pihak ketiga yang tidak dituju oleh keputusan tata usaha negara baru mengetahui objek sengketa pertama kali terjadi pada tanggal 29 April 2023, untuk kemudian mengajukan surat keberatan sebagai upaya administratif pada tanggal 27 Mei 2023 Nomor : 019/Adv.AF/K/V/2023 yang diterima oleh Tergugat pada tanggal 29 Mei 2023, sehingga tenggang waktu 90 (semilan puluh)



hari untuk pengajuan gugatan terbantar sampai keputusan upaya administratif terakhir diterima, sesuai dengan ketentuan pasal 4 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melawan Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan;

7. Bahwa oleh karena keputusan upaya administratif tersebut oleh Penggugat baru diterima dari Tergugat pada tanggal 25 Juli 2023 sesuai dengan surat tanggal 22 Juni 2023 Nomor MP.03.02/939-32.11/VI/2023 perihal Penolakan Pengaduan/Permohonan, maka jelaslah gugatan ini diajukan masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak pertama kali mengetahui objek sengketa yang merugikan kepentingan Penggugat sampai gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung ;

D. UNSUR KEPENTINGAN

1. Bahwa dalam ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara 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 Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan";
2. Bahwa pada tanggal 29 April 1960 Menteri Agraria telah memberikan hak milik atas tanah Bekas Perkebunan Partikelir Jatinangor kepada Emmy Ningtiyas selaku ahliwaris tunggal dari WLAA de Groot dengan luas tanah : 5.192.500 m2 (Lima juta seratus sembilan puluh dua ribu lima ratus meter persegi), terletak di kampung Jatinangor (sekarang, Desa Cibeusi, Desa Sayang, Desa Hegarmanah, Desa Cileles dan Desa Cilayung), Kecamatan Jatinangor, Kabupaten Sumedang sesuai dengan Kutipan Salinan Surat Keputusan tanggal 29 April 1960 Nomor



Sk.616/Ka yang diterbitkan oleh Kepala Bagian Tanah Partikelir, DRS. SOEKISNO;

3. Bahwa berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 10 September 1991 Nomor 399/Pdt/P/1991/PN.Jkt.Sel, bahwa almarhum WLAA de Groot hanya meninggalkan ahliwaris tunggal bernama Emmy Ningtiyas (almarhumah) dan berdasarkan Penetapan Ahliwaris Pengadilan Agama Cianjur tanggal, 18 Juli 2018 Nomor 0223/Pdt.P/2018/PA.Cjr jo BERITA ACARA Nomor : 02/BA.P3.HP/2004/PA.Cjr tanggal 01 April 2004 bahwa Penggugat adalah ahliwaris almarhumah Emmy Ningtiyas binti WLAA de Groot yang meninggal dunia pada tanggal 28 Desember 2003. Oleh karena itu, jelaslah Penggugat berhak untuk mewarisi atas segala harta peninggalan almarhum WLAA de Groot berupa Hak Milik atas Tanah seluas : 5.192.500 m² (Lima juta seratus sembilan puluh dua ribu lima ratus meter persegi), yang terletak di kampung Jatinangor berdasarkan alat bukti kepemilikan berupa Surat Keputusan tanggal 29 April 1960 Nomor Sk.616/Ka atas nama NV. Cultuur Handelen Bouw Maatschappij/WLAA de Groot;
4. Bahwa Tanah Hak Milik yang diperoleh sebagai pemberian hak milik atas tanah dari Pejabat yang berwenang berdasarkan alat bukti kepemilikan berupa Surat Keputusan tanggal 29 April 1960 Nomor Sk.616/Ka atas nama NV. Cultuur Handelen Bouw Maatschappij/WLAA de Groot, ternyata terhadap sebahagian hak milik atas tanah tersebut oleh Tergugat telah diterbitkan objek sengketa, akibatnya Penggugat kehilangan sebahagian hak milik atas tanah tersebut dan/atau Penggugat tidak dapat menerima ganti kerugian hak atas tanah yang menjadi objek Pengadaan Tanah Jalan Tol Cisumdawu (Cileunyi, Sumedang dan Dawuan) di wilayah Kabupaten Sumedang;
5. Bahwa dengan diterbitkannya objek sengketa yang menimbulkan kerugian bagi kepentingan Penggugat tersebut, mohon kiranya objek sengketa dalam perkara ini dinyatakan batal atau tidak sah ;

E. ALASAN GUGATAN

Halaman 11 dari 89 halaman Putusan Nomor: 65/G/2023/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 10 September 1991 Nomor 399/Pdt/P/1991/PN.Jkt.Sel menyatakan bahwa EMMY NINGTIYAS DE GROOT adalah satu-satunya ahliwaris yang sah dari almarhum SASTRO SUWIRYO SARDAM alias WILLIAM A DE GROOT yang telah meninggal dunia di Jakarta pada tanggal 8 September 1940 dan almarhumah KAM ANAKE yang juga telah meninggal dunia;
2. Bahwa dari pernikahan antara BRM. Suharto Haryonegoro dengan Ny. EMMY NINGTIYAS binti WILLIAM DEGROOT telah dikaruniai 12 (dua belas) orang anak masing-masing bernama:
 1. R.P. Edi Purwanto Haryonegoro
 2. Ir. R.P. Jarot Ibnu Prabowo
 3. R.P. Malukan alias Duddy Tribowo
 4. R. Rina Indrawati Ria binti BRM. Suharto Haryonegoro
 5. R. Rita Diah binti BRM. Suharto Haryonegoro
 6. R.P. Toto Santoso
 7. R. Titik Ganeswati
 8. R. Erla Candrawati
 9. R.P. Wisnu Wahyudi
 10. R. YUNI CANDRA NURJANA
 11. R.P. Wahyu Firmansyah
 12. R.P. Tio Suharto

Dan berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Cianjur tanggal 18 Juli 2018 Nomor 0223/Pdt.P/2018/PA.Cjr jo BERITA ACARA Nomor : 02/BA.P3.HP/2004/PA.Cjr tanggal 01 April 2004 bahwa Penggugat adalah sebagai ahliwaris/ahliwaris pengganti almarhumah Emmy Ningtiyas binti WLAA de Groot yang meninggal dunia pada tanggal 28 Desember 2003;

3. Bahwa pada tahun 1960 semasa EMMY NINGTIYAS binti William De Groot (almarhumah) masih hidup, telah menerima pemberian hak milik atas tanah sebagai ganti rugi atas dihapuskannya eigendom Verponding Nomor 62 sebagai milik William De Groot (almarhumah), berupa

Halaman 12 dari 89 halaman Putusan Nomor: 65/G/2023/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)



Perkebunan Partikelir Jatinangor, seluas 5.192.500 m² (Lima juta seratus sembilan puluh dua ribu lima ratus meter persegi), terletak di Kampung Jatinangor (sekarang Desa Cibeusi, Desa Cileles, Desa Hegarmanah, Desa Sayang dan Desa Cilayung) Kecamatan Jatinangor, Kabupaten Sumedang dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Cilayung
- Sebelah Timur : Cilayung
- Sebelah Selatan : Sukasari
- Sebelah Barat : Hegarmanah

berdasarkan alat bukti kepemilikan berupa Surat Keputusan Menteri Agraria tanggal 29 April 1960 Nomor Sk.616/Ka atas nama NV. Cultuur Handelen Bouw Maatschappij/WL.AA DE GROOT;

4. Bahwa hak milik atas tanah bekas eigendom verponding Nomor 62 sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Menteri Agraria tanggal 29 April 1960 Nomor Sk.616/Ka tersebut telah dicatat dalam daftar umum sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, kemudian oleh Menteri Agraria diberikan haknya kepada nama WL.A.A DE GROOT sebagai ganti rugi atas dihapuskannya hak eigendom Verponding Nomor 62 dalam rangka pelaksanaan Undang-undang Nomor 1 Tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah-tanah Partikelir, sehingga sebagai pemegang hak milik atas tanah tersebut tidak ada pemegang hak lain kecuali hanya ahliwaris/ahliwaris pengganti WL.A.A DE GROOT, oleh karena itu hak milik atas tanah tersebut telah dibebani Pajak Bumi sejak tahun 1960;
5. Bahwa terhadap sebahagian hak milik atas tanah tersebut ternyata oleh Tergugat telah diterbitkan objek sengketa berdasarkan Letter/Buku C Desa Cilayung yang dianggap sebagai Tanah Hak Milik Adat (quad non), padahal faktanya pada saat Surat Keputusan tanggal 29 April 1960 Nomor Sk.616/Ka diterbitkan oleh Menteri Negara Agraria, status hak atas tanah tersebut tidak/bukanlah sebagai Tanah Hak Milik Adat, melainkan sebagai **Tanah Hak Milik** yang berasal dari tanah Eigendom Verponding Nomor 62 atas nama NV. Cultuur Handelen Bouw



Maatschappij/WLAA DE GROOT. Apabila objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat status haknya berupa Tanah Hak Milik Adat, maka ketentuannya haruslah berdasarkan pada Pasal 76 ayat (1) huruf f Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang KETENTUAN PELAKSANAAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH yang menyatakan bahwa "Permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (2) huruf c harus disertai dengan dokumen asli yang membuktikan adanya hak yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961;

6. Bahwa objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat sebagai dokumen kepemilikannya adalah berupa Letter C/Tanah Milik Adat sebagaimana tercatat dalam Buku C Desa Cilayung padahal Buku C Desa Cilayung tersebut dibuat sesudah diterbitkannya Surat Keputusan tanggal 29 April 1960 Nomor Sk.616/Ka, atau Buku C Desa Cilayung tersebut dibuat sesudah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, maka alat bukti yang demikian seharusnya tidak dapat dijadikan sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (1) huruf f Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang KETENTUAN PELAKSANAAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH. Oleh karena objek sengketa tersebut diterbitkan berdasarkan Tanah Hak Milik Adat/Letter C sebagaimana tercatat dalam Buku C Desa Cilayung yang dibuat sesudah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, maka penerbitan objek sengketa yang demikian, jelaslah merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;



7. Bahwa dalam Penjelasan Pasal 24 ayat (1) huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang PENDAFTARAN TANAH menyatakan bahwa
“surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya”;
8. Bahwa Menteri Agraria sebagai Pejabat yang berwenang telah memberikan hak milik atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan tanggal 29 April 1960 Nomor Sk.616/Ka atas nama NV. Cultuur Handelen Bouw Maatschappij/WL.A.A DEGROOT yang dibuat sebelum berlakunya UUPA. Pemberian hak milik atas tanah tersebut berkenaan atas dihapuskannya Hak atas Tanah Eigendom Verponding Nomor 62 dalam rangka pelaksanaan Undang-undang Nomor 1 tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah-tanah Partikelir, maka Surat Keputusan tanggal 29 April 1960 Nomor Sk.616/Ka yang dibuat oleh Pejabat yang berwenang tersebut jelaslah Penggugat adalah sebagai pemegang hak atas tanah berdasarkan alat bukti kepemilikan berupa Surat Keputusan pemberian hak atas tanah tersebut;
9. Bahwa oleh karena Penggugat sebagai pemegang Hak atas tanah, maka untuk penerbitan objek sengketa seharusnya terlebih dahulu dibuat pemberian hak dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) oleh ahliwaris/ahliwaris pengganti WL.AA DEGROOT, terlebih-lebih dalam klausul angka 5 kalimat terakhir pada surat keputusan tersebut secara tegas menyatakan “..., *djika dikemudian hari ada surat keputusan setelah dikeluarkan surat keputusan ini dapat dinjatakan batal djika penerima hak belum menerima ganti rugi tanpa terketjual*”. Dengan klausul demikian, jelaslah dalam penerbitan objek sengketa seyogyanya tidak melanggar hak-hak subyektif Penggugat;
10. Bahwa kenyataannya Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa dilakukan tanpa melalui pemberian hak atas tanah oleh Penggugat yang



dibuat di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka keputusan/tindakan Tergugat yang demikian jelaslah merupakan keputusan tata usaha negara yang bertentangan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 38 ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, yang dengan tegas menyatakan bahwa *"Hak guna bangunan di atas Tanah hak milik terjadi melalui pemberian hak oleh pemegang hak milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah"*.

11. Bahwa dengan keputusan tata usaha negara yang diterbitkan berdasarkan Tanah Hak Milik Adat dan pemberian haknya tanpa melalui peralihan hak oleh Penggugat yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka keputusan tersebut jelaslah merupakan suatu keputusan tata usaha negara yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
12. Bahwa Surat Keputusan tanggal 29 April 1960 No. Sk.616/Ka tersebut selain salinannya diberikan kepada Ny. EMMY NINGTIYAS selaku ahliwaris tunggal WL.AA DEGROOT (almarhum) terkait atas hak tanah yang terletak di Desa Cilayung, Kementerian Agraria juga telah mengirimkan salinannya kepada:
 1. Perdana Menteri;
 2. Semua Menteri-menteri;
 3. Dewan Pengawas Keuangan;
 4. Treasurer Djenderal;
 5. Penguasa Perang Tertinggi di Jakarta;
 6. Panglima KODAM V DJAYA;
 7. Gubernur/Kepala Daerah Jawa Barat;
 8. Kepala Djawatan Agraria;
 9. Kepala Biro III Departemen Agraria;



10. Kepala Djawatan Pendaftaran Tanah;
11. Kepala Inspeksi Agraria Distrik Djawa Barat;
12. Kepala Kantor Pendaftaran Tanah Distrik Djawa Barat;
13. Kepala Agraria Daerah Distrik Djawa Barat;
14. Jang berkepentingan WL.AA. DEGROOT di Djakarta;
sehingga dengan ditembuskannya salinan Surat Keputusan tanggal 29 April 1960 Nomor Sk.616/Ka demikian, Tergugat sebagai salah satu badan/pejabat pemerintahan yang telah menerima salinannya seyogyanya bertindak cermat dalam menerbitkan objek sengketa;
13. Bahwa dalam kenyataannya tindakan Tergugat yang telah menerima Surat Keputusan tanggal 29 April 1960 Nomor Sk.616/Ka tersebut sungguh tidak mempertimbangkan alat bukti kepemilikan hak atas tanah atas nama WL.AA DEGROOT yang diwarisi oleh Ny. EMMY NINGTIYAS selaku ahliwaris tunggal WL.AA DEGROOT, sehingga tindakan Tergugat yang telah menerbitkan objek sengketa tersebut tidak dilakukan dengan kecermatan, maka tindakan yang demikian, jelaslah merupakan suatu keputusan/tindakan yang bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik yaitu Asas Kecermatan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 10 ayat (1) huruf d Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan;
14. Bahwa Surat Keputusan tanggal 29 April 1960 Nomor Sk.616/Ka merupakan alat bukti tertulis yang dimiliki oleh Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Penjelasan Pasal 24 ayat (1) huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum atau sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi segala kewajiban yang disebut di dalamnya;
15. Bahwa surat keputusan pemberian hak atas tanah tersebut ternyata diterbitkan oleh Menteri Negara Agraria sebagai Pejabat yang berwenang sebelum disahkannya UUPA dan tidak ada kewajiban bagi ahliwaris WL.AA DE GROOT untuk mendaftarkan haknya namun telah

Halaman 17 dari 89 halaman Putusan Nomor: 65/G/2023/PTUN.BDG



memenuhi segala kewajibannya berkenaan atas dilaksanakannya pemberian hak tersebut. Oleh karena itu, seyogyanya Tergugat tidak menerbitkan objek sengketa setelah diterbitkannya Surat Keputusan tanggal 29 April 1960 Nomor Sk.616/Ka tersebut kecuali ada peralihan hak dengan Penggugat selaku ahliwaris/ahliwaris pengganti WLAA DE GROOT, bahkan dalam klausul angka 5 kalimat terakhir dalam surat keputusan tersebut secara tegas menyatakan “..., *djika dikemudian hari ada surat keputusan setelah dikeluarkan surat keputusan ini dapat dinjatakan batal djika penerima hak belum menerima ganti rugi tanpa terketjuali*”. Ditetapkannya klausul demikian dimaksudkan untuk menjamin adanya kepastian hukum agar Tergugat atau instansi yang berada dibawah Kementerian Agraria dan Tata Ruang tidak menerbitkan surat keputusan setelah dibuatnya Surat Keputusan tanggal 29 April 1960 Nomor Sk.616/Ka tanpa melalui peralihan hak dengan Para Penggugat selaku ahliwaris/ahliwaris pengganti almarhum WLAA De Groot;

16. Bahwa dalam kenyataannya Tergugat telah menerbitkan objek sengketa, padahal Surat Keputusan tanggal 29 April 1960 Nomor Sk.616/Ka tersebut telah dibuat oleh Menteri Agraria sebagai Pejabat yang berwenang terkait atas hak tanah bekas perkebunan partikelir yang terletak di Desa Cilayung (dulu, sebagian Kampung Jatinangor), sehingga tindakan Tergugat yang demikian jelaslah sebagai suatu tindakan/keputusan tata usaha negara yang bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik yaitu Asas Kepastian Hukum sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 10 ayat (1) huruf a Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan;
17. Bahwa berdasarkan alasan-alasan gugatan tersebut di atas, dalam penerbitan objek sengketa baik secara substansi maupun secara prosedur jelaslah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, atau bertentangan dengan Azas Umum Pemerintahan Yang Baik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo Pasal 71 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan. Untuk itu Penggugat mohon agar objek sengketa tersebut dinyatakan batal atau tidak sah dan mewajibkan Tergugat untuk mencabut objek sengketa tersebut;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung kiranya berkenan untuk memutuskan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah:
 1. Sertipikat Hak Guna Bangunan, Nomor : 00003/Desa Cilayung, tanggal penerbitan 21-01-2016, Surat Ukur tanggal 12-01-2016, Nomor : 00019/Cilayung/2016, luas 31.900 M2 (tiga puluh satu ribu sembilan ratus meter persegi), tercatat atas nama PT. PRIWISTA RAYA;
 2. Sertipikat Hak Guna Bangunan, Nomor : 00003/Desa Cilayung, tanggal penerbitan 10-02-2016, Surat Ukur tanggal 09-01-2016, Nomor : 00020/Cilayung/2016, luas 71.847 m2 (Tujuh puluh satu ribu delapan ratus empat puluh tujuh meter persegi), tercatat atas nama PT. PRIWISTA RAYA;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut :
 1. Sertipikat Hak Guna Bangunan, Nomor : 00003/Desa Cilayung, tanggal penerbitan 21-01-2016, Surat Ukur tanggal 12-01-2016, Nomor : 00019/Cilayung/2016, luas 31.900 M2 (tiga puluh satu ribu sembilan ratus meter persegi), tercatat atas nama PT. PRIWISTA RAYA;
 2. Sertipikat Hak Guna Bangunan, Nomor : 00003/Desa Cilayung, tanggal penerbitan 10-02-2016, Surat Ukur tanggal 09-01-2016, Nomor : 00020/Cilayung/2016, luas 71.847 m2 (Tujuh puluh satu ribu delapan ratus empat puluh tujuh meter persegi), tercatat atas nama PT. PRIWISTA RAYA;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Halaman 19 dari 89 halaman Putusan Nomor: 65/G/2023/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)



Atau, apabila pengadilan Tata Usaha Negara Bandung berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya sebagai peradilan yang baik (ex aequo et bono);

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawabannya tertanggal 9 Agustus 2023 yang disampaikan dalam persidangan secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan tanggal 10 Agustus 2023, yang pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi *Obscur Libel*

- a. Penggugat mengklaim memiliki bidang tanah bekas *Eigendom Verponding* No. 62 seluas 5.192.500 M² berdasarkan Surat Keputusan Menteri Agraria Nomor SK.616/Ka tanggal 29 April 1960, namun di dalam gugatan Penggugat tidak mengutip secara jelas, utuh dan rinci isi surat keputusan dimaksud, sebagaimana contoh terurai pada gugatan bagian E angka 9 halaman 14 dan angka 15 halaman 17, Penggugat hanya mengutip kalimat terakhir Klausul angka 5 dari surat keputusan "... *djika dikemudian hari ada surat keputusan setelah dikeluarkan surat keputusan ini dpat dinjatakan batal djika penerima hak belum menerima ganti rugi tanpa terketjual*", hal tersebut tentu akan menyebabkan ketidakjelasan dalam memahami isi klausul, sedangkan suatu klausul adalah satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan kalimatnya agar tidak menimbulkan kesalahan serta kesesatan dalam memahami isi surat keputusan dimaksud.
- b. Penggugat tidak menyampaikan secara jelas detail dan utuh isi Surat Keputusan Menteri Agraria Nomor SK.616/Ka tanggal 29 April 1960, perlu disampaikan bahwa dalam suatu keputusan yang menjadi dasar pemberian hak atas tanah tentunya mengatur mengenai syarat-syarat sebagai suatu kewajiban bagi penerima hak sehingga dapat memperoleh kepastian sebagai pemegang hak atas tanah dengan diterbitkan sertipikat sebagai tanda bukti kepemilikan atas bidang tanahnya.

Sebagaimana diketahui Penggugat dalam surat gugatan pada bagian E angka 7 halaman 13 menguraikan pada intinya bahwa surat keputusan



yang dijadikan dasar kepemilikannya adalah surat keputusan pemberian hak milik dari pejabat yang berwenang, baik sebelumnya ataupun sejak berlakunya UUPA, namun diketahui dalam gugatan Penggugat tidak menjelaskan, menguraikan atau mengutip secara utuh keseluruhan isi Surat Keputusan Menteri Agraria Nomor SK.616/Ka tanggal 29 April 1960 terkait syarat-syarat yang wajib dipenuhi untuk memperoleh hak atas tanah tersebut serta konsekuensinya apabila syarat-syarat tersebut tidak terpenuhi.

- c. Bahwa Surat Keputusan Menteri Agraria Nomor SK.616/Ka tanggal 29 April 1960 digunakan Penggugat sebagai dasar hukum gugatan, namun oleh Penggugat disampaikan dengan cara yang tidak rinci, tidak jelas, dan tidak benar, sedangkan agar suatu gugatan dapat diterima haruslah memenuhi syarat formil salah satunya gugatan harus terang dan jelas;
- d. Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, maka menjadi tidak berlebihan kiranya bagi Tergugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat *Obscuur Libel* dengan menolak gugatan dan/atau menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke Verklaard*).

2. Eksepsi *Legal Standing*

Bahwa Penggugat tidak memiliki kapasitas dan kualitas untuk mengajukan gugatan karena:

- a. Bidang tanah yang diklaim oleh Penggugat saat ini penguasaan dan pemilikannya berada pada PT Priwista Raya berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3/Cilayung Surat Ukur Nomor 19/Cilayung/2016 dan Hak Guna Bangunan Nomor 3/Cilayung Surat Ukur Nomor 20/Cilayung/2016 keduanya atas nama PT Priwista Raya yang terbit atas dasar Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor 205/HGB/BPN.32/2015 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Seluas 103.747 M² Atas Nama PT Priwista Raya, Berkedudukan di Kota Bandung, Terletak di Desa Cilayung, Kecamatan Jatinangor, Kabupaten Sumedang tanggal 6 Agustus



2015 yang perolehan atas tanahnya berdasarkan pelepasan hak dari
Tanah Negara bekas Milik Adat;

- b. Penggugat mengklaim kepemilikan bidang tanah berdasarkan Surat Keputusan Menteri Agraria Nomor SK.616/Ka tanggal 29 April 1960, maka perlu kiranya Tergugat tegaskan bahwa di dalam gugatan Penggugat tidak menyampaikan serta menguraikan secara rinci detail yang menjadi syarat-syarat keputusan dimaksud dan tidak juga menjelaskan mengenai langkah upaya sebagai bentuk tindakan WLAA DE GROOT ataupun keturunannya untuk memenuhi syarat-syarat dalam Keputusan tersebut;
- c. Bahwa selain hal tersebut, dalam konteks ini perlu Tergugat tegaskan, Penggugat dalam gugatan mengklaim sebagai pemilik atas tanah berdasarkan Eigendom Verponding No. 62, sebagaimana dalam perspektif Hukum Tanah Nasional terhadap tanah-tanah bekas hak barat demi hukum menjadi **tanah yang langsung dikuasi oleh Negara** dan telah memperoleh pengaturan secara tegas pada Ketentuan-Ketentuan Konversi Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan berikutnya memperoleh pengaturan dalam Peraturan Menteri Agraria No. 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 2 ayat (1) dan (2), Pasal 3 dan Pasal 4 yang pada intinya apabila hak eigendom setelah jangka waktu 6 bulan pemiliknya tidak datang pada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah (KKPT) atau pemiliknya tidak dapat membuktikan bahwa ia berkewarganegaraan Indonesia Tunggal, dicatat menjadi Hak Guna Bangunan. Selanjutnya berlaku ketentuan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat, dimana dalam Pasal 1 ayat (1) menegaskan pada intinya Hak Guna Bangunan asal konversi barat, jangka waktunya akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980, sebagaimana yang dimaksud dalam UUPA, pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi **tanah yang dikuasai langsung oleh Negara;**



- d. Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, maka menjadi tidak berlebihan kiranya bagi Tergugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan Penggugat tidak memiliki kapasitas dan kualitas untuk mengajukan gugatan dengan menolak gugatan dan/atau menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet ontvankeleijke Verklaard*).

3. Eksepsi Kompetensi Absolut

Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak memiliki kewenangan dalam memeriksa perkara karena:

- a. Bahwa Tergugat sampaikan terhadap objek sengketa masih terdapat pihak yang mengkalim kepemilikannya melalui peradilan umum antara lain yaitu dalam perkara perdata Nomor register 32/Pdt.G/2021/PN. Smd antara Udju selaku Penggugat melawan H. Dadan Setiadi dan PT Priwista Raya selaku Tergugat I dan II serta Kantor Pertanahan Kabupaten Sumedang selaku Turut Tergugat yang saat ini telah sampai pada tahap kasasi, dimana objek yang diperkarakan dalam perkara perdata nomor 32/Pdt.G/2021/PN. Smd adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3/Cilayung Surat Ukur Nomor 19/Cilayung/2016 dan Hak Guna Bangunan Nomor 3/Cilayung Surat Ukur Nomor 20/Cilayung/2016 dan beberapa Tanah Milik Adat yang diklaim berdasarkan *Eigendom Verponding* Nomor 3 seluas 9.705.700 M² atas nama W.A. Baron Baud;
- b. Berdasarkan fakta yang dijelaskan di huruf a, telah terjadi sengketa kepemilikan dan penguasaan tanah di antara Udju, PT Priwista Raya, dan Penggugat. Oleh karena itu, perlu dipastikan terlebih dahulu melalui Pengadilan yang berwenang siapa atau pihak mana yang memiliki hak terhadap bidang tanah tersebut.
- c. Selain hal itu, berkaitan klaim Penggugat atas tanah berdasarkan Surat Keputusan Menteri Agraria Nomor SK.616/Ka tanggal 29 April 1960 hal tersebut menurut Tergugat belum dapat dipastikan kebenarannya mengingat apakah kewajiban sebagai persyaratan yang ditentukan dalam keputusan tersebut sudah terpenuhi dan dilaksanakan oleh Penggugat,



sehingga perlu dilakukan pengujian terhadap klaim kepemilikan melalui peradilan umum (Perdata);

- d. Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, maka menjadi tidak berlebihan kiranya bagi Tergugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak berwenang dalam memeriksa perkara dengan menolak gugatan dan/atau menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet ontvankeleijke Verklaard*).

4. Eksepsi *Error in Objecto*

Bahwa gugatan salah karena adanya kekeliruan terhadap objek yang digugat, dengan penjelasan sebagai berikut:

- a. Bahwa terhadap objek sengketa terdapat perkara perdata dengan nomor register 32/Pdt.G/2021/PN.Bdg yang objek perkaranya adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3/Cilayung Surat Ukur Nomor 19/Cilayung/2016 dan Hak Guna Bangunan Nomor 3/Cilayung Surat Ukur Nomor 20/Cilayung/2016 dan beberapa Tanah Milik Adat yang diklaim oleh Udju (Penggugat dalam perkara 32/Pdt.G/2021/PN.Bdg) berdasarkan *Eigendom Verponding* Nomor 3 seluas 9.705.700 M² atas nama W.A. Baron Baud dengan batas-batas:

- Batas sebelah Utara: Kaki Gunung Manglayang, Kp Cibeusi Pojok & Kp Cikeuyeup Girang (Wilayah Desa Sindangsari, Kecamatan Sukasari dan Desa Cilayung, Kecamatan Jatinangor);
- Batas sebelah Selatan: Jalan Raya Warung Kaide Jalan Sumedang-Bandung (Wilayah Desa Cibeusi, Desa Saynag, Desa Cikeruh, Desa Hegar Manah, Kecamatan Jatinangor);
- Batas sebelah Barat: Batas Alam Sungai Cibeusi atau Kabupaten Bandung (Wilayah Desa Cibeusi, Kecamatan Jatinangor dan Desa Sindangsari, Kecamatan Sukasari)
- Batas sebelah Timur: Batas Alam Sungai Cikeruh, Jalan Nanggerang (Wilayah Desa Cileles, Desa Cilayung, Kecamatan Jatinangor dan Desa Sindangsari, Kecamatan Sukasari);

- b. Selanjutnya Penggugat mengkalim kepemilikan bidang tanah yang terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3/Cilayung Surat Ukur Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19/Cilayung/2016 dan Hak Guna Bangunan Nomor 3/Cilayung Surat Ukur Nomor 20/Cilayung/2016 keduanya atas nama PT Priwista Raya berdasarkan Surat Keputusan Menteri Agraria Nomor SK.616/Ka tanggal 29 April 1960 yang di pada intinya mengatur pemerintah bersedia memberikan hak milik terhadap bidang tanah bekas *Eigendom Verponding* No. 62 yang telah **dicatat sebagai Tanah Negara**. Lalu di dalam gugatan Penggugat bagian E angka 3 bidang tanah *Eigendom Verponding* No. 62 seluas 5.192.500 M² terletak di Kampung Jatinangor (sekarang Desa Cibeusi, Desa Cileles, Desa Hegarmanah, Desa Sayang, dan Desa Cilayung) Kecamatan Jatinangor, Kabupaten Sumedang dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Cilayung
- Sebelah Timur : Cilayung
- Sebelah Selatan : Sukasari
- Sebelah Barat : Hegarmanah

c. Berdasarkan penjelasan di atas bahwa pada faktanya telah terjadi sengketa kepemilikan dan penguasaan atas satu objek bidang tanah yang telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3/Cilayung Surat Ukur Nomor 19/Cilayung/2016 dan Hak Guna Bangunan Nomor 3/Cilayung Surat Ukur Nomor 20/Cilayung/2016 sehingga harus dibuktikan terlebih dahulu pihak mana yang benar dan berhak menguasai dan memiliki bidang tanah, sehingga harus dibuktikan apakah bekas *Eigendom Verponding* No. 3, *Eigendom Verponding* No. 62 yang terletak di bidang tanah dimaksud;

d. Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, maka menjadi tidak berlebihan kiranya bagi Tergugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat *Error in Objecto* dengan menolak gugatan dan/atau menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

Halaman 25 dari 89 halaman Putusan Nomor: 65/G/2023/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

1. Bahwa keseluruhan dalil-dalil yang terdapat dalam bagian Eksepsi di atas merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil Pokok Perkara ini;
2. Bahwa Tergugat menolak secara tegas seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui secara tegas.
3. Bahwa berdasarkan gugatan Penggugat bagian D angka 3 halaman 9, bagian E angka 8 halaman 14, berkaitan dengan dalil-dalil tersebut perlu diperhatikan ketentuan Pasal 2 ayat (2) huruf b Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yaitu *"Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk: b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa"*, berdasarkan ketentuan tersebut seseorang dapat dinyatakan memiliki hak atas tanah apabila telah memenuhi ketentuan yang dibuat oleh pemerintah Negara Republik Indonesia yaitu ketentuan di dalam UUPA dan peraturan turunannya. Selanjutnya diatur di Pasal 22 UUPA sebagai berikut:

(1) *Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah;*

(2) *Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini hak milik terjadi karena:*

a. **Penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan Peraturan Pemerintah;**

b. *Ketentuan Undang-undang;*

Berdasarkan ketentuan tersebut, oleh karena itu Penggugat harus membuktikan perolehan hak milik yang diklaimnya berdasarkan ketentuan di dalam UUPA dan peraturan turunannya.

4. Bahwa di dalam gugatan Penggugat bagian E angka 4 halaman 12, Penggugat mendalilkan *"hak milik atas tanah bekas **Eigendom Verponding Nomor 62** sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Menteri Agraria tanggal 29 April 1960 Nomor SK. 616/Ka tersebut telah dicatat dalam daftar umum sebagai **tanah yang dikuasai langsung oleh Negara**, kemudian oleh Menteri Agraria diberikan haknya kepada nama WL.A.A DE GROOT sebagai*

Halaman 26 dari 89 halaman Putusan Nomor: 65/G/2023/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)



ganti rugi atas dihapuskannya hak Eigendom Verponding Nomor 62 dalam rangka pelaksanaan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah-tanah Partikelir, sehingga sebagai pemegang hak milik atas tanah tersebut tidak ada pemegang hak lain kecuali hanya ahli waris/ahliwaris pengganti WLAA DE GROOT...”, terkait dalil tersebut perlu diperhatikan ketentuan terkait Hak Eigendom di bagian KEDUA KETENTUAN-KETENTUAN KONVERSI Pasal 1 UUPA yang berbunyi:

“(1) Hak eigendom atas tanah yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini sejak saat tersebut menjadi hak milik, kecuali jika yang mempunyai tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam pasal 21”

Untuk melaksanakan Ketentuan-Ketentuan Konversi dari UUPA tersebut diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria sebagai berikut:

“Pasal 2

(1) Orang-orang warganegara Indonesia yang pada tanggal 24 September 1960 berkewarganegaraan Tunggal dan mempunyai tanah dengan hak eigendom di dalam waktu 6 bulan sejak tanggal tersebut wajib datang pada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah (selanjutnya dalam Peraturan ini disingkat KKPT) yang bersangkutan untuk memberikan ketegasan mengenai kewarganegaraan itu.

(2) Bagi orang-orang warganegara Indonesia keturunan asing penegasan mengenai kewarganegaraan itu harus dibuktikan dengan tanda kewarganegaraan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 1959, Pasal IV Peraturan Penutup dari Undang-Undang Nomor 62 Tahun 1958 atau bukti lainnya yang sah. Bagi orang-orang warganegara Indonesia lainnya cara pembuktian kewarganegaraannya diserahkan kepada kebijaksanaan KKPT yang bersangkutan.

Pasal 3



Hak-hak eigendom yang pemiliknya terbukti berkewarganegaraan Indonesia Tunggal dicatat oleh KKPT, baik pada asli maupun pada grosse aktanya sebagai konversi menjadi hak milik.

Pasal 4

Hak-hak eigendom yang setelah jangka waktu 6 bulan tersebut pada Pasal 2 lampau pemiliknya tidak datang pada KKPT atau yang pemiliknya tidak dapat membuktikan, bahwa ia berkewarganegaraan Indonesia Tunggal, oleh KKPT dicatat pada asli aktanya sebagai dikonversi menjadi hak guna bangunan, dengan jangka waktu 20 tahun.

Selanjutnya dalam rangka penataan kembali terhadap tanah-tanah bekas hak barat diterbitkan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok Pokok Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat, dimana dalam Pasal 1 ayat (1) menegaskan : Tanah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai asal konversi hak barat, jangka waktunya akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980, sebagaimana yang dimaksud dalam UUPA, pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.

Selain dari pada ketentuan di atas, perlu diperhatikan juga bahwa Penggugat mendalilkan bahwa di dalam Surat Keputusan Menteri Agraria tanggal 29 April 1960 Nomor SK. 616/Ka yang berdasarkan klaim penggugat isinya mengatur bahwa *Eigendom Verponding* No. 62 telah dicatat dalam daftar umum sebagai **tanah yang dikuasai langsung oleh Negara**. Tanah yang dikuasai oleh Negara atau Tanah Negara memiliki maksud tanah yang tidak dilekati dengan suatu hak atas tanah, bukan tanah wakaf, bukan Tanah Ulayat dan/atau bukan merupakan aset barang milik negara/barang milik daerah sesuai Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, dan Pendaftaran Tanah (PP No. 18 Tahun 2021), selain itu dalam Pasal 2 ayat (3) disebutkan Tanah Negara meliputi:

- Tanah yang ditetapkan Undang-Undang atau Penetapan Pemerintah;
- Tanah reklamasi;
- Tanah timbul;



- d. Tanah yang berasal dari pelepasan/penyerahan hak;
- e. Tanah yang berasal dari pelepasan kawasan hutan;
- f. Tanah terlantar;
- g. Tanah hak yang berakhir jangka waktunya serta tidak dimohonkan perpanjangan dan/atau pembaruan;
- h. Tanah hak yang jangka waktunya berakhir dan karena kebijakan Pemerintah Pusat tidak dapat diperpanjang; dan
- i. Tanah yang sejak semula berstatus Tanah Negara

Selain itu ketentuan di atas, diatur terlebih dahulu di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997), Pasal 23 huruf a berbunyi:

"untuk keperluan pendaftaran hak:

- a. **Hak atas tanah baru** dibuktikan dengan:

- 1) *Penetapan pemberian hak dari Pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari **tanah negara** atau hak pengelolaan;"*

Selanjutnya diatur di dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Permen ATR/BPN No. 3 Tahun 1997), Pasal 73 berbunyi:

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

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

- a. *Melakukan pengukuran bidang tanah untuk keperluan tertentu;*
- b. **Mendaftarkan hak baru berdasarkan alat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;**



c. *Mendaftarkan hak lama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;*"

Berdasarkan ketentuan tersebut bahwa di atas Tanah Negara dapat menjadi suatu hak atas tanah dan diterbitkan sertipikat apabila telah memenuhi ketentuan pendaftaran hak salah satunya ketentuan pendaftaran tanah secara sporadik.

5. Bahwa di dalam gugatan Penggugat bagian D angka 4 halaman 10 dan bagian E angka 5 halaman 12 dan angka 6 halaman 13, Penggugat mendalilkan bahwa " ...sebahagian hak milik atas tanah tersebut ternyata oleh Tergugat telah diterbitkan objek sengketa berdasarkan Letter/Buku C Desa Cilayung yang dianggap sebagai Tanah Hak Milik Adat (quad non)..." terkait dalil tersebut dapat Tergugat sampaikan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor 205/HGB/BPN.32/2015 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Seluas 103.747 M² Atas Nama PT Priwista Raya, Berkedudukan di Kota Bandung, Terletak di Desa Cilayung, Kecamatan Jatinangor, Kabupaten Sumedang tanggal 6 Agustus 2015 pada intinya menimbang bahwa PT Priwista Raya mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan terhadap **Tanah Negara bekas Milik Adat yang telah dikuasai pemohon (PT Priwista Raya) baik secara yuridis maupun secara fisik berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah yang dibuat dihadapan Camat Cikeruh (sekarang Jatinangor) dan Camat Jatinangor, yang perincian nama pemilik asal/ yang melepaskan, status tanah, luas tanah, serta tanggal dan nomor pelepasan hak masing-masing sebagaimana tercantum dalam daftar lampiran surat keputusan.** Berdasarkan fakta tersebut bahwa dalil Penggugat yang menyatakan tanah yang diklaim sebagai kepemilikan Penggugat yang sebagiannya diterbitkan sertipikat merupakan tanah milik adat adalah dalil yang tidak benar.

Selain itu, Tergugat sampaikan bahwa Letter C yang tercatat di dalam Buku C dikenal juga dengan girik dibuat dalam rangka viskal kadastral guna perpajakan tetapi dapat menjadi salah satu bukti atau petunjuk untuk dijadikan dasar pertimbangan diberikan hak kepada pihak yang menguasai bidang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut dengan itikad baik sesuai Pasal 24 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997.

Selain itu, Penggugat menyampaikan ketentuan Pasal 76 ayat (1) huruf f dalam Permen ATR/BPN No. 3 Tahun 1997 yang diklaim oleh Penggugat menjadi dasar Tergugat menerbitkan objek sengketa. Pasal tersebut berbunyi “(1) *Permohonan sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 73 ayat (2) huruf c** disertai dengan dokumen asli yang membuktikan adanya hak yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu: f. petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961*”, bahwa pada faktanya dalam menerbitkan objek sengketa Tergugat menggunakan **Pasal 23 huruf a PP No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 73 ayat (2) huruf b Permen ATR/BPN No. 3 Tahun 1997**.

6. Bahwa di dalam gugatan Penggugat bagian E angka 7 halaman 13, Penggugat mendalilkan Pasal 24 ayat (1) huruf e PP 24 Tahun 1997, apabila surat keputusan yang dimaksud Penggugat benar maka dari itu Penggugat pun harus menyampaikan dan membuktikan bahwa WLAA DE GROOT atau keturunannya telah memenuhi kewajiban yang disebutkan di dalam surat keputusan dimaksud sehingga hak milik tersebut memang benar diberikan.
7. Bahwa berdasarkan gugatan Penggugat bagian E angka 9, 10, dan 11 perlu diperhatikan bahwa bidang tanah yang diterbitkan objek sengketa saat ini berstatus Hak Guna Bangunan yang berasal dari Tanah Negara bekas Milik Adat dimana kewenangan penentuan hubungan hukum antara orang dengan bidang tanah berada pada Negara/Pemerintah sebagaimana ketentuan Pasal 2 ayat (2) huruf b UUPA dan terkait pemberian hak dapat dilakukan sepanjang pihak yang mengajukan permohonan penerbitan hak atas tanah telah memenuhi persyaratan yang ditentukan di dalam peraturan perundang-undangan.
8. Bahwa berdasarkan gugatan Penggugat bagian E angka 15 halaman 16, Penggugat perlu menyampaikan secara lebih jelas dan rinci isi surat keputusan tersebut serta membuktikan apa benar surat keputusan tersebut menyatakan tidak perlu diajukannya permohonan pengukuran bidang tanah

Halaman 31 dari 89 halaman Putusan Nomor: 65/G/2023/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

dan permohonan kepada Menteri Agraria untuk mendapat kepastian Hak Milik, karena hal-hal tersebut merupakan rangkaian atau tahapan untuk dilakukannya pendaftaran pertanahan sesuai ketentuan di dalam Permen ATR/BPN No. 3 Tahun 1997 beserta peraturan-peraturan perubahannya.

9. Bahwa selain hal tersebut dapat Tergugat sampaikan kembali berkaitan dengan penerbitan Keputusan objek perkara sebagai berikut:
 - a. Hak Guna Bangunan No. 3/Cilayung, Surat Ukur No. 19/Cilayung/2016 tanggal 12 Januari 2016 luas 31.900 M² terletak di Desa Cilayung, Kecamatan Jatinangor, Kabupaten Sumedang, tercatat atas nama PT Priwista Raya terbit pada tanggal 21 Januari 2016 berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor 205/HGB/BPN.32/2015 yang asal tanahnya adalah Tanah Negara Bekas Milik Adat Desa Cilayung dan berakhir hak tanggal 8 Desember 2045;
 - b. Surat Ukur No. 19/Cilayung/2016 tanggal 12 Januari 2016 luas 31.900 M² (tiga puluh satu ribu Sembilan ratus meter persegi) terletak di Desa Cilayung, Kecamatan Jatinangor, Kabupaten Sumedang, Nomor Peta Pendaftaran 48.2-52.076-14-3;
 - c. Buku Tanah No. 3/Cilayung, Surat Ukur No. 20/Cilayung/2016 tanggal 19 Januari 2016 luas 71.847 M² terletak di Desa Cilayung, Kecamatan Jatinangor, Kabupaten Sumedang, tercatat atas nama PT Priwista Raya terbit pada tanggal 10 Februari 2016 berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor 205/HGB/BPN.32/2015 yang asal tanahnya adalah Tanah Negara Bekas Milik Adat Desa Cilayung dan berakhir hak tanggal 8 Desember 2045;
 - d. Surat Ukur No. 20/Cilayung/2016 tanggal 19 Januari 2016 luas 71.847 M² (tujuh puluh satu ribu delapan ratus empat puluh tujuh meter persegi) terletak di Desa Cilayung, Kecamatan Jatinangor, Kabupaten Sumedang, Nomor Peta Pendaftaran 48.2-52.076-14-3;
 - e. Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat tanggal 06/08/2015 Nomor 205/HGB/BPN.32/2015

Halaman 32 dari 89 halaman Putusan Nomor: 65/G/2023/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

tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Seluas 103.747 M² Atas Nama PT Priwista Raya, Berkedudukan di Kota Bandung, Terletak di Desa Cilayung, Kecamatan Jatinangor, Kabupaten Sumedang tanggal 6 Agustus 2015, pada intinya berisi sebagai berikut:

- 1) Pemohon adalah H. Dadan Stiadi Megantara selaku Direktur Utama PT Priwista Raya, berkedudukan di Kota Bandung;
- 2) Pemohon mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan atas bidang tanah seluas 103.747 M² sesuai Peta Bidang Tanah tanggal 14/07/2014 Nomor 126-10.16.2014 NIB 10.16.06.08.00135 (Bidang J) dan NIB 10.16.06.08.00139 (Bidang H) terletak di Desa Cilayung, Kecamatan Jatinangor (dahulu Cikeruh), Kabupaten Sumedang;
- 3) Tanah yang dimohon adalah Tanah Negara bekas Milik Adat seluruhnya seluas 104.559 M² yang telah diukur secara kadastral luasnya 103.747 M² yang telah dikuasai pemohon baik secara yuridis maupun secara fisik berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah yang dibuat dihadapan Camat Cikeruh (sekarang Jatinangor) dan Camat Jatinangor, yang perincian nama pemilik asal/yang melepaskan, status tanah, luas tanah, serta tanggal dan nomor pelepasan hak masing-masing sebagaimana tercantum dalam daftar lampiran keputusan ini;
- 4) Pelepasan tersebut dilaksanakan sebagai tindaklanjut dari Izin Lokasi seluas \pm 600.000 M² berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sumedang tanggal 19 Oktober 1994 No. 403/SK-27/KP-SMD/94 dan diperpanjang dengan Surat Keputusan Bupati Sumedang tanggal 23 Januari 2014 No. 503.IL/Kep.001-BPMPP/2014 tentang Perpanjangan Izin Lokasi Rencana Pembangunan Perumahan seluas seluas \pm 45.000 di Desa Sindangsari, kecamatan Sukasari dan seluas \pm 150.000 m² di Desa Cilayung, Kecamatan Jatinangor, Kabupaten Sumedang;
- 5) Isi keputusan diantaranya sebagai berikut:
 - a) Diktum Ketiga : memberikan kepada PT Priwista Raya, berkedudukan di Kota Bandung, Hak Guna Bangunan untuk jangka

Halaman 33 dari 89 halaman Putusan Nomor: 65/G/2023/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)



waktu selama 30 (tiga puluh) tahun, yang mulai berlaku terhitung sejak tanggal pendaftarannya di Kantor Pertanahan Kabupaten Sumedang, atas bidang-bidang tanah yang luas seluruhnya 103.747 M² (seratus tiga ribu tujuh ratus empat puluh tujuh meter persegi), sesuai Peta Bidang Tanah tanggal 14/07/2014 Nomor 126-10.16.2014 NIB 10.16.06.08.00135 (Bidang J) dan NIB 10.16.06.08.00139 (Bidang H) untuk dipergunakan Pembangunan Perumahan, terletak di Desa Cilayung, Kecamatan Jatinangor (dahulu Cikeruh), Kabupaten Sumedang, Provinsi Jawa Barat, dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut:

- Segala akibat hukum, biaya, untung dan rugi Negara/Pemerintah Republik Indonesia maupun pihak lain yang timbul karena pemberian Hak ini, maupun dari segala tindakan atas penguasaan tanah yang bersangkutan, menjadi tanggung jawab sepenuhnya dari penerima hak tanpa melibatkan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat baik secara pidana maupun perdata;
 - Bidang tanah tersebut harus diberi tanda-tanda batas sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta harus dipelihara keberdaannya;
 - Tanah tersebut harus digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan peruntukannya dan sifat serta tujuan dari hak yang diberikan;
- b) Diktum Keempat : untuk memperoleh tanda bukti hak berupa sertifikat, Penerima hak terlebih dahulu harus mendaftarkan hak yang diperolehnya selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak tanggal keputusan ini dan membayar biaya pendaftaran sesuai ketentuan yang berlaku serta menyerahkan Surat Setoran Pajak Daerah-Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB);



c) Diktum Kelima: Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan ini batal dengan sendirinya, apabila penerima hak tidak memenuhi kewajiban tersebut pada Diktum Ketiga dan Diktum Keempat.

3. Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, bersama ini Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk berkenan memutuskan perkara dengan menyatakan:

Dalam Eksepsi:

- Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dengan adanya gugatan ini;

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, Tergugat memohon untuk memutuskan perkara ini dengan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawabannya tertanggal 16 Agustus 2023 yang disampaikan dalam persidangan secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan tanggal 16 Agustus 2023, yang pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI :

Bahwa gugatan Penggugat dengan konstruksi hukum seperti sekarang ini, kiranya haruslah ditolak dan atau setidaknya harus dinyatakan tidak dapat diterima oleh Pengadilan – *Salva Reverentia* – dengan alasan-alasan hukum :

I. Eksepsi tentang Surat Kuasa Penggugat.

1. Bahwa Surat Kuasa Penggugat tidak memenuhi syarat-syarat sebagai Surat Kuasa Khusus sebagaimana dimaksud oleh Pasal 123 H.I.R. jo. Pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2



Tahun 1991 jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 1994 tentang Surat Kuasa Khusus, karena :

- a. Bahwa Penggugat adalah selaku kuasa dari ahliwaris pengganti almarhumah Emmy Ningtiyas binti WLAA DE GROOT, yaitu **Dwi Istanto, Auriga Sonny Prabowo, Haryo Adinegoro Wibowo, Septri, Rita Dian Restuningtyas, Sapta Hadi Lukito, Titik Ganeswati, Erla Chandrawati, Adhistry Puji Lestari, Wahyu Firmansyah dan Tio Suharto**, berdasarkan Surat Kuasa dan Persetujuan Nomor 01/Januari/FRCS/2021 tanggal 11-01-2021 yang dibuat oleh Freddy R.C.Sibarani, SH.;
- b. Bahwa YUNI CHANDRA NURJANA sebagai pemegang surat kuasa itu bukanlah seorang Advokat yang mendapat izin khusus dari Mahkamah Agung, atau izin khusus dari Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, jadi tidak selayaknya menjadi kuasa untuk mengajukan gugatan di Pengadilan;
- c. Bahwa di samping itu, Surat Kuasa dan Persetujuan Nomor 01/Januari/FRCS/2021 tanggal 11-01-2021 yang diberi judul "Khusus" itu isinya tidak bersifat khusus, akan tetapi bersifat umum, karena kuasa tersebut selain tidak mencantumkan dengan jelas bahwa surat kuasa khusus tersebut hanya dipergunakan untuk keperluan tertentu saja, seperti menyebutkan pihak-pihak yang akan digugatnya lengkap dengan kedudukannya, juga dalam kuasa itu tidak mencantumkan objek perkara yang jelas. Dengan demikian, telah ternyata bahwa **Surat kuasa tersebut adalah kuasa umum dan karenanya tidak sah menurut hukum**;
- d. Bahwa dalam buku II tentang Pedoman Tekhnis Administrasi dan Tekhnis Peradilan Tata Usaha Negara, halaman 45-46, huruf e tentang Surat Kuasa disebutkan : *"1. Surat kuasa khusus harus memuat secara jelas dan rinci mengenai hak-hal yang dikuasakan dengan menyebutkan pihak-pihak yang"*

Halaman **36** dari **89** halaman Putusan Nomor: 65/G/2023/PTUN.BDG



berperkaranya. Keputusan objek sengketa dan tahapan-tahapan tingkat pemeriksaannya, khusus bagi Tergugat harus menyebutkan nomor perkaranya” (Pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 1991 jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 1994);

e. Bahwa selain itu, **A.FADHLY, SH.**, Advokat, menandatangani dan mengajukan Gugatan yang menurut keterangannya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Juni 2023, dan bertindak untuk dan atas nama **Penggugat/ YUNI CHANDRA NURJANA**, juga bertindak atas nama para ahliwaris pengganti, yaitu **Dwi Istanto, Auriga Sonny Prabowo, Haryo Adinegoro Wibowo, Septri, Rita Dian Restuningtyas, Sapta Hadi Lukito, Titik Ganeswati, Erla Chandrawati, Adhistry Puji Lestari, Wahyu Firmansyah dan Tio Suharto**, berdasarkan Surat Kuasa dan Persetujuan Nomor 01/Januari/FRCS/2021 tanggal 11-01-2021 yang dibuat oleh Freddy R.C.Sibarani, SH.;

f. Bahwa Surat Kuasa yang diberikan oleh **YUNI CHANDRA NURJANA** berdasarkan Surat Kuasa dan Persetujuan Nomor 01/Januari/FRCS/2021 tanggal 11-01-2021 yang dibuat oleh Freddy R.C.Sibarani, SH. kepada **A.FADHLY, SH.** tanggal 17 Juni 2023 yang diberi judul “Surat Kuasa Khusus”, **adalah tidak sah menurut hukum, karena :**

1) Bahwa dalam Surat Kuasa dan Persetujuan Nomor 01/Januari/FRCS/2021 tanggal 11-01-2021 yang dibuat oleh Freddy R.C.Sibarani, SH. tersebut, **YUNI CHANDRA NURJANA tidak diberi kuasa** oleh **Dwi Istanto, Auriga Sonny Prabowo, Haryo Adinegoro Wibowo, Septri, Rita Dian Restuningtyas, Sapta Hadi Lukito, Titik Ganeswati, Erla Chandrawati, Adhistry Puji Lestari, Wahyu Firmansyah dan Tio Suharto** untuk mengajukan



gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sumedang, dan **tidak diberi kuasa** untuk mengajukan tuntutan *pembatalan dan pencabutan* atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00003/Cilayung, Surat Ukur Tanggal 12-01-2016 Nomor 00019/Cilayung/2016, luas 31.900 M2 (tiga puluh satu ribu sembilan ratus meter persegi), atas nama pemegang hak **PT.Priwista Raya**, yang diterbitkan pada tanggal 21-01-2016, dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00003/Cilayung, Surat Ukur Tanggal 09-01-2016 Nomor 00020/Cilayung/2016, luas 71.847 M2 (tujuh puluh satu ribu delapan ratus empat puluh tujuh meter persegi), atas nama pemegang hak **PT.Priwista Raya**, yang diterbitkan pada tanggal 10-02-2016;

2) Bahwa selain itu, dalam Surat Kuasa dan Persetujuan Nomor 01/Januari/FRCS/2021 tanggal 11-01-2021 yang dibuat oleh Freddy R.C.Sibarani, SH., jelas-jelas **tidak terdapat kata “surat kuasa diberikan dengan hak substitusi”**;

g. Bahwa dari fakta di atas, telah ternyata bahwa Surat Kuasa Penggugat dan para ahliwaris lainnya kepada A.FADHLY, SH., tanggal 17 Juni 2023 tersebut, tidak memenuhi syarat-syarat sebagai Surat Kuasa Khusus sebagaimana dimaksud oleh Pasal 123 H.I.R. jo. Pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 1991 jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 1994 tentang Surat Kuasa Khusus jo. buku II tentang Pedoman Tekhnis Administrasi dan Tekhnis Peradilan Tata Usaha Negara, halaman 45-46, huruf e tentang Surat Kuasa;

2. Bahwa karena A. FADHLY, S.H. mengajukan dan menandatangani gugatan ini berdasarkan surat kuasa tersebut di atas

Halaman **38** dari **89** halaman Putusan Nomor: 65/G/2023/PTUN.BDG



yang tidak mengindahkan dan tidak memenuhi syarat- syarat tentang Surat Kuasa Khusus sebagaimana telah ditentukan dalam Undang-Undang, maka menurut hukum A. FADHLY, SH. tidak berwenang untuk menandatangani dan mengajukan gugatan ini, **sehingga oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya harus dinyatakan tidak dapat diterima oleh Pengadilan;**

II. Eksepsi tentang Penggugat Tidak Berkualitas (*Onbevoegd*)

1. Bahwa Penggugat bukan *persona standi in judicio*, karena bukan orang yang berhak dan mempunyai kedudukan hukum, sehingga tidak berkualitas (*onbevoegd*) untuk mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung terhadap Sertipikat-sertipikat *a quo* objek sengketa, dengan alasan-alasan sebagai berikut :
 - a. Bahwa Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 menggariskan yang dapat mengajukan gugatan adalah seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara...;
 - b. Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya mendalilkan bahwa Penggugat mengaku sebagai ahliwaris almarhumah Emmy Ningtiyas binti WLAA de Groot dan berhak mewarisi dan sekaligus Penggugat menyatakan diri selaku pemilik atas tanah bekas eigendom verponding Nomor 62, seluas 5.192.500 M2, terletak di Kampung Jatinangor, Kecamatan Jatinangor, Kabupaten Sumedang, dengan batas-batas : - Sebelah utara : Cilayung; - Sebelah Timur : Cilayung; - Sebelah Selatan : Sukasari; - Sebelah Barat : Hegarmanah, dengan mendasarkan pada Surat Keputusan menteri Agraria tanggal 29 April 1960 Nomor Sk.616/Ka atas nama NV.Cultuur Handelen Bouw Maatschappij/ WLAA DE GROOT, bahwa terhadap sebahagian hak milik atas tanah tersebut ternyata oleh Tergugat telah diterbitkan objek sengketa (vide posita gugatan



Penggugat butir 1, 2, 3, 4 dan 5 halaman 11 sampai dengan halaman 12);

c. Bahwa dari alat bukti surat tersebut di atas, pada hakekatnya mengandung kelemahan yang amat serius. Apa kelemahannya ?

1) Bahwa kesemuanya, **alat bukti surat tersebut, adalah BUKAN MERUPAKAN BUKTI KEPEMILIKAN ATAS TANAH**, sebagaimana diakui oleh hukum positif yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria juncto Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Adapun alat bukti kepemilikan yang sah atas tanah adalah **SERTIPIKAT !!**;

2) Bahwa seharusnya, dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia diatur berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo. Ketentuan Pasal 1 angka 20 dan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah: Bahwa **Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.**

d. Bahwa selanjutnya apabila diteliti dan dicermati terkait hubungan hukum antara Penggugat dengan objek sengketa, maka terbukti bahwa dari bukti "Surat Keputusan Menteri Agraria tanggal 29 April 1960 Nomor Sk.616/Ka atas nama NV.Cultuur Handelen Bouw Maatschappij/ WLAA DE GROOT" tersebut tidak ada hak kepemilikan Penggugat atas tanah bekas eigendom verponding Nomor 62, seluas 5.192.500 M2 a quo, sehingga tidak relevan Surat Keputusan Menteri Agraria tersebut dengan dalil gugatan Penggugat yang mendalilkan Penggugat selaku pemilik tanah tersebut;

Halaman **40** dari **89** halaman Putusan Nomor: 65/G/2023/PTUN.BDG



- e. Bahwa dengan alasan/ dalil adanya Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 399/Pdt/P/1991/PN.Jkt.Sel. tanggal 10 September 1991 dan Penetapan Agama Cianjur Nomor 0223//Pdt.P/2018/PA.Cjr tanggal 18 Juli 2018 jo. Berita Acara Nomor 02/BA.P3.HP/2004/PA.Cjr tanggal 1 April 2004, maka tidaklah secara otomatis menjadi alasan/ dalil bahwa Emmy Ningtiyas binti WLAA de Groot ataupun Penggugat adalah sebagai pemilik dari tanah bekas eigendom verponding Nomor 62, seluas 5.192.500 M2 tersebut;
- f. Bahwa walaupun adanya bukti hak atas tanah bekas eigendom verponding Nomor 62, seluas 5.192.500 M2, berdasarkan Surat Keputusan Menteri Agraria tanggal 29 April 1960 Nomor Sk.616/Ka atas nama NV.Cultuur Handelen Bouw Maatschappij/ WL.AA DE GROOT”, akan tetapi berdasarkan bab “Kedua” angka 1, 2, 3, 4, 5, 6 dan 7 Surat Keputusan Menteri Agraria telah dinyatakan **batal**, karena antara lain WLAA DE GROOT ataupun keturunannya telah tidak memenuhi syarat-syarat dalam surat Keputusan tersebut;
- g. Bahwa lagi pula dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria (UUPA) dalam Pasal 1 ayat (1) Ketentuan-Ketentuan Konversi dijelaskan:
- Hak eigendom atas tanah yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini sejak saat tersebut menjadi hak milik, kecuali jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam Pasal 21, sedangkan untuk melaksanakan Ketentuan-Ketentuan Konversi Undang-Undang Pokok Agraria telah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 Tentang Pelaksanaan Ketentuan-Ketentuan Pokok Agraria, di mana bagi orang-orang warganegara Indonesia yang pada tanggal 24 September 1960 berkewarganegaraan tunggal dan mempunyai tanah



dengan hak eigendom di dalam waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal tersebut wajib datang pada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah (KKPT) yang bersangkutan untuk memberikan ketegasan mengenai kewarganegaraannya itu. Jika hak-hak eigendom yang setelah jangka waktu 6 bulan tersebut pada Pasal 2 lampau pemiliknya tidak datang pada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah (KKPT) atau yang pemiliknya tidak dapat membuktikan, bahwa ia berkewarganegaraan Indonesia tunggal, oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah (KKPT) dicatat pada asli aktanya sebagai Konversi menjadi hak guna bangunan dengan jangka waktu 20 tahun;

- h. Bahwa dengan berakhirnya jangka waktu hak-hak atas tanah asal Konversi hak barat pada selambat-lambatnya tanggal 24 September 1980, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria, telah diterbitkan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979 Tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat, di mana dalam Pasal 1 ayat (1) telah ditegaskan bahwa Tanah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai asal Konversi Hak Barat, yang jangka waktunya akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara;
- i. Bahwa lebih lanjut dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak - Hak Barat telah diatur bahwa Tanah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai asal Konversi Hak Barat yang menurut ketentuan Undang-Undang



Nomor 5 Tahun 1960 berakhir masa berlakunya, selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980, pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara dan diselesaikan menurut ketentuan-ketentuan dalam Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979 dan Peraturan ini;

- j. Bahwa ternyata **tidak ada bukti** permohonan konversi atas bekas tanah hak barat Eigendom Verponding Nomor 62 atas nama NV.Cultuur Handelen Bouw Maatschappij/ WL.AA DE GROOT", dan Penggugat juga **tidak menunjukkan adanya bukti** permohonan dan pemberian hak baru atas tanah asal Konversi hak barat Eigendom Verponding Nomor 62 tersebut, maka sejak tanggal 24 September 1980 tanah bekas hak barat Eigendom Verponding Nomor 62 atas nama NV.Cultuur Handelen Bouw Maatschappij/ WL.AA DE GROOT menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, sehingga dengan demikian **Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum kepemilikan terhadap tanah Negara yang berasal dari tanah bekas hak barat Eigendom Verponding Nomor 62 tersebut;**
2. Bahwa berdasarkan fakta dan alasan-alasan hukum di atas, maka jelas di dalam perkara a quo bahwa Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan objek sengketa, sehingga dengan kedudukan yang demikian maka Penggugat adalah Penggugat yang tidak memiliki *legal standing* atau menurut hukum dinyatakan sebagai Penggugat yang tidak memiliki kualifikasi (*diskualifikasi in person*), dan oleh karena itu dalil-dalil Penggugat tersebut harus ditolak, atau gugatan Penggugat haruslah ditolak seluruhnya dan/atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankeleijke verklaard*);

III. Eksepsi Tidak Berwenang Mengadili Secara Absolut (*Exceptie van Onbevoegdheid*)

Halaman 43 dari 89 halaman Putusan Nomor: 65/G/2023/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa setelah mempelajari dengan seksama gugatan Penggugat bahwa Penggugat mengajukan gugatan pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00003/ Cilayung, Surat Ukur Tanggal 12-01-2016 Nomor 00019/ Cilayung/ 2016, luas 31.900 M2 (tiga puluh satu ribu sembilan ratus meter persegi), atas nama pemegang hak **PT. Priwista Raya** (Tergugat II Intervensi), yang diterbitkan pada tanggal 21-01-2016, dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00003/Cilayung, Surat Ukur Tanggal 09-01-2016 Nomor 00020/Cilayung/2016, luas 71.847 M2 (tujuh puluh satu ribu delapan ratus empat puluh tujuh meter persegi), atas nama pemegang hak **PT.Priwista Raya** (Tergugat II Intervensi), yang diterbitkan pada tanggal 10-02-2016, yang menjadi objek sengketa dengan mendalilkan memiliki tanah bekas eigendom verponding Nomor 62, seluas 5.192.500 M2 (lima juta seratus sembilan puluh dua ribu lima ratus meter persegi) yang sebagian tercatat ke dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan yang menjadi objek sengketa, berdasarkan Surat Keputusan Menteri Agraria tanggal 29 April 1960 Nomor Sk.616/Ka atas nama NV.Cultuur Handelen Bouw Maatschappij/ WL.AA DE GROOT”;
2. Bahwa Tergugat II Intervensi adalah pemilik yang sah atas tanah yang tercatat ke dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00003/Desa Cilayung, Surat Ukur tanggal 12-01-2016 Nomor 00019/Cilayung/2016, luas 31.900 M2, tercatat atas nama PT.Priwista Raya dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00003/Desa Cilayung, Surat Ukur tanggal 19-01-2016 Nomor 00020/ Cilayung/ 2016, luas 71.847 M2, tercatat atas nama PT.Priwista Raya, yang menjadi objek sengketa. Pemilikan dan penguasaan Tergugat II Intervensi atas tanah yang tercatat ke dalam Sertipikat sengketa *a quo* **diperoleh dengan itikad baik**, karenanya kepemilikan dan penguasaan Tergugat II Intervensi **haruslah dilindungi hukum**, sebagaimana ternyata dari :

Halaman 44 dari 89 halaman Putusan Nomor: 65/G/2023/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)



- a. Bahwa kepemilikan dan penguasaan Tergugat II Intervensi atas tanah yang tercatat ke dalam Sertipikat objek sengketa, yang telah diterbitkan secara sah oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sumedang/Tergugat, berasal dari persil/ tanah milik adat atas nama pemilik/warga masyarakat yang dibuktikan dengan Kohir dan Leter C Desa Cilayung, Kecamatan Jatinangor, Kabupaten Sumedang. Kemudian berdasarkan Akta Jual Beli dan Akta Pelepasan Hak yang dibuat dihadapan Pejabat yang berwenang, pada tahun 1993-2014, bidang tanah a quo dijual oleh para pemiliknya/ warga masyarakat (Wahyudin Dkk) kepada Tergugat II Intervensi, adalah **pembeli yang beritikad baik yang harus mendapat perlindungan hukum**;
- b. Bahwa akta jual beli dan akta pelepasan hak tersebut dibuat dan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang untuk itu, sehingga jelas akta-akta tersebut merupakan akta otentik. Bahwa akta autentik adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai umum yang berwenang untuk itu di tempat di mana akta itu dibuatnya, dalam hal mana akta otentik tersebut merupakan bukti yang sah, mengikat dan sempurna, sehingga akta tersebut harus dipercaya oleh Hakim (vide Pasal 165 HIR dan Pendapat Prof.R.Suberkti, SH, dalam buku 'Hukum Acara Perdata', hal.90-91);
- c. Bahwa Tergugat (Kantor Pertanahan Kabupaten Sumedang) dalam melaksanakan penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00003/Desa Cilayung, Surat Ukur tanggal 12-01-2016 Nomor 00019/Cilayung/ 2016, luas 31.900 M2, tercatat atas nama PT.Priwista Raya (Tergugat II Intervensi) dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00003/Desa Cilayung, Surat Ukur tanggal 19-01-2016 Nomor 00020/ Cilayung/ 2016, luas 71.847 M2, tercatat atas nama PT.Priwista Raya (Tergugat

Halaman 45 dari 89 halaman Putusan Nomor: 65/G/2023/PTUN.BDG



II Intervensi) telah sesuai dengan prosedur, substansi dan memenuhi ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan telah sesuai dengan Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB), oleh karena itu Sertipikat-Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut, adalah sah menurut hukum dan harus dilindungi hukum;

3. Bahwa dari fakta di atas, menunjukkan bahwa selain mempermasalahkan masuknya tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00003/Desa Cilayung, Surat Ukur tanggal 12-01-2016 Nomor 00019/Cilayung/ 2016, luas 31.900 M2, dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00003/Desa Cilayung, Surat Ukur tanggal 19-01-2016 Nomor 00020/ Cilayung/ 2016, luas 71.847 M2 ke area tanah yang diaku milik Penggugat, Penggugat juga masih mempermasalahkan keabsahan riwayat perolehan dan kepemilikan tanah bekas eigendom verponding Nomor 62 yang menurut Penggugat tercatat ke dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan yang menjadi objek sengketa;
4. Bahwa lebih lanjut berdasarkan fakta hukum adanya Putusan Peradilan Negeri, yaitu :
 - a. Putusan Pengadilan Negeri Sumedang No.32/Pdt.G/2021/PN.Smd tanggal 10 Mei 2022, telah ternyata beberapa orang bernama Udju Bin Idir (alm), Bin Tawi (alm), Bin Bangin (alm), Bin Moetakin (alm), Bin E.Koesoemah, Dkk. telah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Sumedang antara lain terhadap 1. H.Dadan Setiadi Megantara; 2. PT.Priwista Raya (Tergugat II Intervensi dalam perkara ini) 3. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sumedang (Tergugat dalam perkara ini) agar objek sengketa dalam perkara tata usaha negara ini yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00003/Desa Cilayung, Surat Ukur tanggal 12-01-2016 Nomor 00019/Cilayung/ 2016, luas 31.900 M2, dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00003/Desa Cilayung, Surat Ukur

Halaman 46 dari 89 halaman Putusan Nomor: 65/G/2023/PTUN.BDG



tanggal 19-01-2016 Nomor 00020/ Cilayung/ 2016, luas 71.847 M2 dinyatakan cacat hukum dan tidak sah atau dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum, dan di dalam putusannya tersebut, Pengadilan Negeri Sumedang menyatakan bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00003/Desa Cilayung, Surat Ukur tanggal 12-01-2016 Nomor 00019/Cilayung/ 2016, luas 31.900 M2, dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00003/Desa Cilayung, Surat Ukur tanggal 19-01-2016 Nomor 00020/ Cilayung/ 2016, luas 71.847 M2 cacat hukum dan tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat; Bahwa kemudian dalam tingkat banding, Putusan Pengadilan Negeri Sumedang Nomor 32/Pdt.G/2021/PN.Smd tanggal 10 Mei 2022 tersebut telah **dibatalkan** oleh Pengadilan Tinggi Bandung melalui Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 340/Pdt/2022/PT.Bdg. tanggal 16 September 2022 yang menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya; membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Sumedang Nomor 32/Pdt.G/2021/PN.Smd tanggal 10 Mei 2022 tersebut. Kemudian Udju Bin Idir (alm) Bin Tawi (alm), Bin Bangin (alm), Bin Moetakin (alm), Bin E.Koesoemah, Dkk. sebagai Para Penggugat/ Para Terbanding telah **mengajukan permohonan kasasi ke Mahkamah Agung, dan sampai saat ini masih dalam pemeriksaan Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung Republik Indonesia;**

- b. Bahwa selain itu pada saat yang sama tentang Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00003/Desa Cilayung, Surat Ukur tanggal 12-01-2016 Nomor 00019/Cilayung/ 2016, luas 31.900 M2, dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00003/Desa Cilayung, Surat Ukur tanggal 19-01-2016 Nomor 00020/ Cilayung/ 2016, luas 71.847 M2 cacat hukum dan tidak sah atau tidak memiliki kekuatan hukum, terdapat beberapa perkara gugatan di Pengadilan Negeri Sumedang, yaitu :

Halaman 47 dari 89 halaman Putusan Nomor: 65/G/2023/PTUN.BDG



- 1) Perkara perdata Nomor 12/Pdt.G/2023/PN.Smd., yang saat ini sedang dalam proses persidangan di Pengadilan Negeri Sumedang;
 - 2) Perkara perdata Nomor 10/Pdt.G/2022/PN.Smd.;
 - 3) Perkara perdata Nomor 2/Pdt.G/2022/PN.Smd.;
 - 4) Perkara perdata Nomor 17/Pdt.G/2023/PN.Smd.;
 - 5) Perkara perdata Nomor 13/Pdt.G/2020/PN.Smd., yang diajukan oleh H.Iyus Iskandar, Dkk sebagai Para Penggugat yang memberi kuasa kepada Heppy Sebayang, SH dan Rekan, melawan **H.Dadan Setiadi Megantara selaku Direktur Utama PT.Priwista Raya sebagai Tergugat, yang memberi kuasa kepada H.DIDIH CAHYADI, SH, IYUS SOMANTRI, SH. dan A.FADHLY, SH** (sebagai kuasa Penggugat dalam perkara tata usaha negara ini) jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 659/Pdt/2020/PT.Bdg. tanggal 23 Februari 2021;
5. Bahwa atas dasar fakta di atas, telah ternyata bahwa terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00003/Desa Cilayung, Surat Ukur tanggal 12-01-2016 Nomor 00019/Cilayung/ 2016, luas 31.900 M2, dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00003/Desa Cilayung, Surat Ukur tanggal 19-01-2016 Nomor 00020/ Cilayung/ 2016, luas 71.847 M2, objek sengketa yang diajukan **pembatalannya** ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada saat ini (Nomor 65/G/2023/PTUN-BDG), terbukti juga sedang diajukan gugatan agar dinyatakan cacat hukum dan tidak sah atau dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum ke peradilan umum dalam hal ini ke Pengadilan Negeri Sumedang, dan saat ini sedang dalam pemeriksaan pada tahap kasasi dan pemeriksaan di Pengadilan Negeri Sumedang;
6. Bahwa berdasarkan fakta dan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat II Intervensi menarik kesimpulan bahwa sengketa antara

Halaman **48** dari **89** halaman Putusan Nomor: 65/G/2023/PTUN.BDG



Penggugat dengan Tergugat II Intervensi merupakan sengketa perdata menyangkut kepemilikan yang menjadi wewenang Pengadilan Umum/ Perdata untuk memeriksa dan mengadilinya, bukan wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung;

7. Bahwa oleh karena senyatanya saat ini telah ada perkara gugatan perdata yang memohon agar Peradilan Umum/Perdata menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00003/Desa Cilayung, Surat Ukur tanggal 12-01-2016 Nomor 00019/Cilayung/ 2016, luas 31.900 M2, dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00003/Desa Cilayung, Surat Ukur tanggal 19-01-2016 Nomor 00020/ Cilayung/ 2016, luas 71.847 M2 **dinyatakan cacat hukum dan tidak sah atau dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum, dan perkaranya telah sampai pada tingkat kasasi, sehingga apabila kemudian Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung juga memeriksa dan mengadili gugatan dengan objek sengketa yang sama**, maka berpotensi dan dapat terjadi adanya perbedaan putusan, sehingga penyelesaian sepenuhnya masalah sengketa tanah antara Penggugat dan Tergugat II Intervensi maupun pihak-pihak lain yang terkait oleh satu lingkungan Peradilan yaitu Peradilan Umum atau Peradilan Perdata bertujuan pula untuk menghindari putusan Pengadilan yang tumpang tindih dan kontradiktif antara satu lingkungan Peradilan dengan lingkungan Peradilan lainnya dan menjamin adanya kesatuan dan kepastian hukum;
8. Bahwa berdasarkan segala sesuatu yang telah diuraikan di atas, maka Tergugat II Intervensi berpendapat bahwa pokok gugatan yang mendasari gugatan Penggugat merupakan sengketa hukum dalam ranah hukum perdata dan bukan Sengketa Tata Usaha Negara yang dapat diajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, tetapi harus diselesaikan melalui Peradilan Umum/Perdata, yaitu Peradilan Negeri sesuai dengan wewenang mengadilinya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, oleh karena itu eksepsi Tergugat II Intervensi perihal Pengadilan Tata Usaha Negara



Bandung tidak mempunyai kewenangan secara absolute (*Exceptie van Onbeveogheid*) untuk memeriksa dan mengadili sengketa a quo adalah patut dan adil untuk diterima, dan karena itu Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung harus menyatakan tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut, serta menolak gugatan Penggugat seluruhnya dan/ atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

IV. Eksepsi tentangTenggang Waktu Gugatan (*Verjaard*)

1. Bahwa yang menjadi objek gugatan, adalah Penggugat minta dibatalkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00003/Desa Cilayung, Surat Ukur tanggal 12-01-2016 Nomor 00019/Cilayung/ 2016, luas 31.900 M2, tercatat atas nama PT.Priwista Raya (Tergugat II Intervensi) dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00003/Desa Cilayung, Surat Ukur tanggal 19-01-2016 Nomor 00020/ Cilayung/ 2016, luas 71.847 M2, tercatat atas nama PT.Priwista Raya (Tergugat II Intervensi), yang diterbitkan oleh Tergugat, sebagaimana di dalilkan Penggugat dalam gugatannya;
2. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00003/Desa Cilayung, Surat Ukur tanggal 12-01-2016 Nomor 00019/Cilayung/ 2016, luas 31.900 M2, tercatat atas nama PT.Priwista Raya (Tergugat II Intervensi) dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00003/Desa Cilayung, Surat Ukur tanggal 19-01-2016 Nomor 00020/ Cilayung/ 2016, luas 71.847 M2, tercatat atas nama PT.Priwista Raya (Tergugat II Intervensi), sedangkan gugatan Penggugat diajukan ke PTUN Bandung tanggal 26-6-2012, **sehingga telah melewati tenggang waktu 90 hari**, sebagaimana yang diatur oleh Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, **oleh karena itu gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima**;



3. Bahwa Penggugat *a quo* mendalilkan “baru mengetahui pertama kali adanya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00003/Desa Cilayung, Surat Ukur tanggal 12-01-2016 Nomor 00019/Cilayung/2016, luas 31.900 M2, tercatat atas nama PT.Priwista Raya dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00003/Desa Cilayung, Surat Ukur tanggal 19-01-2016 Nomor 00020/Cilayung/2016, luas 71.847 M2, tercatat atas nama PT.Priwista Raya tersebut pada tanggal 29 April 2023 sewaktu Penggugat menerima informasi melalui kiriman whatsapp dari Sdr.Anwar Syahid (*posita* gugatan Penggugat huruf C angka 2 halaman 6), adalah **tidak benar** oleh karena Sertipikat Hak Guna Bangunan yang menjadi objek sengketa tersebut telah diterbitkan oleh Tergugat sejak tanggal 10-02-2016;
4. Bahwa pada kenyataannya, pada tahun 2020 Perkara perdata Nomor 13/Pdt.G/2020/PN.Smd. jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 659/Pdt/2020/PT.Bdg. tanggal 23 Februari 2021, yang diajukan oleh H. Iyus Iskandar, Dkk sebagai Para Penggugat yang memberi kuasa kepada Heppy Sebayang, SH dan Rekan, melawan **H.Dadan Setiadi Megantara selaku Direktur Utama PT.Priwista Raya sebagai Tergugat, yang memberi kuasa antara lain kepada A.FADHLY, SH** (sebagai kuasa Penggugat dalam perkara tata usaha negara ini) di dalam persidangan telah mengajukan Jawaban, Duplik dan telah mendalilkan kepemilikan Tergugat II Intervensi atas tanah yang tercatat ke dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan, yang menjadi objek sengketa, dan **A.FADHLY, SH** selaku kuasa Tergugat II/PT.Priwista Raya dalam acara pembuktian perkara perdata telah mengajukan dipersidangan perkara perdata tersebut atas asli Sertipikat Hak Guna Bangunan objek sengketa sebagai bukti dalam perkara perdata *a quo*, oleh karena itu setidaknya A.FADHLY, SH sebagai kuasa Penggugat dalam perkara ini telah mengetahui keberadaan Sertipikat Hak Guna Bangunan objek sengketa sejak tahun 2020 tersebut;



5. Bahwa dari fakta di atas, jelas bahwa Sertipikat-sertipikat objek sengketa, yang telah diterbitkan sesuai dengan prosedur hukum dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku tersebut, telah diketahui Penggugat pada tahun 2020 (= lebih dari 90 hari);
6. Bahwa dengan demikian, gugatan Penggugat adalah telah lewat waktu dan tidak memenuhi ketentuan jangka waktu pengajuan gugatan, sebagaimana ditentukan dalam :
 - a. Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, dalam penjelasannya menyebutkan bahwa dalam hal peraturan dasarnya menentukan bahwa suatu Keputusan itu harus diumumkan, maka tenggang waktu sembilan puluh hari dihitung sejak hari pengumuman tersebut. Sedangkan sebelum menerbitkan Sertipikat, sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo. Pasal 5 ayat (2) Peraturan Menteri Pertanian/Agraria Nomor 2 Tahun 1961, kantor Pertanahan telah terlebih dahulu mengumumkan melalui kantor Kelurahan atau Kecamatan setempat;
 - b. Pasal 5 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 yang mengatur bahwa bagi pihak ketiga yang tidak dituju oleh suatu 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;
7. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, jelas secara yuridis gugatan ini bukan lagi merupakan kompetensi Pengadilan Tata Usaha Negara, melainkan kompetensi Peradilan Umum, karena sudah *kedaluarsa*, **oleh karena itu gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya harus dinyatakan tidak dapat diterima**

V. Eksepsi tentang Gugatan *Error In Objecto*.

Halaman 52 dari 89 halaman Putusan Nomor: 65/G/2023/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa alasan / dalil gugatan Penggugat pada angka 5 huruf E halaman 12, pada pokoknya menyatakan “bahwa terhadap sebagian hak milik atas tanah (bekas eigendom verponding Nomor 62) tersebut ternyata oleh Tergugat telah diterbitkan objek sengketa”;
2. Bahwa letak atau posisi tanah yang telah diterbitkan Sertipikat Hak Guna atas nama PT.Priwista Raya/Tergugat II Intervensi, yang menjadi objek sengketa, nyata-nyata berada di luar lokasi Eigendom Verponding Nomor 62, dengan kata lain bahwa tanah yang tercatat dalam Sertipikat objek sengketa tersebut bukan tanah yang berasal dari tanah bekas Eigendom Verponding Nomor 62 tersebut, melainkan sebagai tanah ex. hak Milik Adat, dahulu sebagai milik warga masyarakat yang lokasinya berbatasan dengan tanah ex.perkebunan Jatinangor, terbukti tanah-tanah milik adat ex. milik warga masyarakat tersebut memiliki Kohir/C atas nama warga masyarakat;
3. Bahwa dari fakta di atas, ternyata bahwa dengan diadakannya objek gugatan berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00003/Desa Cilayung, Surat Ukur tanggal 12-01-2016 Nomor 00019/Cilayung/ 2016, luas 31.900 M2, tercatat atas nama PT.Priwista Raya dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00003/Desa Cilayung, Surat Ukur tanggal 19-01-2016 Nomor 00020/Cilayung/2016, luas 71.847 M2, tercatat atas nama PT.Priwista Raya yang lokasinya berada di luar batas-batas Eigendom Verponding Nomor 62 tersebut, maka telah terjadi kesalahan objek yang digugat, maka jelaslah objek gugatan Penggugat merupakan suatu gugatan *error in objecto*, sehingga dengan demikian gugatan Penggugat haruslah ditolak dan/ atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA :

Seandainya Pengadilan/Majelis Hakim berpendapat lain, maka untuk itu Tergugat II Intervensi bersama ini mengajukan **Jawaban terhadap materi pokok (*bodem geschil*)** dalam perkara ini :

Halaman 53 dari 89 halaman Putusan Nomor: 65/G/2023/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

1. Bahwa Tergugat II Intervensi mohon kepada Pengadilan / Majelis Hakim agar segala sesuatu yang telah diuraikan oleh Tergugat II Intervensi dalam bagian “Dalam Eksepsi” tersebut di atas, secara *mutatis mutandis* dapat dianggap tertulis dan terbaca kembali selengkapnya dalam bagian “Dalam Pokok Perkara” ini;
2. Bahwa Tergugat II Intervensi menyangkal dan menolak semua dalil serta argumentasi Penggugat, kecuali apa yang diakui oleh Tergugat II Intervensi dengan tegas dan bulat;
3. Bahwa mengenai dalil-dalil Penggugat pada huruf E angka 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 dan 15 halaman 10 sampai dengan 17, **itu jelas adalah dalil-dalil yang tidak berdasar dan tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak**, dengan alasan-alasan sebagai berikut:
 - a. Bahwa Penggugat tidak dapat menunjukkan adanya Akta Perkawinan yang sah menurut hukum antara William A De Groot dengan Kam Annake, sehingga tidak berdasar dalil gugatan Penggugat yang mendalilkan Emmy Ningtiyas De Groot sebagai ahli waris satu-satunya dari William A De Groot dengan Kam Annake tersebut;
 - b. Bahwa tidak ada bukti hak waris Penggugat atas tanah bekas eigendom verponding Nomor 62, seluas 5.192.500 M2, terletak di Kampung Jatinangor, Kecamatan Jatinangor, Kabupaten Sumedang, dengan batas-batas : - Sebelah utara : Cilayung; - Sebelah Timur : Cilayung; - Sebelah Selatan : Sukasari; - Sebelah Barat : Hegarmanah tersebut;
 - c. Bahwa demikian juga Penggugat tidak dapat menunjukkan kepemilikan atas tanah bekas eigendom verponding Nomor 62, seluas 5.192.500 M2 *a quo*;
 - d. Bahwa Penggugat tidak dapat menunjukkan atas tanah bekas eigendom verponding Nomor 62, seluas 5.192.500 M2 *a quo* merupakan harta peninggalan William De Groot pribadi;
 - e. Bahwa telah ternyata dari “Surat Keputusan Menteri Agraria tanggal 29 April 1960 Nomor Sk.616/Ka atas nama NV.Cultuur

Halaman 54 dari 89 halaman Putusan Nomor: 65/G/2023/PTUN.BDG



Handelen Bouw Maatschappij/ WL.AA DE GROOT”, akan tetapi berdasarkan bab “Kedua” angka 1, 2, 3, 4, 5, 6 dan 7 Surat Keputusan Menteri Agraria telah dinyatakan **batal**, karena antara lain WLAA DE GROOT ataupun keturunannya telah tidak memenuhi syarat-syarat dalam surat Keputusan tersebut;

- f. Bahwa bilamana ada “Eigendom Verponding Nomor 62” sebagaimana didalilkan oleh Penggugat, namun dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dalam Pasal 55 ayat (1) ditegaskan Hak-hak asing yang menurut ketentuan Konversi pasal I, II, III, IV dan V dijadikan hak guna usaha dan hak guna bangunan hanya berlaku untuk sementara selama sisa waktu hak-hak tersebut, dengan jangka waktu paling lama 20 tahun. Lebih lanjut dalam Pasal 1 ayat (1) Ketentuan-Ketentuan Konversi dijelaskan : Hak eigendom atas tanah yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini sejak saat tersebut menjadi hak milik, kecuali jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam Pasal 21, sedangkan untuk melaksanakan Ketentuan-Ketentuan Konversi Undang-Undang Pokok Agraria telah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 Tentang Pelaksanaan Ketentuan-Ketentuan Pokok Agraria, di mana bagi orang-orang warganegara Indonesia yang pada tanggal 24 September 1960 berkewarganegaraan tunggal dan mempunyai tanah dengan hak eigendom di dalam waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal tersebut wajib datang pada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah (KKPT) yang bersangkutan untuk memberikan ketegasan mengenai kewarganegaraannya itu. Jika hak-hak eigendom yang setelah jangka waktu 6 bulan tersebut pada Pasal 2 lampau pemiliknya tidak datang pada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah (KKPT) atau yang pemiliknya tidak dapat membuktikan, bahwa ia berkewarganegaraan Indonesia tunggal, oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah (KKPT) dicatat pada asli aktanya sebagai



Konversi menjadi hak guna bangunan dengan jangka waktu 20 tahun;

- g. Bahwa guna menyelesaikan masalah yang ditimbulkan karena berakhirnya jangka waktu hak-hak atas tanah asal Konversi hak barat pada selambat-lambatnya tanggal 24 September 1980, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria, telah diterbitkan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979 Tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat, di mana dalam Pasal 1 ayat (1) telah ditegaskan bahwa Tanah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai asal Konversi Hak Barat, yang jangka waktunya akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara;
- h. Bahwa lebih lanjut dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat telah diatur bahwa Tanah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai asal Konversi Hak Barat yang menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 berakhir masa berlakunya, selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980, pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara dan diselesaikan menurut ketentuan-ketentuan dalam Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979 dan Peraturan ini;
- i. Bahwa **Penggugat tidak dapat menunjukan adanya bukti permohonan konversi** atas bekas tanah hak barat Eigendom Verponding Nomor 62 tersebut, dan Penggugat juga **tidak dapat membuktikan/ menunjukan adanya bukti** permohonan dan pemberian hak baru atas tanah asal Konversi hak barat Eigendom

Halaman 56 dari 89 halaman Putusan Nomor: 65/G/2023/PTUN.BDG



Verponding Nomor 62, maka sejak tanggal 24 September 1980 tanah bekas hak barat Eigendom Verponding Nomor 62 tersebut menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, sehingga dengan demikian **Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum kepemilikan terhadap tanah Negara yang berasal dari tanah bekas hak barat Eigendom Verponding Nomor 62** tersebut;

- j. Bahwa di samping itu, ternyata baik almh Emmy Ningtiyas binti William de Groot ataupun Penggugat juga tidak menguasai secara fisik atas tanah sengketa, sedangkan sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 penguasaan fisik tanah merupakan persyaratan yang harus dipenuhi dan mempunyai kualitas yang *parallel* dengan data yuridisnya;
- k. Bahwa telah terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00003/Desa Cilayung, Surat Ukur tanggal 12-01-2016 Nomor 00019/Cilayung/2016, luas 31.900 M2, tercatat atas nama PT.Priwista Raya dan tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00003/Desa Cilayung, Surat Ukur tanggal 19-01-2016 Nomor 00020/ Cilayung/2016, luas 71.847 M2, tercatat atas nama PT.Priwista Raya (Tergugat II Intervensi), adalah hak milik Tergugat II Intervensi. Pemilikan dan penguasaan Tergugat II Intervensi atas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan objek sengketa *a quo* **diperoleh dengan itikad baik**, karenanya kepemilikan dan penguasaan Tergugat II Intervensi **haruslah dilindungi hukum**, sebagaimana ternyata dari :
- 1) Bahwa kepemilikan dan penguasaan Tergugat II Intervensi atas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan objek sengketa ini telah terbukti telah diterbitkan secara sah oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sumedang/Tergugat, berasal dari persil/ tanah milik adat atas nama pemilik/warga masyarakat yang dibuktikan dengan Kohir dan Leter C Desa Cilayung, Kecamatan Jatinangor, Kabupaten Sumedang. Kemudian



berdasarkan Akta Jual Beli dan Akta Pelepasan Hak yang dibuat dihadapan Pejabat yang berwenang, pada tahun 1993-2014, bidang tanah a quo dijual oleh para pemiliknya/ warga masyarakat kepada Tergugat II Intervensi, adalah **pembeli yang beritikad baik yang harus mendapat perlindungan hukum**;

- 2) Bahwa akta jual beli dan akta pelepasan hak tersebut dibuat dan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang untuk itu, sehingga jelas akta-akta tersebut merupakan akta otentik. Bahwa akta autentik adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai umum yang berwenang untuk itu di tempat di mana akta itu dibuatnya, dalam hal mana akta otentik tersebut merupakan bukti yang sah, mengikat dan sempurna, sehingga akta tersebut harus dipercaya oleh Hakim (vide Pasal 165 HIR dan Pendapat Prof.R.Suberkti, SH, dalam buku 'Hukum Acara Perdata', hal.90-91);
- 3) Bahwa Tergugat (Kantor Pertanahan Kabupaten Sumedang) dalam melaksanakan penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00003/Desa Cilayung, Surat Ukur tanggal 12-01-2016 Nomor 00019 /Cilayung/ 2016, luas 31.900 M2, tercatat atas nama PT. Priwista Raya dan tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00003/Desa Cilayung, Surat Ukur tanggal 19-01-2016 Nomor 00020/ Cilayung/ 2016, luas 71.847 M2, tercatat atas nama PT.Priwista Raya **telah sesuai dengan prosedur, substansi dan memenuhi ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan telah sesuai dengan Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB)**, oleh karena itu Sertipikat-Sertipikat Hak Guna Bangunan objek sengketa tersebut, adalah sah menurut hukum dan harus dilindungi hukum;

- I. Bahwa dari fakta di atas, telah terbukti dengan sah dan meyakinkan :



- 1) Bahwa pemilikan dan penguasaan Tergugat II Intervensi atas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan objek sengketa, sepanjang yang Tergugat II Intervensi **beli** sebagaimana tersebut dalam akta jual beli dan akta pelepasan hak yang dibuat dan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang untuk itu, sehingga jelas akta-akta tersebut merupakan akta otentik dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00003/Desa Cilayung, Surat Ukur tanggal 12-01-2016 Nomor 00019/Cilayung/2016, luas 31.900 M2, tercatat atas nama PT.Priwista Raya dan tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00003/Desa Cilayung, Surat Ukur tanggal 19-01-2016 Nomor 00020/ Cilayung/ 2016, luas 71.847 M2, tercatat atas nama PT.Priwista Raya, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sumedang/ Tergugat, **adalah sah dan harus dilindungi**;
- 2) Bahwa karena itu sah terbukti bahwa Tergugat II Intervensi menguasai tanah dan Sertipikat Hak Guna Bangunan objek sengketa tersebut didasarkan pada adanya akta jual beli dan pelepasan hak atas tanah *a quo*, yang dilakukan dimuka Pejabat yang berwenang, dengan tunai dan harga yang layak, **adalah pembeli tanah dengan itikad baik dan wajib mendapat perlindungan hukum**, sesuai dengan ketentuan hukum, *jurisprudentie* tetap Mahkamah Agung RI maupun *doctrin* mendasari pendapat di atas, yakni :
 - Pasal 1341 ayat (2) KUH Perdata, yang menyebutkan :
"Hak-hak yang diperolehnya dengan itikad baik oleh orang-orang pihak ketiga atas barang-barang yang menjadi pokok perbuatan yang batal itu dilindungi."
 - Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI, yang memberikan perlindungan bagi pihak pembeli beritikad baik, seperti ternyata dari :

Halaman 59 dari 89 halaman Putusan Nomor: 65/G/2023/PTUN.BDG



- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 26 Desember 1958 No.251 K/Sip/1958, menyatakan bahwa *"Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah"* ;
- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 12 Desember 1975 No.932 K/Sip/1973, menyatakan bahwa *"Jual beli dilakukan dihadapan PPAT, sesuai dengan ketentuan Pasal 19 PP No.10 Tahun 1961 melahirkan kewajiban untuk memberikan perlindungan hukum kepada pembelinya, terlepas apakah penjualnya berhak untuk melakukan penjualan tanah yang bersangkutan"* ;

Selain Yurisprudensi tetap di atas, menurut **Prof.Subekti, SH**, dalam Bukunya "Kumpulan Karangan Hak Perikatan, Arbitrase dan Peradilan", Alumni Bandung, tahun 1980, hlm. 121, ditegaskan bahwa *"sepanjang mengenai tanah... yang kini berlaku adalah azas perlindungan pembeli beritikad baik"* ;

- 3) Bahwa kepemilikan Tergugat II Intervensi atas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan objek sengketa, asal beli dan pelepasan hak dari persil/tanah Milik Adat, atas nama pemilik/ warga masyarakat yang dibuktikan dengan Kohir dan Leter C Desa Cilayung, telah dibuktikan dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00003/Desa Cilayung, Surat Ukur tanggal 12-01-2016 Nomor 00019/Cilayung/2016, luas 31.900 M2, tercatat atas nama PT.Priwista Raya dan tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00003/Desa Cilayung, Surat Ukur tanggal 19-01-2016 Nomor 00020/ Cilayung/ 2016, luas 71.847 M2, tercatat atas nama PT.Priwista Raya, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sumedang/ Tergugat dihubungkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor

Halaman **60** dari **89** halaman Putusan Nomor: 65/G/2023/PTUN.BDG



205/HGB/BPN.32/205 Tanggal 06 Agustus 2015 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas Tanah seluas 103.747 M2, atas nama PT.Priwista Raya, berkedudukan di Kota Bandung, yang telah diterbitkan secara sah, sebagaimana yang ditegaskan dalam :

- Pasal 19 UUPA No.5 Tahun 1960 yang menyebutkan :
 1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
 2. Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi :
 - a. pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah ;
 - b. pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut ;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat."
- Pasal 32 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997, menentukan bahwa:

"Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang terkuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan."

Maka, sudah jelas pemilik tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan objek sengketa, adalah Tergugat II Intervensi, karena kepemilikan (hak) seseorang atas bidang tanah **dibuktikan** dengan Sertipikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sumedang/Tergugat, sebagai tanda telah didaftarkan hak atas tanah yang bersangkutan;

- m. Bahwa dari fakta-fakta di atas, telah terbukti :
- 1) Bahwa tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00003/Desa Cilayung, Surat Ukur tanggal 12-01-2016 Nomor 00019/Cilayung/2016, luas 31.900 M2, tercatat atas nama PT.Priwista Raya dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00003/Desa Cilayung, Surat Ukur tanggal 19-01-2016 Nomor 00020/Cilayung/ 2016, luas 71.847 M2, tercatat atas nama PT.Priwista



Raya, terletak di Desa Cilayung, Kecamatan Jatinangor, Kabupaten Sumedang, **adalah asal hak pemberian Hak Guna Bangunan berasal dari Tanah Negara Bekas Tanah Milik Adat terletak di Desa Cilayung;**

- 2) Bahwa kepemilikan Tergugat II Intervensi atas tanah yang tercatat ke dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan objek sengketa, adalah jelas terletak di Desa Cilayung (pemekaran dari Desa Cileles), Kecamatan Jatinangor, Kabupaten Sumedang, yang lokasi/letaknya dan batas-batasnya sama dengan yang tersebut dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00003/Desa Cilayung, Surat Ukur tanggal 12-01-2016 Nomor 00019/ Cilayung/2016, luas 31.900 M2, tercatat atas nama PT. Priwista Raya dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00003/Desa Cilayung, Surat Ukur tanggal 19-01-2016 Nomor 00020/Cilayung/2016, luas 71.847 M2, tercatat atas nama PT. Priwista Raya, yang menjadi objek sengketa, serta Surat Keputusan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor 205/HGB/BPN.32/2015 tanggal 06 Agustus 2015, dan surat-surat jual beli dan pelepasan hak atas tanah adat yang ada pada Tergugat dan Kepala Desa Cilayung;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka dalil-dalil sebagaimana termuat dalam surat gugatannya huruf E angka 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 dan 15 halaman 10 sampai dengan 17 tersebut adalah **tidak benar dan tidak berdasar hukum**, dan sudah sepatutnya **ditolak dan dikesampingkan** oleh yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini.

4. Bahwa mengenai dalil-dalil Penggugat pada huruf E angka 12, 16 dan 17 halaman 15 sampai dengan 17, **itu jelas adalah dalil-dalil yang tidak berdasar dan tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak**, dengan alasan-alasan sebagai berikut :
- a. Bahwa tidak benar dalil Penggugat yang menyatakan bahwa "salinan Surat Keputusan Menteri Agraria tanggal 29 April 1960



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor Sk.616/Ka atas nama NV.Cultuur Handelen Bouw Maatschappij/ WL.AA DE GROOT tersebut telah dikirimkan kepada 1. Perdana Menteri; 2. Semua Menteri; 3. Dewan Pengawas Keuangan; 4. dstnya;

- b. Bahwa Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat *a quo* objek sengketa berdasarkan atas kewenangannya dan berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian, penerbitan Sertipikat *a quo* tersebut adalah benar menurut hukum dan sah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta untuk memberikan kepastian hukum kepada yang berhak (i.c.Tergugat II Intervensi);
- c. Bahwa lagi pula, sebagaimana telah dikemukakan sebelumnya dalam Jawaban ini, bahwa untuk tanah bekas .eigendom verponding Nomor 62, yang didalilkan sebagai milik Penggugat tersebut, jelas tidak ada bukti kepemilikannya. Jadi, jelas dalil kepemilikan Penggugat atas tanah dimaksud itu tidak terbukti kebenarannya;
- d. Bahwa Tergugat dalam melaksanakan penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat II Intervensi, yang menjadi objek sengketa telah sesuai dengan prosedur dan memenuhi ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, serta etelah sesuai dengan azas legalitas, tidak berbuat sewenang-wenang, tidak berbuat sekehendak hati, dan sesuai dengan Azas-azas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB);
- e. Bahwa dari fakta hukum dan kenyataan-kenyataan tersebut di atas, maka karena itu pemilikan dan penguasaan Tergugat II Intervensi atas bidang tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan objek sengketa, yang diterbitkan oleh Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sumedang), adalah sah dan harus tetap dilindungi hukum;

Halaman 63 dari 89 halaman Putusan Nomor: 65/G/2023/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)



- f. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, jelas dalil Penggugat pada huruf E angka 12, 16 dan 17 halaman 15 sampai dengan 17 tersebut, adalah tidak benar dan tidak berdasar hukum, dan harus **ditolak** seluruhnya, karena Sertipikat *a quo* atas nama Tergugat II Intervensi tersebut telah diterbitkan dengan benar menurut hukum dan sah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Sedangkan, sebagaimana dalil Penggugat berkenaan dengan adanya pelanggaran undang-undang dan pelanggaran terhadap azas-azas Umum Pemerintahan Yang Baik, adalah sama sekali tidak benar dan tidak ada satupun bukti yang dapat menunjukkan bahwasanya pelanggaran-pelanggaran telah terjadi berkenaan dengan proses/prosedur penerbitan surat Keputusan Tergugat tersebut, berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat II Intervensi;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum dan kenyataan-kenyataan tersebut di atas, kiranya telah terbukti bahwa tindakan Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat II Intervensi, yang dijadikan objek sengketa, adalah telah diterbitkan sesuai dengan ketentuan/ prosedur yang berlaku sebagaimana diatur oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997 jo. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999, karenanya Tergugat II Intervensi wajib dilindungi oleh hukum sebagai pemilik yang sah, **lebih dari pada itu** penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat II Intervensi tersebut adalah sah menurut hukum telah tidak diterbitkan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, tidak pula diterbitkan menyalahgunakan wewenang, dan tidak pula secara sewenang-wenang serta tidak bertentangan dengan Azas-azas Umum Pemerintahan Yang Baik, tidak melanggar ketentuan-ketentuan Pasal 53 ayat (2) a,b,c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang perubahan ke 2 (dua) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, serta tidak bertentangan dengan Pasal 10 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014, dan oleh karenanya sudah sepatutnya gugatan Penggugat harus **ditolak** seluruhnya oleh yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini.

Bahwa berdasarkan segala sesuatu yang telah diuraikan tersebut di atas, maka Tergugat II Intervensi mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia pada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung berkenan untuk memberikan putusan, sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat II Intervensi tersebut;
- Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak berwenang mengadili perkara ini;
- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya, dan/ atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya dalam perkara ini;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya, dan/ atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya dalam perkara ini;

Bahwa terhadap Jawaban Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Repliknya tertanggal 15 Agustus 2023 yang disampaikan dalam persidangan secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan tanggal 16 Agustus 2023 yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari putusan ini;

Bahwa terhadap Jawaban Tergugat II Intervensi tersebut, Penggugat telah mengajukan Repliknya tertanggal 23 Agustus 2023 yang disampaikan dalam persidangan secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan tanggal

Halaman **65** dari **89** halaman Putusan Nomor: 65/G/2023/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24 Agustus 2023 yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari putusan ini;

Bahwa atas Replik Penggugat, Pihak Tergugat telah mengajukan dupliknya tertanggal 24 Agustus 2023 yang disampaikan dalam persidangan secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan tanggal 24 Agustus 2023, yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari putusan ini;

Bahwa atas Replik Penggugat, Pihak Tergugat II Intervensi telah mengajukan dupliknya tertanggal 31 Agustus 2023, yang disampaikan dalam persidangan secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan tanggal 31 Agustus 2023, yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari putusan ini;

Bahwa, untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat dan bukti Elektronik yang bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya/foto kopinya di persidangan yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-22, dengan perincian sebagai berikut:

1. P - 1 : Fotokopi SIPP (Sistem Informasi Penelusuran Perkara) Pengadilan Negeri Sumedang, Reg Perkara Nomor 32/Pdt.G/2021/PN.Smd (fotokopi sesuai fotokopi);
2. P - 2 : Fotokopi Akta Surat Kuasa dan Persetujuan tanggal 11-01-2021 Nomor 01 yang dibuat oleh Notaris Freddy Ruben Carolus Sibarani, S.H. (fotokopi sesuai asli);
3. P - 3 : Fotokopi Surat Nomor: 019/Adv-AF/K/V/2023 tanggal 27 Mei Perihal: Keberatan atas penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama PT. Priwista Raya, terletak di Desa Cilayung, Kec. Jatinangor (fotokopi sesuai asli);
4. P - 4 : Fotokopi salinan fatwa ahli waris Pengadilan Agama Cianjur Nomor: 311/Urs/1985 (fotokopi sesuai asli);
5. P - 5 : Fotokopi Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta

Halaman 66 dari 89 halaman Putusan Nomor: 65/G/2023/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan Nomor: 399/Pdt/P/1991/PN.Jkt.Sel tanggal 14 Oktober 1991 (fotokopi sesuai fotokopi salinan resmi);

6. P - 6 : Fotokopi Berita Acara Nomor: 02/BA.P3HP/2004/PA.Cjr tanggal 01 April 2004 (fotokopi sesuai legalisir);
7. P - 7 : Fotokopi Salinan Penetapan Pengadilan Agama Cianjur Nomor: 0223/Pdt.P/2018/PA.Cjr tanggal 18 Juli 2018 (fotokopi sesuai fotokopi salinan resmi);
8. P - 8 : Fotokopi Penjelasan Untuk Silsilah Keluarga De Groot tanggal 1 Maret 1952 (fotokopi sesuai asli);
9. P - 9 : Fotokopi bagian silsilah Keluarga De Groot, tanggal 22 Agustus 1941 (fotokopi sesuai asli);
10. P - 10 : Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Ny. EMMY NINGTYAS. DG (fotokopi sesuai asli);
11. P - 11 : Fotokopi Kutipan Salinan Surat Keputusan Menteri Agraria tanggal 29 April 1960, No.Sk.616/Ka atas nama WLAA DE GROOT yang dikeluarkan oleh Menteri Agraria Republik Indonesia, HR. Sadjarwo (fotokopi sesuai asli);
12. P - 12 : Fotokopi Kutipan Salinan Surat Keputusan Menteri Agraria tanggal 29 April 1960, No.Sk.616/Ka atas nama WLAA DE GROOT yang dikeluarkan oleh Kepala Bagian Tanah Partikelir, DRS. Soekisno (fotokopi sesuai asli);
13. P - 13 : Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 9/IV/190 tanggal 9 April 1970 Yang dikeluarkan oleh Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Tanah Republik Indonesia (fotokopi sesuai asli);
14. P - 14 : Fotokopi Surat dari Balai Harta Peninggalan Nomor: W7.Ca.Ht.18 Juni 1987 Perihal Penyerahan Berkas Asli Verponding 62, terletak di jatinangor Sumedang tanggal 18 Juni 1987 (fotokopi sesuai asli);

Halaman 67 dari 89 halaman Putusan Nomor: 65/G/2023/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. P - 15 : Fotokopi Acte Van Eigendom Verponding 62 tanggal 23 November 1939 atas nama NV. Cultuur Handelen Bouw Maatschapiij. Wlaa De Groot (fotokopi sesuai asli);
16. P - 16 : Fotokopi Meetbrief Staatsblaad No. 246 tanggal 23 November 1939 di Jatinangor atas nama NV. Cultuur Handelen Bouw Maatschapiij. Wlaa De Groot (fotokopi sesuai asli);
17. P - 17 : Fotokopi Omschrijving, Verponding 62 tanggal 23 November 1939 atas nama NV. Cultuur Handelen Bouw Maatschapiij. Wlaa De Groot, luas 5.192.500 M² (fotokopi sesuai asli);
18. P - 18 : Fotokopi Soerat Aanslag Tahun 1924-1927 atas persil terletak di Jatinangor Sumedang, Verp. 62 atas nama WLAA De Groot (fotokopi sesuai asli);
19. P - 19 : Fotokopi Soerat Aanslag Tahun 1932 atas persil terletak di Jatinangor Sumedang, Verp. 62 atas nama WLAA De Groot (fotokopi sesuai asli);
20. P - 20 : Fotokopi Peta Google Eigendom Verponding 62 (fotokopi sesuai printout);
21. P - 21 : Fotokopi akte pendirian NV. Cultuur Handelen Bouw Maatschapiij tanggal 2 Agustus yang dibuat dan dihadapan Kantor Van G.H. Thomas, Notaris di Batavia (fotokopi sesuai asli);
22. P - 22 : Fotokopi surat persetujuan yang dibuat oleh Dwi Istanto dkk tertanggal 08 September 2023 (fotokopi sesuai asli);

Bahwa, untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, Tergugat telah mengajukan alat bukti surat yang bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya/foto kopinya di persidangan yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-6, dengan perincian sebagai berikut:

1. T - 1 : Fotokopi Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah

Halaman 68 dari 89 halaman Putusan Nomor: 65/G/2023/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

Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat
Nomor: 205/HGB/BPN.32/2015 tanggal 06-8-2015
Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah
Selaus 103.747 M² Atas Nama PT. Priwista Raya,
Berkedudukan di Kota Bandung Terletak Di Desa
Cilayung, Kecamatan Jatinangor, Kabupaten
Sumedang (fotokopi sesuai asli);

2. T - 2 : Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor:
00003/Desa Cilayung terbit tanggal 21-1-2016, Surat
Ukur No. 00019/Cilayung/2016 tanggal 12-01-2016
luas 31900 M² atas nama PT. Priwista Raya (fotokopi
sesuai asli);
3. T - 3 : Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor:
00003/Desa Cilayung terbit tanggal 10-02-2016, Surat
Ukur No. 00020/Cilayung/2016 Luas 71847 M² atas
nama PT. Priwista Raya (fotokopi sesuai asli);
4. T - 4 : Putusan Nomor 340/PDT/2022/PT Bdg tanggal 7
September 2022 (fotokopi sesuai fotokopi);
5. T - 5 : Gambar Peta Hak Guna Bangunan Nomor 3/Cilayung
Surat Ukur nomor 19/Cilayung/2016 dan Surat Ukur
Nomor 20/Cilayung/2016 (fotokopi sesuai asli);
6. T - 6 : Dokumentasi Pemeriksaan Setempat tanggal 13
Oktober 2023 (fotokopi sesuai asli);

Bahwa, untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat bukti surat yang bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya/foto kopinya di persidangan yang diberi tanda T II Int-1 sampai dengan T II Int-13, dengan perincian sebagai berikut:

1. T II Int - 1 : Fotokopi Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT.
Priwista Raya Nomor 06 Tanggal 27 Januari 2012
yang dibuat dihadapan Notaris Hj. Eti Nurhayati
Rokib, S.H. (fotokopi sesuai asli);
2. T II Int - 2 : Fotokopi Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi

Halaman 69 dari 89 halaman Putusan Nomor: 65/G/2023/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

Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-11006.AH.01.02.Tahun 2012 tanggal 29 Februari 2012 Tentang Persetujuan Perubahan Anggaran dasar Perseroan (fotokopi sesuai asli);

3. T II Int - 3 : Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00003/Desa Cilayung terbit tanggal 21-1-2016 Surat Ukur No. 00019/Cilayung/2016 tanggal 12-01-2016, luas 31900 M² atas nama PT. Priwista Raya (fotokopi sesuai asli);
4. T II Int - 4 : Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00003/Desa Cilayung terbit tanggal 10-02-2016 Surat Ukur No. 00020/Cilayung/2016 tanggal 19-01-2016, luas 71847 M² atas nama PT. Priwista Raya (fotokopi sesuai asli);
5. T II Int - 5a : Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Negeri Sumedang Nomor 32/PDT.G/2021/PT.BDG tanggal 10 Mei 2022 (fotokopi sesuai salinan resmi);
- T II Int - 5b : Fotokopi Salinan Putusan Tinggi Bandung Nomor 340/PDT/2022/PT.BDG tanggal 16 September 2022 (fotokopi sesuai salinan resmi);
- T II Int - 5c : Fotokopi Kontra Memori Kasasi terhadap Memori Kasasi atas Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 340/PDT/2022/PT.BDG tanggal 16 September 2022 Jo, Putusan Pengadilan Negeri Sumedang Nomor 32/Pdt.G/2021/PN.Smd tanggal 10 Mei 2022 (fotokopi sesuai asli);
6. T II Int - 6a : Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Negeri Sumedang Nomor 13/Pdt.G/2020/PN.Smd tanggal 22 Oktober 2020 (fotokopi sesuai salinan resmi);
- T II Int - 6b : Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 659/PDT/2020/PT.BDG tanggal 9 Februari 2021 (fotokopi sesuai salinan resmi);

Halaman 70 dari 89 halaman Putusan Nomor: 65/G/2023/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 Int - 6c : Fotokopi Salinan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3090 K/Pdt/2021 tanggal 4 November 2021 (fotokopi sesuai salinan resmi);
7. T II Int - 7a : Fotokopi Surat Ketua Pengadilan Negeri Sumedang Kelas I B Nomor: W11.U13/1494/HK.02/07/2021 tanggal 30 Juli 2021 Perihal: Pemberitahuan Pelaksanaan Pengosongan Lahan Tol Cisumdawu Nomor: 34/Pdt.Eks/2021/PN Smd Jo. Nomor: 22/Pdt.P-Kons/2021/PN Smd yang ditujukan kepada Sdr. H. Dadan Setiadi Megantara (Termohon Eksekusi) (fotokopi sesuai asli);
- T II Int - 7b : Fotokopi Surat Ketua Pengadilan Negeri Sumedang Kelas I B Nomor: W11.U13/1484/HK.02/07/2021 tanggal 30 Juli 2021 Perihal: Pemberitahuan Pelaksanaan Pengosongan Lahan Tol Cisumdawu Nomor: 35/Pdt.Eks/2021/PN Smd Jo. Nomor: 23/Pdt.P-Kons/2021/PN Smd yang ditujukan kepada Sdr. H. Dadan Setiadi Megantara (Termohon Eksekusi) (fotokopi sesuai asli);
- T II Int - 7c : Fotokopi Surat Ketua Pengadilan Negeri Sumedang Kelas I B Nomor: W11.U13/1474/HK.02/07/2021 tanggal 30 Juli 2021 Perihal: Pemberitahuan Pelaksanaan Pengosongan Lahan Tol Cisumdawu Nomor: 36/Pdt.Eks/2021/PN Smd Jo. Nomor: 24/Pdt.P-Kons/2021/PN Smd yang ditujukan kepada Sdr. H. Dadan Setiadi Megantara (Termohon Eksekusi) (fotokopi sesuai asli);
- T II Int - 7d : Fotokopi Surat Ketua Pengadilan Negeri Sumedang Kelas I B Nomor: W11.U13/1464/HK.02/07/2021 tanggal 30 Juli 2021 Perihal: Pemberitahuan Pelaksanaan Pengosongan Lahan Tol Cisumdawu Nomor: 37/Pdt.Eks/2021/PN Smd Jo. Nomor:

Halaman 71 dari 89 halaman Putusan Nomor: 65/G/2023/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

25/Pdt.P-Kons/2021/PN Smd yang ditujukan kepada Sdr. H. Dadan Setiadi Megantara (Termohon Eksekusi) (fotokopi sesuai asli);

T II Int - 7e : Fotokopi Surat Ketua Pengadilan Negeri Sumedang Kelas I B Nomor: W11.U13/1454/HK.02/07/2021 tanggal 30 Juli 2021 Perihal: Pemberitahuan Pelaksanaan Pengosongan Lahan Tol Cisumdawu Nomor: 38/Pdt.Eks/2021/PN Smd Jo. Nomor: 26/Pdt.P-Kons/2021/PN Smd yang ditujukan kepada Sdr. H. Dadan Setiadi Megantara (Termohon Eksekusi) (fotokopi sesuai asli);

T II Int - 7f : Fotokopi Surat Ketua Pengadilan Negeri Sumedang Kelas I B Nomor: W11.U13/1443/HK.02/07/2021 tanggal 30 Juli 2021 Perihal: Pemberitahuan Pelaksanaan Pengosongan Lahan Tol Cisumdawu Nomor: 39/Pdt.Eks/2021/PN Smd Jo. Nomor: 27/Pdt.P-Kons/2021/PN Smd yang ditujukan kepada Sdr. H. Dadan Setiadi Megantara (Termohon Eksekusi) (fotokopi sesuai asli);

T II Int - 7g : Fotokopi Surat Ketua Pengadilan Negeri Sumedang Kelas I B Nomor: W11.U13/1433/HK.02/07/2021 tanggal 30 Juli 2021 Perihal: Pemberitahuan Pelaksanaan Pengosongan Lahan Tol Cisumdawu Nomor: 40/Pdt.Eks/2021/PN Smd Jo. Nomor: 28/Pdt.P-Kons/2021/PN Smd yang ditujukan kepada PT. Priwista Raya (Termohon Eksekusi) (fotokopi sesuai asli);

T II Int - 7h : Fotokopi Surat Ketua Pengadilan Negeri Sumedang Kelas I B Nomor: W11.U13/1423/HK.02/07/2021 tanggal 30 Juli 2021 Perihal: Pemberitahuan Pelaksanaan Pengosongan Lahan Tol Cisumdawu Nomor: 41/Pdt.Eks/2021/PN Smd Jo. Nomor:

Halaman 72 dari 89 halaman Putusan Nomor: 65/G/2023/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)



29/Pdt.P-Kons/2021/PN Smd yang ditujukan kepada PT. Priwista Raya (Termohon Eksekusi) (fotokopi sesuai asli);

- T II Int - 7i : Fotokopi Surat Ketua Pengadilan Negeri Sumedang Kelas I B Nomor: W11.U13/1413/HK.02/07/2021 tanggal 30 Juli 2021 Perihal: Pemberitahuan Pelaksanaan Pengosongan Lahan Tol Cisumdawu Nomor: 42/Pdt.Eks/2021/PN Smd Jo. Nomor: 30/Pdt.P-Kons/2021/PN Smd yang ditujukan kepada PT. Priwista Raya (Termohon Eksekusi) (fotokopi sesuai asli);
8. T II Int - 8 : Fotokopi Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sumedang Nomor 10/Pdt.G/2022/PN Smd tanggal 18 Agustus 2022 (fotokopi sesuai salinan resmi);
9. T II Int - 9 : Putusan Pengadilan Negeri Sumedang Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Smd tanggal 29 Agustus 2022 (fotokopi sesuai salinan);
10. T II Int - 10 : Fotokopi Risalah Pertimbangan Teknis Pertanahan Dalam Penerbitan Izin Lokasi Nomor 01/9.32.11/I/2014 tanggal 10-01-2014 yang diterbitkan dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sumedang (fotokopi sesuai fotokopi);
11. T II Int - 11 : Fotokopi Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor 205/HGB/BPN.32/2015 tanggal 06-08-2015 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Seluas 103.747 M² Atas Nama PT. Priwista Raya, Berkedudukan Di Kota Bandung Terletak di Desa Cilayung, Kecamatan Jatinangor, Kabupaten Sumedang (fotokopi sesuai fotokopi);
12. T II Int - 12 : Fotokopi Relaas Panggilan Sidang Nomor: 12/Pdt.G/2023/PN.Smd Jo. 158/Pdt/Del/2023/PN.Bdg

Halaman **73** dari **89** halaman Putusan Nomor: 65/G/2023/PTUN.BDG



tanggal 11 Juli 2023 yang ditujukan kepada H. Dadan Setiadi Megantara, dengan lampiran gugatan perbuatan melawan hukum (fotokopi sesuai asli);

13. T II Int - 13 : Fotokopi Relaas Panggilan Sidang Nomor: 17/Pdt.G/2023/PN.Smd tanggal 11 Agustus 2023 yang ditujukan kepada H. Dadan Setiadi Megantara, dengan lampiran gugatan perbuatan melawan hukum (fotokopi sesuai asli);

Bahwa setelah diberi kesempatan kepada Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk mengajukan saksi atau Ahlinya namun Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak mengajukan saksi maupun Ahlinya dalam persidangan ini serta tidak menggunakan kesempatan yang telah diberikan kepadanya;

Bahwa pada hari Jum'at tanggal 13 Oktober 2023 Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat di lokasi tanah yang dimaksud dalam objek sengketa yaitu di Desa Cilayung, Kecamatan Jatinangor, Kabupaten Sumedang, guna melihat fakta fisik dari objek sengketa yang mana diperoleh keterangan dan fakta-fakta yang selengkapnya terlampir dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini;

Bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulannya tertanggal 26 Oktober 2023 yang disampaikan dalam persidangan secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan tanggal 26 Oktober 2023, yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari putusan ini;

Bahwa Tergugat tidak mengajukan kesimpulan sampai dengan waktu persidangan yang telah ditentukan;

Bahwa Tergugat II Intervensi telah mengajukan kesimpulannya tertanggal 26 Oktober 2023 yang disampaikan dalam persidangan secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan tanggal 26 Oktober 2023, yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari putusan ini;



Bahwa Para Pihak tidak mengajukan apa-apa lagi dan selanjutnya mohon putusan;

Bahwa untuk mempersingkat putusan ini segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan perkara ini yang belum tercantum dalam putusan dianggap menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai dalam Duduk Sengketa tersebut di atas.;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini yang dimohonkan Penggugat agar dinyatakan batal atau tidak sah adalah

1. Sertipikat Hak Guna Bangunan, Nomor: 00003/Desa Cilayung, tanggal penerbitan 21-01-2016, Surat Ukur tanggal 12-01-2016, Nomor : 00019/Cilayung/2016, luas 31.900 M2 (tiga puluh satu ribu sembilan ratus meter persegi), tercatat atas nama PT. PRIWISTA RAYA (*vide* bukti T-2 dan bukti T II Int-3) ;
2. Sertipikat Hak Guna Bangunan, Nomor: 00003/Desa Cilayung, tanggal penerbitan 10-02-2016, Surat Ukur tanggal 09-01-2016, Nomor : 00020/Cilayung/2016, luas 71.847 m2 (Tujuh puluh satu ribu delapan ratus empat puluh tujuh meter persegi), tercatat atas nama PT. PRIWISTA RAYA (*vide* bukti T-3 dan bukti T II Int-4);

Menimbang, bahwa yang menjadi dasar gugatan Penggugat dalam permohonan tersebut diatas adalah karena menurut Penggugat objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat telah melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik.;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi masing-masing telah memberikan jawabannya, yang sebelum memberi jawaban terhadap pokok perkaranya Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan eksepsi - eksepsi, oleh karenanya Majelis Hakim sebelum mempertimbangkan tentang pokok perkaranya terlebih dahulu akan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempertimbangkan tentang eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut.;

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat sebagaimana dalil Tergugat dalam Jawaban tertanggal 19 Agustus 2023 yang pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut :

1. Eksepsi *Obscuur Libel*;

Bahwa Surat Keputusan Menteri Agraria Nomor SK.616/Ka tanggal 29 April 1960 digunakan Penggugat sebagai dasar hukum gugatan, namun oleh Penggugat disampaikan dengan cara yang tidak rinci, tidak jelas, dan tidak benar, sedangkan agar suatu gugatan dapat diterima haruslah memenuhi syarat formil salah satunya gugatan harus terang dan jelas;

2. Eksepsi *Legal Standing*

Bahwa Penggugat tidak memiliki kapasitas dan kualitas untuk mengajukan gugatan, Penggugat mengklaim kepemilikan bidang tanah berdasarkan Surat Keputusan Menteri Agraria Nomor SK.616/Ka tanggal 29 April 1960, maka perlu kiranya Tergugat tegaskan bahwa di dalam gugatan Penggugat tidak menyampaikan serta menguraikan secara rinci detail yang menjadi syarat-syarat keputusan dimaksud dan tidak juga menjelaskan mengenai langkah upaya sebagai bentuk tindakan WLAA DE GROOT ataupun keturunannya untuk memenuhi syarat-syarat dalam Keputusan tersebut

3. Eksepsi Kompetensi Absolut

Bahwa Tergugat sampaikan terhadap objek sengketa masih terdapat pihak yang mengklaim kepemilikannya melalui peradilan umum antara lain yaitu dalam perkara perdata Nomor register 32/Pdt.G/2021/PN. Smd antara Udju selaku Penggugat melawan H. Dadan Setiadi dan PT Priwista Raya selaku Tergugat I dan II serta Kantor Pertanahan Kabupaten Sumedang selaku Turut Tergugat yang saat ini telah sampai pada tahap kasasi, dimana objek yang diperkarakan dalam perkara perdata nomor 32/Pdt.G/2021/PN. Smd adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3/Cilayung Surat Ukur Nomor

Halaman 76 dari 89 halaman Putusan Nomor: 65/G/2023/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)



19/Cilayung/2016 dan Hak Guna Bangunan Nomor 3/Cilayung Surat Ukur Nomor 20/Cilayung/2016 dan beberapa Tanah Milik Adat yang diklaim berdasarkan *Eigendom Verponding* Nomor 3 seluas 9.705.700 M² atas nama W.A. Baron Baud;

4. Eksepsi *Error in Objecto*

Bahwa pada faktanya telah terjadi sengketa kepemilikan dan penguasaan atas satu objek bidang tanah yang telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3/Cilayung Surat Ukur Nomor 19/Cilayung/2016 dan Hak Guna Bangunan Nomor 3/Cilayung Surat Ukur Nomor 20/Cilayung/2016 sehingga harus dibuktikan terlebih dahulu pihak mana yang benar dan berhak menguasai dan memiliki bidang tanah, sehingga harus dibuktikan apakah bekas *Eigendom Verponding* No. 3, *Eigendom Verponding* No. 62 yang terletak di bidang tanah dimaksud;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat II Intervensi sebagaimana dalil Tergugat II Intervensi dalam Jawabannya tertanggal 16 Agustus 2023 yang pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut :

1. Eksepsi tentang Surat Kuasa Penggugat.;

Bahwa Surat Kuasa Penggugat dan para ahliwaris lainnya kepada A.FADHLY, SH., tanggal 17 Juni 2023 tersebut, tidak memenuhi syarat-syarat sebagai Surat Kuasa Khusus sebagaimana dimaksud oleh Pasal 123 H.I.R. jo. Pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 1991 jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 1994 tentang Surat Kuasa Khusus jo. buku II tentang Pedoman Tekhnis Administrasi dan Tekhnis Peradilan Tata Usaha Negara, halaman 45-46, huruf e tentang Surat Kuasa.;

2. Eksepsi tentang Penggugat Tidak Berkualitas (*Onbevoegd*).;

Bahwa di dalam perkara a quo bahwa Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan objek sengketa, sehingga dengan kedudukan yang demikian maka Penggugat adalah Penggugat yang tidak memiliki *legal standing* atau menurut hukum dinyatakan sebagai Penggugat yang tidak memiliki kualifikasi (*diskualifikasi in person*)



3. Eksepsi Tidak Berwenang Mengadili Secara Absolut (*Exceptie van Onbevoegheid*);

Bahwa pokok gugatan yang mendasari gugatan Penggugat merupakan sengketa hukum dalam ranah hukum perdata dan bukan Sengketa Tata Usaha Negara yang dapat diajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, tetapi harus diselesaikan melalui Peradilan Umum/Perdata, yaitu Peradilan Negeri sesuai dengan wewenang mengadilinya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, oleh karena itu eksepsi Tergugat II Intervensi perihal Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak mempunyai kewenangan secara absolute (***Exceptie van Onbevoegheid***) untuk memeriksa dan mengadili sengketa a quo.;

4. Eksepsi tentangTenggang Waktu Gugatan (*Verjaard*);

A.FADHLY, SH. selaku kuasa Tergugat II/PT.Priwista Raya dalam acara pembuktian perkara perdata telah mengajukan dipersidangan perkara perdata tersebut atas asli Sertipikat Hak Guna Bangunan objek sengketa sebagai bukti dalam perkara perdata a quo, oleh karena itu setidaknya-tidaknya A.FADHLY, SH sebagai kuasa Penggugat dalam perkara ini telah mengetahui keberadaan Sertipikat Hak Guna Bangunan objek sengketa sejak tahun 2020 tersebut;

5. Eksepsi tentang Gugatan *Error In Objecto*;

Bahwa dengan dijadikannya objek gugatan berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00003/Desa Cilayung, Surat Ukur tanggal 12-01-2016 Nomor 00019/Cilayung/ 2016, luas 31.900 M2, tercatat atas nama PT.Priwista Raya dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00003/Desa Cilayung, Surat Ukur tanggal 19-01-2016 Nomor 00020/Cilayung/2016, luas 71.847 M2, tercatat atas nama PT.Priwista Raya yang lokasinya berada di luar batas-batas Eigendom Verponding Nomor 62 tersebut, maka telah terjadi kesalahan objek yang digugat, maka jelaslah objek gugatan Penggugat merupakan suatu gugatan *error in objecto*.;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas eksepsi-eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, Penggugat telah membantah dalam Repliknya masing-masing tertanggal 27 Oktober 2021 yang pada pokoknya menolak eksepsi-eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut dibantah oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi melalui Duplik masing-masing tertanggal 15 Agustus 2023 dan tertanggal 23 Agustus 2023 yang pada pokoknya tetap pada jawabannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempertimbangkan Eksepsi-eksepsi sebagaimana diuraikan di atas, Majelis Hakim mempedomani ketentuan Pasal 77 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang mengatur:

- (1) *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.;*
- (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 selain itu Majelis Hakim juga berpedoman asas Hakim aktif dan sistem pembuktian dalam hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara yang mengarah pada pembuktian bebas (*vrijebewijs*) yang terbatas sebagaimana terkandung di dalam ketentuan Pasal 100 dan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menggariskan bahwa Hakim bebas menentukan apa yang harus dibuktikan/luas lingkup pembuktian, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian, maka dalam memeriksa eksepsi-eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi yang dalam materinya telah terdapat bukti-bukti yang cukup dari Para Pihak yang dapat menjawab permasalahan hukum eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim setelah memperhatikan kecukupan bukti berdasarkan materi eksepsi maka Majelis Hakim akan

Halaman 79 dari 89 halaman Putusan Nomor: 65/G/2023/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

mempertimbangkan terlebih dahulu Eksepsi Legal Standing (Penggugat tidak memiliki kapasitas dan kualitas untuk mengajukan gugatan);

Menimbang, bahwa Eksepsi Legal Standing tersebut diatas merupakan eksepsi pada angka 2 dari Tergugat dan Eksepsi angka 2 dari Tergugat II Intervensi yang akan dipertimbangkan secara bersama-sama karena keduanya merupakan eksepsi yang substansi nya sama;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut merupakan eksepsi terkait tidak adanya kepentingan Penggugat yang dirugikan yang berakibat pada tidak adanya kepentingan untuk mengajukan gugatan perkara *a quo*, maka dalam pertimbangan hukum ini Majelis Hakim akan mengujinya dengan mendasarkan fakta hukum yang diperoleh dalam persidangan dan kemudian mengkaitkan dengan ketentuan pada Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagai dasar pengujian ada atau tidak adanya kepentingan Penggugat mengajukan gugatan dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempedomani ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi sebagai berikut : Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi.;

Menimbang, bahwa selain hal diatas Majelis Hakim juga memperhatikan penjelasan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata

Halaman 80 dari 89 halaman Putusan Nomor: 65/G/2023/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

Usaha Negara *Jo.* Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, pada Paragraf ketiga yang menyatakan : "Selanjutnya hanya orang atau badan hukum perdata yang kepentingannya terkena oleh akibat hukum Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan dan karenanya yang bersangkutan merasa dirugikan dibolehkan menggugat Keputusan Tata Usaha Negara";

Menimbang, bahwa apabila mempedomani ketentuan Pasal 53 ayat (1) dan penjelasannya tersebut di atas maka orang atau badan hukum perdata yang berhak mengajukan gugatan adalah yang kepentingannya terkena akibat hukum Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan/diterbitkan dan karenanya kepentingan yang bersangkutan dirugikan ;

Menimbang, bahwa untuk memahami lebih lanjut terhadap kepentingan tersebut selain mempedomani ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara *Jo.* Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara serta Penjelasannya tersebut, Majelis Hakim juga memperhatikan doktrin/pendapat para sarjana berkaitan dengan hal tersebut sebagaimana yang ditulis INDROHARTO, S.H. dalam bukunya yang berjudul "Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Buku II Beracara Di Pengadilan Tata Usaha Negara" cetakan kesembilan, terbitan Pustaka Sinar Harapan Jakarta Tahun 2005 pada halaman 37 - 40 yang pada pokoknya menjelaskan bahwa pengertian "kepentingan" itu mengandung 2 (dua) arti, yaitu :

1. Kepentingan yang menunjuk kepada nilai yang harus dilindungi oleh hukum, yang meliputi:
 - a. Kepentingan dalam kaitannya dengan yang berhak menggugat, yaitu kepentingan Penggugat sendiri, bersifat pribadi, bersifat langsung dan secara objektif dapat ditentukan luas maupun intensitasnya
 - b. Kepentingan dalam hubungannya dengan Keputusan Tata Usaha Negara yang bersangkutan yang akibat hukumnya merugikan diri Penggugat secara langsung ;

Halaman **81** dari **89** halaman Putusan Nomor: 65/G/2023/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. Kepentingan berproses, dalam arti tujuan yang ingin dicapai dengan mengajukan gugatan yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa terhadap kedua pengertian kepentingan tersebut diatas dikaitkan dengan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan penjelasannya maka keberadaannya merupakan suatu syarat minimal yang harus dipenuhi untuk mengajukan suatu gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempedomani doktrin sebagaimana pendapat INDROHARTO tersebut di atas yang menyatakan bahwa pengertian kepentingan adalah suatu nilai yang harus dilindungi oleh hukum, baik berupa nilai yang bersifat menguntungkan maupun merugikan yang ditimbulkan atau yang menurut nalar dapat diharapkan akan timbul oleh keluarnya/terbitnya suatu Keputusan Tata Usaha Negara, dan bahwa untuk mengetahui seberapa jauh nilai kepentingan yang harus dilindungi oleh hukum maka harus dilihat dan dipertimbangkan tentang adanya hubungan antara orang/badan hukum perdata yang bersengketa disatu pihak dengan Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat di pihak lain ;

Menimbang, bahwa disamping kepentingan akan nilai yang harus dilindungi oleh hukum juga harus jelas pula kepentingannya untuk berproses, karena terdapat adagium dalam Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara yang merupakan hukum tidak tertulis yang menyatakan : "*point d'interet - point d'action*" (bila ada kepentingan, maka di situ baru boleh berproses) ;

Menimbang, bahwa bertitik tolak pada Ketentuan Pasal 53 ayat (1) dan Penjelasannya serta doktrin hukum seperti tersebut di atas, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan lebih lanjut permasalahan hukum sebagai berikut : apakah ada kepentingan Penggugat yang dirugikan dengan terbitnya objek sengketa *a quo* baik dalam arti nilai yang harus dilindungi oleh hukum maupun kepentingan untuk berproses sehingga Penggugat berkualitas atau tidak untuk mengajukan gugatan? ;

Halaman 82 dari 89 halaman Putusan Nomor: 65/G/2023/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menjawab permasalahan hukum di atas, Majelis Hakim akan mempedomani ketentuan hukum terkait di atas dan kemudian menghubungkannya dengan fakta-fakta hukum yang diperoleh dari bukti Para Pihak.

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim setelah memeriksa bukti surat, keterangan Para Pihak, dan keterangan saksi yang diajukan Para Pihak dipersidangan maka ditemukan fakta-fakta hukum sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat adalah kuasa para ahli waris sekaligus ahli waris dari Emmy Ningtyas De Groot berdasarkan akta surat kuasa dan persetujuan nomor: 01 tanggal 11 Januari 2021 yang dibuat dihadapan notaris Freddy Ruben Carolus Sibarani, S.H. Notaris di Kabupaten Bogor dan Penetapan Pengadilan Agama Cianjur Nomor : 0223/Pdt.P/2018/PA.Cjr tanggal 18 Juli 2018(*vide* Bukti P-2 dan Bukti P-7);
2. Bahwa Emmy Ningtyas De Groot adalah satu-satunya ahliwaris yang sah dari almarhum Sastro Suwiry Sardam alias William A De Groot yang telah meninggal dunia di Jakarta pada tanggal 8 September 1940 dan almarhumah Kam Anake yang juga telah meninggal dunia berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor ; 399/Pdt/P/1991/PN.Jkt.Sel. tanggal 14 Oktober 1991. (*vide* Bukti P-5);
3. Bahwa dasar hukum kepemilikan tanah oleh Penggugat adalah berdasarkan Surat Keputusan Menteri Agraria tanggal 29 April 1960 Nomor Sk.616/Ka atas nama NV. Cultuur Handelen Bouw Maatschappij/WL.AA DE GROOT (*vide* Bukti P-11 dan bukti P-12).;
4. Bahwa berdasarkan pemeriksaan setempat yang dilakukan pada tanggal 13 Oktober 2023, penguasaan fisik tanah ada pada pihak Tergugat II Intervensi.;

Menimbang, bahwa Pengugat didalam Gugatannya mendalilkan bahwa Penggugat memiliki tanah yang berasal dari waris sebagaimana fakta hukum angka 1, angka 2 dimana kedudukan Penggugat didalam fakta hukum tersebut adalah sebagai pihak ahli waris dari Emmi Ningtyas De Groot;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati serta mempelajari fakta hukum angka 3, kemudian menghubungkannya dengan fakta hukum angka 1 dan angka 2, Majelis Hakim mendapatkan fakta hukum bahwa dasar yang

Halaman **83** dari **89** halaman Putusan Nomor: 65/G/2023/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dijadikan pijakan kepemilikan maupun dasar kepentingan Penggugat adalah Surat Keputusan Menteri Agraria tanggal 29 April 1960 Nomor Sk.616/Ka;

Menimbang, bahwa setelah Majelis hakim mencermati Bukti P-11 dimana dalam bagian menimbang angka 3 (tiga) ada frasa "*pemerintah tidak berkeberatan tanah tersebut diberikan kepada pemilik seluas 5.192.500 M2 dengan hak milik sebagaimana dimaksud dalam pp No. 2/1960 pasal 3 dengan syarat2 yang masih akan ditetapkan kemudian*", Majelis Hakim berpendapat bahwa pemberian hak yang dimaksud dalam bukti P-11 dan Bukti P-12 adalah pemberian hak yang bersyarat artinya pemberian hak dapat diberikan apabila syarat-syarat yang tercantum dalam surat keputusan tersebut terpenuhi;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari bukti-bukti para pihak, Majelis Hakim tidak menemukan bukti-bukti yang menunjukkan bahwa syarat-syarat yang tercantum dalam surat keputusan Bukti P-11 dan Bukti P-12 sudah dilaksanakan atau dipenuhi oleh Penggugat sehingga berlaku ketentuan yang tercantum dalam Pasal 10 Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 Tentang Pelaksanaan Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria yang menyebutkan :

Ayat (1) Hak-hak eigendom atas tanah kepunyaan bersama dari orang/badan hukum yang memenuhi syarat untuk mempunyai hak milik dan orang/badan hukum yang tidak memenuhi syarat, dikonversi menjadi hak guna-bangunan, kecuali dalam hal yang dimaksud dalam ayat (2) di bawah.

Ayat (2) Jika sebelum tanggal 24 September 1960 fihak yang tidak memenuhi syarat termasuk dalam ayat (1) di atas secara sah telah melepaskan hak-bersamanya itu kepada fihak yang lain, maka biarpun hal itu belum didaftarkan sebagaimana mestinya, hak eigendom tersebut dikonversi menjadi hak milik.

Ayat (3) Ketentuan dalam ayat (2) pasal ini berlaku juga jika hak eigendom tersebut merupakan warisan yang belum terbagi dan belum diadakan baliknama sebagaimana mestinya, juga jika fihak pewaris yang namanya masih tercatat sebagai pemiliknya adalah seorang yang tidak memenuhi syarat untuk mempunyai hak milik.

Ayat (4) Di dalam hal yang tersebut pada ayat (2) dan (3) pasal ini maka KKPT berbuat sebagai yang ditentukan dalam pasal 9 ayat (3).

Ayat (5) Untuk dapat dikonversi menjadi hak milik sebagai yang dimaksud dalam ayat (2) dan ayat (3) pasal ini maka yang bersangkutan di dalam waktu 6 bulan terhitung sejak tanggal 24 September 1960 harus meminta kepada KKPT agar dilakukan pencatatan dan/atau baliknama sebagaimana mestinya.

Halaman 84 dari 89 halaman Putusan Nomor: 65/G/2023/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ayat (6) Jika sesudah jangka waktu 6 bulan tersebut lampau belum diajukan permintaan sebagai yang dimaksud dalam ayat (5) di atas maka berlakulah ketentuan dalam ayat (1) pasal ini.

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan hukum diatas dikaitkan dengan ketentuan Pasal 1 ayat (1) Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979 Tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat yang menyebutkan : "Tanah hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai asal konversi hak Barat, yang jangka waktunya akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980, sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara" sehingga Majelis Hakim sampai pada kesimpulan bahwa antara Pengugat dan surat keputusan sebagaimana bukti P-11 dan Bukti P-12 sudah tidak ada hubungan hukum lagi karena tanah yang dimaksud pada surat keputusan Bukti P-11 dan Bukti P-12 telah Kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara ;

Menimbang, berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum diatas dan dikaitkan dengan ketentuan Hukum Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Noor 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Penjelasannya serta Doktrin terkait "kepentingan" di atas maka Majelis Hakim menilai bahwa Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan tanah yang diatasnya terbit objek-objek sengketa sehingga tidak ada nilai yang harus dilindungi oleh hukum terkait penerbitan objek-objek sengketa (*vide* bukti T-2, bukti T II Int-3, bukti T-3 dan bukti T II Int-4) diatas tanah *a quo*;

Menimbang, bahwa terdapat fakta bahwa Para Penggugat tidak memiliki hubungan dengan objek sengketa *a quo*, dengan demikian Penggugat bukanlah orang atau badan hukum perdata yang mempunyai kepentingan langsung terhadap objek sengketa *a quo* (*vide* bukti P-1, T-1 dan T II Int-2);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian hukum tersebut diatas maka dapat disimpulkan bahwa Penggugat tidak mempunyai kepentingan dalam arti nilai yang harus dilindungi oleh hukum;

Halaman 85 dari 89 halaman Putusan Nomor: 65/G/2023/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

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk berproses dengan mengajukan gugatan Tata Usaha Negara haruslah ada kepentingan sebagaimana yang dimaksud dalam adagium *no interest no action – point d'interet point d'action* (tidak ada kepentingan maka tidak ada hak untuk berproses, bila ada kepentingan maka disitu baru ada hak untuk berproses);

Menimbang, bahwa dengan berdasarkan pertimbangan hukum diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa karena Penggugat tidak mempunyai kepentingan berupa nilai yang dilindungi hukum, dengan demikian Penggugat juga tidak mempunyai hak untuk berproses;

Menimbang, bahwa dengan berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, Majelis Hakim menilai bahwa Penggugat tidak mempunyai kepentingan, baik nilai yang dilindungi hukum maupun kepentingan berproses untuk mengajukan gugatan terhadap objek-objek sengketa tersebut, dengan demikian eksepsi dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi cukup alasan menurut hukum untuk diterima yaitu berkenaan dengan Eksepsi Legal Standing (Penggugat tidak memiliki kapasitas dan kualitas untuk mengajukan gugatan), sehingga Penggugat secara yuridis tidak berkualitas dan berkapasitas sebagai Penggugat dalam sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi yang terkait Eksepsi Legal Standing (Penggugat tidak memiliki kapasitas dan kualitas untuk mengajukan gugatan) sebagaimana yang ditentukan pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 *Jo.* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 telah dinyatakan diterima, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat tidak diterima maka eksepsi dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

DALAM POKOK PERKARA;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat tidak diterima maka Majelis Hakim tidak perlu lagi untuk mempertimbangkan pokok sengketa dan gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima;

Halaman **86** dari **89** halaman Putusan Nomor: 65/G/2023/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

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima, maka berdasarkan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara kepada Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan ini;

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

Mengingat ketentuan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 dan terakhir diubah dengan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, serta peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini :

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang Eksepsi Legal Standing (Penggugat tidak memiliki kapasitas dan kualitas untuk mengajukan gugatan);

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 6.840.000,- (enam juta delapan ratus empat puluh ribu rupiah);

Halaman 87 dari 89 halaman Putusan Nomor: 65/G/2023/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian Putusan ini diputuskan dalam Rapat Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, pada hari Senin, tanggal 06 November 2023 oleh kami, **GUGUM SURYA GUMILAR, S.H. M.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **ARDOYO WARDHANA, S.H., M.H.**, dan **WAHYUDI SIREGAR, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum secara Elektronik (E-Court) pada hari Kamis, tanggal 09 November 2023 oleh Majelis Hakim tersebut di atas dengan dibantu oleh **HENNY Br. SITUMORANG, S.H.**, Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dengan dihadiri secara elektronik di Sistem Informasi Pengadilan oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

ttd

ttd

1. **ARDOYO WARDHANA, S.H., M.H.** **GUGUM SURYA GUMILAR, S.H. M.H.**

ttd

2. **WAHYUDI SIREGAR, S.H., M.H.**

PANITERA PENGGANTI,

ttd

HENNY Br. SITUMORANG, S.H.

Halaman **88** dari **89** halaman Putusan Nomor: 65/G/2023/PTUN.BDG



Rincian biaya perkara Nomor: 65/G/2023/PTUN.BDG:

1. Pendaftaran Gugatan	: Rp.	30.000,00
2. ATK dan Penjilidan	: Rp.	255.000,00
3. Pangilan-pangilan	: Rp.	125.000,00
4. Pemeriksaan Setempat	: Rp.	6.360.000,00
5. PNBP Panggilan	: Rp.	30.000,00
6. Redaksi	: Rp.	10.000,00
7. Leges	: Rp.	10.000,00
8. Materai Penetapan	: Rp.	10,000,00
9. Materai	: <u>Rp.</u>	<u>10.000,00</u> +
Jumlah	: Rp.	6.840.000,00
(enam juta delapan ratus empat puluh ribu rupiah)		