



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**PUTUSAN**  
**NOMOR : 111/G/2021/PTUN.BDG**

## DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara pada Tingkat Pertama dengan Acara Biasa, yang diselenggarakan secara Elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan, telah memberikan Putusan dengan pertimbangan-pertimbangan tersebut dibawah ini, dalam sengketa antara:

**WIGUNA**, Kewarganegaraan Indonesia Bertempat tinggal I. Durian Raya No.40, Rt.002/005, Baranangsiang, Bogor Timur, Kota Bogor, Pekerjaan Karyawan Swasta, alamat elektronik *Email : joglo32a@gmail.com* ; Selanjutnya disebut **PENGUGAT** ;

## MELAWAN

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR**, berkedudukan di Jalan Tegar Beriman, Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, alamat elektronik *pmpp.bpn.kab.bgr@gmail.com*, dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 2706/SKU-mp.01.02/X/2021, tanggal 7 Oktober 2021 diwakili oleh ;

1. Sri Dewi Marlina Putri, S.H., M.H., Nip. 197812132006042003, Pangkat/Gol.: Penata Tk. I (III/d), Jabatan: Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa;
2. Aria Wijaya, S.H.; Nip. 19841029 2011011004, Pangkat/Gol.: Penata Tk. I (III/d), Jabatan: Penata Pertanahan Pertama Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa;
3. Upi Surasti, S.H.; Nip. 196605071986032002, Pangkat/Gol.: Penata Tk. I (III/d), Jabatan: Analis Hukum Pertanahan;
4. Zulasma Fadrijyah, S.H.; PPNPM;
5. Akram Zulkifli, S.H.; PPNPM;
6. Fariz Indra Malik, S.H.; PPNPM;
7. Robhy Haryanto, S.H.; PPNPM;

Selanjutnya disebut **TERGUGAT** ;

*Halaman 1 dari 45 Halaman Putusan Perkara No. 111/G/2021/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)*



Dan

**PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk. KANTOR CABANG**

**TANGERANG**, dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa No. 11/KASA/LGD/2022, tanggal 7 Januari 2022, diwakili oleh WILSON LIE SIMATUPANG, S.H., M.H., selaku Plt Legal Division Head PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. berkedudukan di Jakarta bertindak dalam Jabatannya tersebut berdasarkan Surat Kuasa No. 105/KUASA/DIR/2021 tanggal 22 November 2021, sah dan berwenang dalam jabatannya berindak untuk dan atas nama PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk sesuai Anggaran Dasar Perseroan yang telah mengalami beberapa kali perubahan terakhir diubah berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Nomor 08 tanggal 8 april 2021 dibuat oleh Ashoya Ratam, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan yang telah diterima pemberitahuan perubahannya oleh Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Nomor AHU-AH.01.03-0288922 tanggal 4 Mei 2021 yang berkedudukan di Jakarta dan berkantor pusat di Jalan Gajah Mada No. 1, Jakarta-10130 memberikan kuasa kepada :

1. Wandira Kusuma Wardana, S.H. ;
2. Miftahul Ulum, S.H. ;
3. Thomas Christian Wibowo, S.H. ;
4. Aryo Bismoko, S.H. ;
5. Riswanda Harvianto, S.H. ;
6. Yoga Bachtiar Wibisono, S.H. ;
7. Vivin Ristawandari, S.H. ;
8. Ahmad Jauhari, S.H. ;
9. Ardy Prasetyo, S.H. ;
10. Batara Pratama Sihombing, S.H ;
11. Sheila Amanda, S.H. ;
12. Bima Sandra, S.H. ;

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Pegawai pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk mewakili PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk C.q. Kantor Cabang Tangerang yang berkantor

*Halaman 2 dari 45 Halaman Putusan Perkara No. 111/G/2021/PTUN.BDG*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di Jalan Perintis Kemerdekaan No. 1 Tangerang, alamat elektronik:  
e.hamdani@btn.co.id

Selanjutnya disebut **TERGUGAT II INTERVENSI**;

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tersebut telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 111/PEN-DIS/2021/PTUN.BDG., tanggal 29 September 2021, tentang Lolos Dismissal dan Pemeriksaan dengan Acara Biasa;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 111/PEN-MH/2021/PTUN.BDG., tanggal 29 September 2021, tentang Penunjukan Majelis Hakim;
3. Surat Penunjukan Plt. Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, tanggal 29 September 2021, tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 111/PEN-PP/2021/PTUN.BDG., tanggal 29 September 2021, tentang Hari dan Tanggal Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 111/PEN-HS/2021/PTUN.BDG, tanggal 15 November 2021, tentang Hari dan Tanggal Persidangan Terbuka untuk Umum secara Elektronik;
6. Surat dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Tangerang, tanggal 15 November 2021, Perihal: Permohonan Intervensi
7. Putusan Sela No. 111/G/2021/PTUN.BDG, tanggal 22 November 2021 ;
8. Berkas Perkara Nomor: 111/G/2021/PTUN.BDG. beserta seluruh lampiran yang terdapat di dalamnya;

## TENTANG DUDUK SENGKETA

Bahwa Penggugat telah mengajukan gugatannya tertanggal 29 September 2021 dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 29 September 2021, dalam Register Perkara Nomor: 111/G/2021/PTUN.BDG, sebagaimana telah diperbaiki pada tanggal 8 November 2021 telah mengemukakan dalil-dalil dalam gugatannya yang pada pokoknya sebagai berikut :

*Halaman 3 dari 45 Halaman Putusan Perkara No. 111/G/2021/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

## I. Dasar Gugatan

1. Adapun yang menjadi Obyek Sengketa dalam perkara ini adalah :
  - a. Sertifikat Hak Guna Bangunan No.10560/Tajurhalang tanggal 26 Januari 2017, Surat Ukur No.2062/Tajurhalang/2016 tanggal 22 Desember 2016 seluas : 15.628 M<sup>2</sup> atas nama PT. Gangsar Mulia Abadi,
  - b. Sertifikat Hak Guna Bangunan No.10561/Tajurhalang tanggal 26 Januari 2017, Surat Ukur No.2063/Tajurhalang/2016 tanggal 22 Desember 2016 seluas : 14.030 M<sup>2</sup> atas nama PT. Gangsar Mulia Abadi;
2. Bahwa KTUN Obyek Sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat pada angka 1 huruf a dan b tersebut diatas telah memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 8, UU No 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (untuk selanjutnya disebut "UU Peratun 2009") yaitu Tergugat adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku Pasal 19 UU No.5 Tahun 1960 jo Pasal 1 PP No.10 Tahun 1961;
3. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka KTUN Obyek Sengketa aquo termasuk dalam pengertian dan/atau telah memenuhi kualifikasi sebagai KTUN yang dimaksud dalam Pasal 1 angka 9 UU Peratun 2009;

### Tenggang Waktu Gugatan :

1. Bahwa atas terbitnya Obyek Sengketa tersebut, Penggugat telah mengajukan keberatan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor melalui surat Penggugat tertanggal 21 April 2021 dan diterima oleh Tergugat tertanggal 23 April 2021;
2. Bahwa sampai saat ini atau setidaknya sampai gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, Tergugat tidak menanggapi keberatan dari Penggugat;
3. Bahwa gugatan aquo diajukan tanggal 29 September 2021, sehingga gugatan aquo diajukan masih dalam tenggang waktu untuk mengajukan gugatan, sebagaimana dalam Pasal 5 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintah Setelah Menempuh Upaya Administrasi;

*Halaman 4 dari 45 Halaman Putusan Perkara No. 111/G/2021/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

## II. Fakta-Fakta Hukum

1. Bahwa asal tanah milik kami adalah tanah milik adat yang terletak pada tanah Kohir C No.563/181 Persil No.13 Kelas D.I luas  $\pm 38.430 \text{ M}^2$  atas nama The Hok Tjoan, sebagai bukti bahwa tanah-tanah dan penetapan-penetapan tersebut telah tercatat atas namanya dalam buku-buku Direktorat Iuran Pembangunan Daerah, Kantor Ipeda TK II Djawa Barat, yang dikeluarkan oleh Kantor IPEDA Bogor tanggal 15-6-1973 dan sampai saat ini tanah tersebut masih terdaftar di SPPT : 32.03.191.010.001-0208.0 dengan luas  $\pm 28.324 \text{ M}^2$ ;
2. Bahwa berdasarkan Peta Desa Tadjurhalang No.136 Kawedanan Depok, Karesidenan Bogor, Propinsi Jawa Barat tanggal 31 Djanuari 1955 yang dikeluarkan oleh Markas Besar Angkatan Darat Djawatan Topograf sebagai bukti bahwa tanah milik kami Persil No.13 tercatat (tergambar) di dalam peta tersebut;
3. Bahwa berdasarkan copyan Surat Keterangan dari Kepala Desa Tajurhalang Nomor : 593.2/15/2001/II/2013 tanggal 12 Februari 2013 menerangkan bahwa tanah milik kami tercatat pada Letter C Desa Nomor 563 Persil Nomor 13 D.II dengan SPPT : 32.03.191.010.001-0208.0 dengan luas  $\pm 28.324 \text{ M}^2$ ;
4. Bahwa sesuai surat BPN Nomor : 2004/Ket-200.3/III/2013 tertanggal : 15-03-2013 perihal : Permohonan penelitian, yang ditujukan kepada Sdr. Wiguna bahwa setelah dilakukan penelitian/peninjauan fisik bidang tanah yang terletak di Desa Tajurhalang, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor sampai saat ini sesuai Peta Desa Tajurhalang Lembar : 1 Kotak : A/5 Ikonos Lembar : 48.2-33.084-15-4 kotak : B-C-D/1-2-3 bidang tanah dimaksud berstatus Tanah yang belum terdeteksi adanya sertipikat;
5. Bahwa Penerbitan Sertipikat :
  - a. HGB No.3221/Desa Tajurhalang atas nama Budi Santoso telah berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No.10561/Tajurhalang tanggal 26 Januari 2017, Surat Ukur No.2063/Tajurhalang/2016 tanggal 22 Desember 2016 seluas :  $14.030 \text{ M}^2$  atas nama PT. Gangsar Mulia Abadi dan,

Halaman 5 dari 45 Halaman Putusan Perkara No. 111/G/2021/PTUN.BDG

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. HGB No.3222/Desa Tajurhalang atas nama Budi Santoso telah berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No.10560/Tajurhalang tanggal 26 Januari 2017, Surat Ukur No.2062/Tajurhalang/2016 tanggal 22 Desember 2016 seluas : 15.628 M<sup>2</sup> atas nama PT. Gangsar Mulia Abadi.

Kedua penerbitan Sertipikat Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) tersebut diatas penerbitannya tidak benar (cacat hukum administrasi tidak sesuai dengan data fisik dan data yuridis).

### III. Kepentingan Penggugat Yang Dirugikan :

1. Bahwa sebagaimana ketentuan dalam Pasal 53 ayat (1) UU Peratun 2009, yang 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 ganti rugi dan/atau direhabilitasi;
2. Bahwa Penggugat merasa dirugikan atas terbitnya obyek sengketa sehingga menimbulkan akibat hukum.

### IV. Posita/Alasan Gugatan

Berdasarkan uraian diatas, Tergugat melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan dan bertentangan dengan asas-asas umum pemerintah yang baik.

### V. Tuntutan :

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah :
  - a. Sertifikat Hak Guna Bangunan No.10560/Tajurhalang tanggal 26 Januari 2017, Surat Ukur No.2062/Tajurhalang/2016 tanggal 22 Desember 2016 seluas : 15.628 M<sup>2</sup> atas nama PT. Gangsar Mulia Abadi,
  - b. Sertifikat Hak Guna Bangunan No.10561/Tajurhalang tanggal 26 Januari 2017, Surat Ukur No.2063/Tajurhalang/2016 tanggal 22

*Halaman 6 dari 45 Halaman Putusan Perkara No. 111/G/2021/PTUN.BDG*

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 2016 seluas : 14.030 M<sup>2</sup> atas nama PT. Gangsar Mulia Abadi;

3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut :

- a. Sertifikat Hak Guna Bangunan No.10560/Tajurhalang tanggal 26 Januari 2017, Surat Ukur No.2062/Tajurhalang/2016 tanggal 22 Desember 2016 seluas : 15.628 M<sup>2</sup> atas nama PT. Gangsar Mulia Abadi,
- b. Sertifikat Hak Guna Bangunan No.10561/Tajurhalang tanggal 26 Januari 2017, Surat Ukur No.2063/Tajurhalang/2016 tanggal 22 Desember 2016 seluas : 14.030 M<sup>2</sup> atas nama PT. Gangsar Mulia Abadi;

4. Mewajibkan kepada Tergugat untuk menerbitkan keputusan baru tentang Kepemilikan atas Tanah/Sertifikat Hak Milik yang terletak di Desa Tajurhalang, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor sampai saat ini sesuai Peta Desa Tajurhalang Lembar : 1 Kotak : A/5 Ikonos Lembar : 48.2-33.084-15-4 kotak : B-C-D/1-2-3 (Letter C Desa Nomor 563 Persil Nomor 13 D.II dengan SPPT : 32.03.191.010.001-0208.0 dengan luas  $\pm$  28.324 M<sup>2</sup>) atas nama Wiguna;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Jika Pengadilan/Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawaban secara tertulis pada persidangan elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan tanggal 6 Desember 2021, yang isi pokoknya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

1. Tentang Gugatan Daluwarsa ;

Bahwa di dalam penjelasan Pasal 55 Undang-undang 5 tahun 1986 bagi pihak yang Namanya tersebut dalam Putusan Tata Usaha Negara yang digugat, maka tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari itu dihitung sejak hari diterimanya Putusan Tata Usaha Negara yang digugat artinya ketentuan Pasal 55 tersebut adalah berlaku bagi pihak yang dituju langsung oleh Putusan Tata

Halaman 7 dari 45 Halaman Putusan Perkara No. 111/G/2021/PTUN.BDG

Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Usaha Negara dan bagi yang tidak dituju atau tidak menerima akan adanya keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang merugikan kepentingannya dihitung sejak ia merasa kepentingannya dirugikan;

Ketentuan mengenai tenggang waktu dipertegas kembali dengan dikeluarkannya Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No.2 Tahun 1991 tanggal 03 Juli 1991 yang menyatakan "Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara, tetapi merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh keputusan Tata Usaha Negara yang bersangkutan dan mengetahui adanya keputusan Tata Usaha Negara yang bersangkutan";

Bahwa terkait dengan diterbitkannya suatu Keputusan Tata Usaha Negara oleh badan atau pejabat TUN terdapat beberapa metode saat dimulai menghitung tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari untuk mengajukan gugatan sebagai pihak adalah ;

- a. Teori Penerimaan (*Ontvangstheori*) yaitu bagi pihak yang namanya tercantum dalam Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat perhitungannya dimulai sejak hari diterimanya Keputusan Tata Usaha Negara;
- b. Teori Publikasi yaitu dalam hal peraturan dasarnya harus diumumkan maka perhitungan waktu mulai sejak hari pengumuman;
- c. Teori Pengetahuan (*Vernemingstheori*) yaitu bagi pihak ketiga yang namanya tidak dituju/tercantum dalam surat Keputusan Tata Usaha Negara perhitungan waktu dimulai secara kasuistis sejak ia merasa kepentingannya dirugikan dan mengetahui obyek sengketa;

Bahwa sudah menjadi yurisprudensi tetap bahwa metode dimulainya menghitung tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari untuk mengajukan gugatan pihak ketiga yang tidak dituju oleh suatu keputusan tata usaha negara adalah dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh keputusan suatu tata usaha negara dan mengetahui keputusan tersebut (vide Putusan MA RI Nomor 5K/TUN/1992 tanggal 21 Januari 1993 Jo Putusan MA RI Nomor 41 K/TUN/1994 tanggal 10 Nopember 1994 jo Putusan MA RI Nomor 270 K/TUN/2001 tanggal 4 Maret 2002);

Halaman 8 dari 45 Halaman Putusan Perkara No. 111/G/2021/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan uraian tersebut telah sangat jelas Penggugat dalam mengajukan gugatan di Tata Usaha Negara dalam perkara aquo telah melebihi 90 (sembilan puluh) hari secara kasuistis. Bahwa faktanya penggugat telah mengetahui obyek perkara a quo semenjak Penggugat Mengajukan keberatan melalui surat kepada Tergugat pada tanggal 21 April 2021;

Bahwa Penggugat telah mengetahui obyek sengketa sejak 5 bulan yang lalu dengan demikian menurut hemat Tergugat, gugatan Penggugat yang diajukan dan didaftar di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 29 September 2021 telah melewati masa tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari, sehingga sudah tidak memenuhi tenggang waktu sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 55 Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1986 Jo. Undang - Undang Nomor : 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang dipertegas dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No : 2 Tahun 1992. Oleh karena itu gugatan a quo patut untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

## 2. Tentang Kewenangan Mengadili ( *Absolute Competentie* )

- a. Bahwa tanpa mengurangi rasa keadilan/upaya untuk mencari keadilan, Penggugat telah salah dalam mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara karena yang dipermasalahkan/ tuntutan pokok obyek gugatan berisi tuntutan kepemilikan atas suatu bidang tanah (Hak Kebendaan)/ Keperdataan.
- b. Bahwa apabila dicermati, Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang mengaku sebagai pemilik atas bidang tanah adat letter C No. 563 Persil 13 D.II yang terletak di Tajurhalang Kecamatan Tajurhalang Kabupaten Bogor;
- c. Bahwa sesuai tanah yang diakui oleh Penggugat telah terbit :
  - Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3221/Tajurhalang, Surat Ukur tanggal 27-01-2000 Nomor 389/Tajurhalang/2000 dengan luas 15.000 M2 tanggal berakhirnya hak 01-11-2005 atas nama Pemegang Hak Budi Santoso dan telah berubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 10561/Tajurhalang, Surat Ukur tanggal 22-12-2016 Nomor 2063/Tajurhalang/20016 dengan luas 14.030 M2 tanggal

*Halaman 9 dari 45 Halaman Putusan Perkara No. 111/G/2021/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

berakhirnya hak 20-12-2046 atas nama Pemegang Hak PT. Gangsar Mulia Abadi;

- Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3222/Tajurhalang, Surat Ukur tanggal 27-01-2000 Nomor 390/Tajurhalang/2000 dengan luas 16.260 M2 tanggal berakhirnya hak 01-11-2005 atas nama Pemegang Hak Budi Santoso dan telah berubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 10560/Tajurhalang Surat Ukur tanggal 22-12-2016 Nomor 2062/Tajurhalang/20016 dengan luas 15.628 M2 tanggal berakhirnya hak 20-12-2046. atas nama Pemegang Hak PT. Gangsar Mulia Abadi;

d. Berdasarkan hal tersebut diatas, sangat jelas dan terang bahwa yang menjadi pokok persoalan adalah masalah perbedaan alas hak yang menjadi dasar kepemilikan atas suatu bidang tanah. Pengujian atas permasalahan tersebut tentunya menjadi kewenangan Peradilan Umum/Perdata;

e. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, substansi gugatan a quo adalah masalah hak kepemilikan atas tanah/perdata, sehingga lebih tepat Penggugat mengajukan gugatannya ke Pengadilan Negeri yang dapat memenuhi kompetensi peradilan yang berlaku dan dapat memenuhi harapan Para Penggugat, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor: 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) serta Pasal 5 dan Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986, Pasal 4, pasal 62 ayat 1 huruf a Jo. Undang-Undang No : 9 Tahun 2004 serta Surat Ketua Muda Mahkamah Agung Republik Indonesia Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara tanggal 14 -10 -1993 Nomor : 224/Td.TUN/ X/1993 perihal Juklak yang dirumuskan dalam Pelatihan Ketrampilan Hakim Peradilan Tata Usaha Negara Tahap II Tahun 1993 yang ditujukan kepada Para Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dan Para Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara di Seluruh Indonesia, pada angka V butir 1 menegaskan :

*Bahwa yang menjadi wewenang Peradilan Tata Usaha Negara hanya mengenai Sertipikat Tanahnya, apakah prosedur penerbitannya sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku,*

*Halaman 10 dari 45 Halaman Putusan Perkara No. 111/G/2021/PTUN.BDG*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*sedangkan mengenai soal kepemilikan adalah wewenang dari Peradilan Umum;*

Hal tersebut sesuai dengan Kaidah Hukum yang tercantum dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI sebagai berikut :

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

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

2. Nomor Perkara : 16 K/TUN/2009 Tanggal 26 Februari 2001

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

3. Nomor Perkara : 22 K/TUN/1996 Tanggal 27 Juli 2001

*Kaidah Hukum : Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan masalah kepemilikan tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya, melainkan wewenang Peradilan Umum dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan;*

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

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

- f. Bahwa selaku demikian permasalahan a quo adalah murni merupakan masalah kepemilikan/keperdataan, yang kewenangan pengujiannya sebagaimana Undang-Undang No. 14 Tahun 1970 Jo. Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 adalah menjadi kewenangan dari Peradilan Umum/Perdata, oleh karena gugatan a quo yang diajukan melalui PTUN Bandung adalah telah menyalahi kewenangan

*Halaman 11 dari 45 Halaman Putusan Perkara No. 111/G/2021/PTUN.BDG*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengadili secara absolut, sehingga gugatan a quo patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

## Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa segala apa yang telah diuraikan oleh Tergugat dalam bagian eksepsi berlaku mutatis mutandis dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkaranya, sehingga segala apa yang didalilkan dalam bagian eksepsi mohon dianggap telah didalilkan pula dalam bagian pokok perkaranya;
2. Bahwa di dalam gugatan dijelaskan mengenai dasar kepemilikan Penggugat yaitu sebagai pemilik tanah adat dengan Letter C No. 563/181 Persil No. 13 Kelas D.I luas  $\pm 38.430 \text{ M}^2$  atas nama The Hok Tjoan;
3. Bahwa, obyek gugatan dalam perkara a quo sebagaimana surat gugatan Penggugat adalah keputusan TUN berupa :
  - Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3221/Tajurhalang, Surat Ukur tanggal 27-01-2000 Nomor 389/Tajurhalang/2000 dengan luas 15.000 M2 tanggal berakhirnya hak 01-11-2005 atas nama Pemegang Hak Budi Santoso dan telah berubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 10561/Tajurhalang, Surat Ukur tanggal 22-12-2016 Nomor 2063/Tajurhalang/20016 dengan luas 14.030 M2 tanggal berakhirnya hak 20-12-2046 atas nama Pemegang Hak PT. Gangsar Mulia Abadi;
  - Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3222/Tajurhalang, Surat Ukur tanggal 27-01-2000 Nomor 390/Tajurhalang/2000 dengan luas 16.260 M2 tanggal berakhirnya hak 01-11-2005 atas nama Pemegang Hak Budi Santoso dan telah berubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 10560/Tajurhalang Surat Ukur tanggal 22-12-2016 Nomor 2062/Tajurhalang/20016 dengan luas 15.628 M2 tanggal berakhirnya hak 20-12-2046. atas nama Pemegang Hak PT. Gangsar Mulia Abadi;

Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat sebagaimana posita pada Angka Romawi IV yang pada intinya menyatakan bahwa Tergugat

Halaman 12 dari 45 Halaman Putusan Perkara No. 111/G/2021/PTUN.BDG

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerbitkan objek sengketa bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;

4. Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 10561/ atas nama PT. Gangsar Mulia Abadi seluas 14.030 M<sup>2</sup> sebagaimana Surat Ukur tanggal Tanggal 22-12-2016 No. 2063/Tajurhalang/2016 terbit pada tanggal 26 Januari 2017 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 10560/ atas nama PT. Gangsar Mulia Abadi seluas 15.628 M<sup>2</sup> sebagaimana Surat Ukur tanggal Tanggal 22-12-2016 No. 2062/Tajurhalang/2016 terbit pada tanggal 26 Januari 2017 berdasarkan Ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, merupakan kewenangan Tergugat;

5. Bahwa tindakan administratif Tergugat dalam menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara in litis adalah dalam rangka melaksanakan Fungsi Pelayanan Publik di Bidang Pertanahan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3), Jo. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (UUPA) Jo. Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta telah memenuhi Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik/AAUPB;

Sehingga Tergugat tidak menggunakan wewenang yang menyimpang dari maksud dan tujuan pemberian wewenang (*Detournement De Pouvoir*) dan Keputusan Tata Usaha Negara tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta tanpa wewenang yang sah menurut hukum melakukan tindakan hukum yang merugikan Penggugat (*Willekeur*) dan tidak bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Jo. Undang - Undang Nomor : 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986, Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Jis Undang -

Halaman 13 dari 45 Halaman Putusan Perkara No. 111/G/2021/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang Nomor : 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986;

Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut diatas penerbitan sertifikat-sertipikat a quo telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Jo. Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 serta :

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

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

Dalam Eksepsi

- Menerima Eksepsi dari Tergugat;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menerima Jawaban Tergugat;
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
4. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Bahwa Majelis Hakim telah menerima Permohonan Intervensi yang diajukan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Tangerang, di dalam suratnya tertanggal 15 November 2021, untuk diikutsertakan sebagai Pihak Ketiga dalam sengketa *in litis dan* telah ditetapkan sebagai Tergugat II Intervensi dalam Putusan Sela Nomor 111/G/2021/ PTUN.BDG, dalam persidangan elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 22 November 2021;

Halaman 14 dari 45 Halaman Putusan Perkara No. 111/G/2021/PTUN.BDG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawaban secara tertulis pada persidangan elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 29 November 2021, yang isi pokoknya sebagai berikut :

Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil, tuntutan-tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan oleh Penggugat didalam surat gugatan *a quo* kecuali yang diakui secara tegas dan tidak merugikan kepentingan hukum Tergugat II Intervensi.

Bahwa untuk mempermudah Majelis Hakim dalam membaca surat jawaban gugatan ini, maka perkenankan kami menyebut Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 10560/Tajurhalang, atas sebidang tanah sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 29 Agustus 2016 Nomor 2062/Tajurhalang/2016 seluas 15628 m2 terdaftar atas nama PT Gangsar Mulya Abadi dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 10561/Tajurhalang, atas sebidang tanah sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 29 Agustus 2016 Nomor 2063/Tajurhalang/2016 seluas 14030 m2 terdaftar atas nama PT Gangsar Mulya Abadi, sebagai "Objek Sengketa".

Adapun Jawaban Tergugat II Intervensi adalah sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

A. Eksepsi Kewenangan Absolut (*Exceptio Declaratoir*);

1. Bahwa gugatan PENGGUGAT yang menggugat Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 10560/Tajurhalang , atas sebidang tanah sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 29 Agustus 2016 Nomor 2062/Tajurhalang/2016 seluas 15.628 m2 terdaftar atas nama PT Gangsar Mulya Abadi dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 10561/Tajurhalang, atas sebidang tanah sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 29 Agustus 2016 Nomor 2063/Tajurhalang/2016 seluas 14.030 m2 terdaftar atas nama PT Gangsar Mulya Abadi.
2. Bahwa Penggugat menyebutkan dalam gugatannya pada hal.3 angka 5 "bahwa penerbitan sertipikat :

Halaman 15 dari 45 Halaman Putusan Perkara No. 111/G/2021/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

a. HGB No.3221/Desatajurhalang atas nama Budi Santoso telah berubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 10561/Tajurhalang.

b. HGB No.3222/Desatajurhalang atas nama Budi Santoso telah berubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 10560/Tajurhalang.

Kedua penerbitan sertipikat sertipikat Hak guna Bangunan (HGB) tersebut di atas penertbitannya tidak benar (cacat hukum administrasi tidak sesuai dengan data fisik dan data Yuridis)

3. Bahwa gugatan tersebut adalah menyangkut sengketa kepemilikan hak, walaupun yang menjadi objek adalah berupa surat Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) dalam hal ini adalah penerbitan sertipikat, namun didalam objek gugatan tersebut terdapat adanya unsur sengketa kepemilikan hak antara Penggugat dan pihak ketiga lainnya dalam hal ini PT. Gangsar Mulya Abadi dan serta termasuk kepentingan hak dari Tergugat II Intervensi sebagai Pemegang Hak Tanggungan atas Objek perkara;
4. Bahwa oleh karena sengketa sebagaimana diatas merupakan sengketa perdata, maka sudah terang dan jelas, gugatan tersebut haruslah diajukan kepada Peradilan umum, sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak berwenang untuk mengadili perkara *aquo*.

## B. *Exceptio Temporis*

1. Bahwa atas apa yang digugat dalam perkara *a quo* tidak dapat diperkarakan, karena perkara yang diajukan telah lewat waktu atau daluarsa untuk digugat;
2. Bahwa sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 55 Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo Undang- Undang Nomor 09 Tahun 2004 Jo Undang- Undang Nomor 51 Tahun 2009, berbunyi sebagai berikut :  
"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara ".
3. Bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat pada surat gugatan, menyatakan bahwa :  
Halaman 1 angka I (satu romawi) Poin 2 :

Halaman 16 dari 45 Halaman Putusan Perkara No. 111/G/2021/PTUN.BDG

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*".....bahwa KTUN yang dikeluarkan Tergugat pada angka 1 huruf a dan b tersebut di atas telah memenuhi pasal 1 angka 8 UU No.51 Tahun 2009....."*

Halaman 2 Tenggang Waktu Gugatan Poin 1 :

*".....Bahwa atas terbitnya obyek sengketa tersebut, penggugat telah mengajukan keberatan kepada kepala kantor pertanahan tertanggal 21 April 2021....."*

Halaman 2 Tenggang Waktu Gugatan Poin 3 :

*".....Bahwa gugatan a quo di ajukan 29 september 2021, sehingga gugatan a quo yang di ajukan masih dalam tenggang waktu untuk mengajukan gugatan....."*

4. Bahwa berdasarkan dalil- dalil Penggugat diatas, maka sudah terang dan jelas Penggugat sudah mengetahui obyek sengketa perkara *aquo* pada tanggal 21 April 2021 dan berkemungkinan juga sebelum tanggal 21 April 2021, sedangkan pengajuan gugatan oleh Penggugat di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dengan register perkara No. 111/G/2021/PTUN-BDG adalah pada Tanggal 29 September 2021;
  5. Bahwa sudah terang dan jelas bahwa dalam pengajuan keberatan kepada kepala kantor pertanahan tertanggal 21 April 2021 dan sedangkan pengajuan gugatan oleh Penggugat di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dengan register perkara No. 111/G/2021/PTUN-BDG adalah pada Tanggal 29 September 2021, sehingga hal ini telah melewati batas waktu yang di tentukan.
  6. Bahwa pengajuan gugatan tersebut telah lewat waktu (daluarsa) lebih dari 90 (sembilan puluh) hari, baik pengajuan keberatan sejak Terbit keputusan Tata Usaha Negara, maupun batas waktu yang di hitung sejak dilakukannya upaya administratif oleh Penggugat kepada Tergugat hingga gugatan di daftarkan, sehingga sudah jelas dan terang apabila gugatan Penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *aquo*.
- C. Gugatan Penggugat *Obscuur Libel*
- Surat Gugatan Penggugat Tidak Terang Atau Isinya Gelap (Onduidelijk)

Halaman 17 dari 45 Halaman Putusan Perkara No. 111/G/2021/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa dalam dalil gugatan Penggugat pada halaman 3 surat gugatan yang pada pokok gugatannya Penggugat mengatakan bahwa :

*" 5. bahwa penerbitan sertipikat :*

*a. HGB No.3221/Desatajurhalang atas nama Budi Santoso telah berubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 10561/Tajurhalang Tanggal 26 Januari 2017.....".*

*b. HGB No.3222/Desatajurhalang atas nama Budi Santoso telah berubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 10560/Tajurhalang Tanggal 26 Januari 2017.....".*

*Kedua penerbitan sertipikat sertipikat Hak guna Bangunan (HGB) tersebut di atas penertbitannya tidak benar (cacat hukum administrasi tidak sesuai dengan data fisik dan data Yuridis)*

2. Bahwa selanjutnya dalam dalil- dali gugatan Penggugat pada surat gugatan pada halaman 3 angka 4 menyatakan sebagai berikut :

*"bahwa sesuai surat BPN Nomor : 2004/Ket-200.3/III/2013 tertanggal 15 -03 -2013 perihal : permohonan penelitian/peninjauan fisik bidang tanah yang terletak di desa tejurhalang, kabupaten bogor sampai saat ini sesuai peta desa tajurhalang lembar ; 1 Kotak A/5 Ikonos lembar : 48.2-33.084-15-4 Kotak : B-C-D/1-2-3 bidang tanah dimaksud yang belum terdeteksi adanya sertipikat"*

3. Bahwa atas dalil yang di sampaikan penggugat tersebut di atas terang dan jelas bahwa Penggugat mendaliikan penerbitan sertipikat di atas objek yang belum bersertifikat di sangkakan Penggugat merupakan bentuk cacat hukum administrasi, tentulah hal tersebut berupa dugaan. Penggugat tidak menyebutkan dengan jelas dan tegas bahwa objek perkara tersebut telah di buktikan berdiri di atas tanah yang menjadi Hak Penggugat.

4. Bahwa atas hal tersebut sudah terang dan jelas gugatan Penggugat kabur dan tidak berdasar, dimana Penggugat mengajukan gugatan terhadap obyek sengketa berupa Keputusan Tata Usaha Negara, namun disisi lain adanya sengketa perdata berupa kepemilikan Hak atas tanah berupa kepemilikan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 10560/ Tajurhalang , atas sebidang tanah sebagaimana yang diuraikan dalam

*Halaman 18 dari 45 Halaman Putusan Perkara No. 111/G/2021/PTUN.BDG*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Ukur tertanggal 29 Agustus 2016 Nomor 2062/Tajurhalang/2016 seluas 15628 m2 terdaftar atas nama PT Gangsar Mulya Abadi dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 10561/Tajurhalang, atas sebidang tanah sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 29 Agustus 2016 Nomor 2063/Tajurhalang/2016 seluas 14030 m2 terdaftar atas nama PT Gangsar Mulya Abadi yang mana juga sebelumnya tercatat atas nama Budi Santoso.

5. Penggugat juga tidak secara jelas menyebutkan alasan mendasar yang menyebutkan dalam dalilnya bahwa dalam sertipikat objek perkara a quo bahwa objek perkara adalah benar berada pada objek yang dimiliki oleh Penggugat, sehingga menyebabkan posita gugatan Penggugat menjadi kabur dan gelap dan tidak mempunyai korelasi yang kuat dengan Petitum.

Maka berdasarkan dalil-dalil tersebut jelas dan tidak terbantahkan lagi bahwa gugatan Penggugat dapat dinyatakan cacat secara formil, sehingga dapatlah dinyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima/NO (*niet ontvankelijk verklaard*);

## **DALAM POKOK PERKARA :**

Bahwa Tergugat II Intervensi menyatakan dengan tegas menyangkal dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali apa yang diakui kebenarannya secara tegas oleh Tergugat II Intervensi;

Bahwa Tergugat II Intervensi mohon agar sesuatu yang telah diuraikan dalam eksepsi juga dimasukkan kedalam pokok perkara;

Tergugat II Intervensi Adalah Kreditur Yang Beritikad Baik Yang Wajib Dilindungi Oleh Undang-undang

1. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 10560/Tajurhalang, atas sebidang tanah sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 29 Agustus 2016 Nomor 2062/Tajurhalang/2016 seluas 15628 m2 terdaftar atas nama PT Gangsar Mulya Abadi dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 10561/Tajurhalang, atas sebidang tanah sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 29 Agustus 2016 Nomor 2063/Tajurhalang/2016 seluas 14030 M<sup>2</sup> terdaftar atas nama PT Gangsar

Halaman 19 dari 45 Halaman Putusan Perkara No. 111/G/2021/PTUN.BDG

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mulya Abadi menjadi jaminan kredit Konstruksi BTN (KYG) dan Kredit Pemilikan Lahan (KPL) pada Tergugat II Intervensi;

2. Bahwa fakta hukumnya obyek gugatan menjadi salah satu jaminan kredit pada Tergugat II Intervensi terjadi dengan dilakukannya hubungan hukum hutang piutang antara Tergugat II Intervensi dan PT Gangsar Mulya Abadi sebagaimana sebelumnya tertuang dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor No 04 Tanggal 01 Februari 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Deni Nugraha, SE.,SH., M.Kn dengan rincian sebagai berikut :

- Peruntukkan	:	Pembangunan perumahan Type 29/84 sebanyak 237 Unit (Grand Mulya Kalisuren)
- Alamat Proyek	:	Desa Kalisuren
- Jenis kredit	:	1. Kredit Konstruksi 2. Kredit Pemilikan Lahan (KPL)
- Plafond Kredit	:	Rp. 19.300.000.000,- (sembilan belas milyar tiga ratus juta rupiah) Dengan Rincian : - Kredit Konstruksi : Rp.12.300.000.000,- - KPL : Rp. 7.000.000.000,-

Selanjutnya dilakukannya addendum perjanjian kredit Nomor 213 Tanggal 26 Oktober 2017 yang dibuat di hadapan Notaris I Ketut Rantau Herawan, S.H., M.Kn yang salah satu perubahannya adalah perpanjangan jangka waktu selama 6 (enam) sehingga terjadi perubahan jatuh tempo kredit menjadi 01 Januari 2019;

3. Bahwa selain adanya akta- akta Perjanjian Kredit dan addendumnya sebagaimana diatas, pihak Gangsar Mulya Abadi juga telah menandatangani akta Pengakuan Hutang berdasarkan Akta Pengakuan Hutang No. 05 tanggal 01 Februari 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Deni Nugraha, S.E.,S.H.,M.Kn yang berisi penegasan Bahwasanya PT Gangsar Mulya Abadi menerima pinjaman uang dan mengakui telah berhutang kepada Tergugat II Intervensi sebesar Rp. 19.300.000.000,- (sembilan belas milyar tiga ratus juta rupiah);
4. Bahwa selanjutnya telah ditandatangani juga akta-akta perjanjian *accessoir* lainnya yaitu sebagai berikut:
- 4.1 Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No.214 Tanggal 26 Oktober 2021 Notaris I Ketut Rantau Herawan, S.H., M.Kn.;

Halaman 20 dari 45 Halaman Putusan Perkara No. 111/G/2021/PTUN.BDG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4.2 Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan No.215 Tanggal 26 Oktober 2021 Notaris I Ketut Rantau Herawan, S.H., M.Kn;
- 4.3 Akta *Personal Guarantee* No. 08 tanggal 01 Februari 2016 yang dibuat dihadapan Deni Nugraha, S.E., S.H.,M.Kn;
- 4.4 Akta *Personal Guarantee* No. 09 tanggal 01 Februari 2016 yang dibuat dihadapan Deni Nugraha, S.E., S.H.,M.Kn
- 4.5 Akta *Cessie* No. 06 Subordinasi No. 07 tanggal 01 Februari 2016 yang dibuat dihadapan Deni Nugraha, S.E., S.H.,M.Kn;
- 4.6 Akta Perjanjian Subordinasi No. 07 tanggal 01 Februari 2016 yang dibuat dihadapan Deni Nugraha, S.E., S.H.,M.Kn;
5. Bahwa berdasarkan pada perjanjian kredit beserta addendurnya antara Tergugat II Intervensi dan PT Gangsar Mulya Abadi, yaitu :
  - 5.1 Akta Perjanjian Kredit No 04 Tanggal 01 Februari 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Deni Nugraha, SE.,SH., M.Kn
  - 5.2 Akta addendum perjanjian kredit Nomor 213 Tanggal 26 Oktober 2017 yang dibuat di hadapan Notaris I Ketut Rantau Herawan, S.H., M.Kn
  - 5.3 Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan No.214 Tanggal 26 Oktober 2021 Notaris I Ketut Rantau Herawan, S.H., M.Kn.;
  - 5.4 Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan No.215 Tanggal 26 Oktober 2021 Notaris I Ketut Rantau Herawan, S.H., M.Kn;atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 10560/Tajurhalang , atas sebidang tanah sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 29 Agustus 2016 Nomor 2062/Tajurhalang/2016 seluas 15628 m2 terdaftar atas nama PT Gangsar Mulya Abadi dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 10561/Tajurhalang, atas sebidang tanah sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 29 Agustus 2016 Nomor 2063/Tajurhalang/2016 seluas 14030 m2 terdaftar atas nama PT Gangsar Mulya Abadi telah dilakukan pengikatan sempurna Hak Tanggungan (HT), sebagai berikut :
  - a. Sertipikat Hak Tanggungan No. 16047/2019 atas obyek SGHB No. 10560/Tajurhalang dengan pemegang Hak Tanggungan adalah PT Bank Tabungan Negara (Persero)Tbk.

Halaman 21 dari 45 Halaman Putusan Perkara No. 111/G/2021/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Sertipikat Hak Tanggungan No. 16064/2019 atas obyek SGHB No. 10561/Tajurhalang dengan pemegang Hak Tanggungan adalah PT Bank Tabungan Negara (Persero)Tbk.
6. Bahwa atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 10560/Tajurhalang , atas sebidang tanah sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 29 Agustus 2016 Nomor 2062/Tajurhalang/2016 seluas 15628 m2 terdaftar atas nama PT Gangsar Mulya Abadi dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 10561/Tajurhalang, atas sebidang tanah sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 29 Agustus 2016 Nomor 2063/Tajurhalang/2016 seluas 14030 m2 terdaftar atas nama PT Gangsar Mulya Abadi sampai saat ini masih terpasang Hak Tanggungan (HT) sebagaimana diatas sebagai bentuk jaminan atas kredit yang telah diberikan Tergugat II Intervensi kepada PT Gangsar Mulia Abadi;
7. Bahwa sampai dengan saat ini PT Gangsar Mulya Abadi masih memiliki *outstanding* Kredit/ Sisa kredit yang harus dilunasi kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dan belum dinyatakan lunas dengan *outstanding* kredit per tanggal 12 November 2021 adalah sebagai berikut :
- Kewajiban pokok : Rp 2.774.776.709,00
  - Kewajian denda : Rp 83.796.062,00
  - Denda Berjalan : Rp 729.103,27
  - Bunga Berjalan : Rp 988.978.010,00
8. Bahwa sebelum dilakukannya hubungan hukum hutang piutang antara Tergugat II Intervensi dan PT Gangsar Mulia Abadi sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor No 04 Tanggal 01 Februari 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Deni Nugraha, SE.,SH., M.Kn, Tergugat II Intervensi melalui Notaris Suherdiman, S.H,M.kn Notaris telah melakukan proses pengecekan keabsahan terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 10560/Tajurhalang, atas sebidang tanah sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 29 Agustus 2016 Nomor 2062/Tajurhalang/2016 seluas 15628 M<sup>2</sup> terdaftar atas nama PT Gangsar Mulya Abadi dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 10561/Tajurhalang, atas sebidang tanah sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 29 Agustus 2016 Nomor

Halaman 22 dari 45 Halaman Putusan Perkara No. 111/G/2021/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

2063/Tajurhalang/2016 seluas 14030 M<sup>2</sup> terdaftar atas nama PT Gangsar Mulya Abadi, pada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bogor pada Tanggal 05 September 2019, DI303 No.222905 jam 13.00, dengan hasil Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) tidak terdapat sengketa, tidak terblokir atau tidak terbebani hak jaminan pihak manapun;

9. Bahwa dengan telah dilakukannya Pengecekan keabsahan dan status tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bogor tersebut, Tergugat II Intervensi meyakini akan kebenaran pengecekan tersebut dikarenakan Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bogor telah diberi kewenangan oleh Undang- undang maupun peraturan pemerintah sebagai lembaga pemerintah yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang Pertanahan sebagaimana diatur dalam Peraturan Presiden(PP) No 20 Tahun 2015;

10. Bahwa perlu Tergugat II Intervensi informasikan terhadap :

11.1 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 677/2019 Tanggal 21 September 2019 yang di buat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Suherdiman ,SH.,M.Kn;

11.2 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 678/2019 Tanggal 21 September 2019 yang di buat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Suherdiman ,SH.,M.Kn;

yang dibuat antara Tergugat II Intervensi dengan PT Gangsar Mulia Abadi yang telah terbit Sertipikat Hak Tanggungan berupa :

- Sertipikat Hak Tanggungan No. 16047/2019 atas obyek SGHB No. 10560/Tajurhalang dengan pemegang Hak Tanggungan adalah PT Bank Tabungan Negara (Persero)Tbk.
- Sertipikat Hak Tanggungan No. 16064/2019 atas obyek SGHB No. 10561/Tajurhalang dengan pemegang Hak Tanggungan adalah PT Bank Tabungan Negara (Persero)Tbk.

Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 16047/2019 dan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 16064/201 dinyatakan berdasarkan hukum telah sah berlaku dikarenakan :

- a. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) merupakan perjanjian *accecoir* yang tidak terpisahkan dengan Perjanjian Kredit dan

Halaman 23 dari 45 Halaman Putusan Perkara No. 111/G/2021/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Addendum Perjanjian Kredit yang telah ditandatangani antara Tergugat II Intervensi dengan PT Gangsar Mulia Abadi;

- b. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) adalah Akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada Kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya. Perjanjian Hak Tanggungan merupakan perjanjian aksesoir dari perjanjian utang piutang, perjanjian kredit atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang yang merupakan perjanjian pokok atau perjanjian pendahulunya. Oleh karena itu, sebelum dilakukan pemberian atau pembebanan Hak Tanggungan, terlebih dahulu dibuatkannya perjanjian kredit yang telah disepakati oleh kreditor dan debitur. Perjanjian Jaminan berupa Pemberian Hak Tanggungan telah memenuhi syarat sah nya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat :

- Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

Bahwa antara Tergugat II Intervensi dan PT Gangsar Mulia Abadi telah sepakat mengikatkan diri untuk menjaminkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 10560/Tajurhalang , atas sebidang tanah sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 29 Agustus 2016 Nomor 2062/ Tajurhalang/ 2016 seluas 15628 M<sup>2</sup> terdaftar atas nama PT Gangsar Mulya Abadi dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 10561/Tajurhalang, atas sebidang tanah sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 29 Agustus 2016 Nomor 2063/Tajurhalang/2016 seluas 14030 m2 terdaftar atas nama PT Gangsar Mulya Abadi kepada Tergugat II Intervensi ;

- Kecakapan untuk membuat Perjanjian.

Bahwa PT Gangsar Mulya Abadi selaku Badan Hukum Perseroan diwakili oleh pengurusnya, sehingga berwenang untuk mewakili PT Gangsar Mulya Abadi sebagaimana diatur dalam Akta pendirian dan Akta Perubahan PT Gangsar Mulya Abadi;

Halaman 24 dari 45 Halaman Putusan Perkara No. 111/G/2021/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Suatu Hal tertentu.

Bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan dibuat sebagai *accecoir* dari Perjanjian Pokok yaitu Akta Perjanjian Kredit dan Addendum Perjanjian Kredit serta digunakan sebagai Jaminan atas hutang PT. Gangsar Mulya Abadi kepada Tergugat II Intervensi ;

- Suatu sebab yang halal.

Bahwa Pemberian Hak Tanggungan tersebut dibuat untuk sebab yang halal, dimana pembuatan Jaminan Pemberian Hak Tanggungan tersebut merupakan syarat dalam Akta Perjajian Kredit dan Addendum Perjanjian Kredit.

11. Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pengganti Peraturan Pemerintah (PP) No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan :

*"Tata cara pengalihan hak atas tanah yang dibuktikan dengan suatu hak yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)".*

12. Bahwa dengan dibuatnya akta PPAT, maka akta PPAT tersebut adalah salah satu landasan dan dasar hukum dalam melakukan perbuatan hukum mengenai peralihan, pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dari Penggugat kepada PT. Gangsar Mulya Abadi. Akta otentik sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1868 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata ayang berbunyi :

*"Suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang- undang dibuat oleh atau dihadapan pegawai- pegawaii umum yang berkuasa untuk itu ditempati dimana akta dibuatnya;"*

13. Bahwa dengan telah diikatnya jaminan kredit dengan hak tanggungan sebagaimana dijelaskan diatas, maka Tergugat II Intervensi adalah *"Kreditor yang Beritikad Baik"* yang wajib dilindungi, hal tersebut sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, khususnya pada Romawi VIII Hasil Rapat Pleno Kamar Perdata yang dengan tegas disampaikan bahwa :

*Halaman 25 dari 45 Halaman Putusan Perkara No. 111/G/2021/PTUN.BDG*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*"Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak".*

14. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak Gugatan Penggugat yang menyatakan Batal atau tidak sahnya Surat Keputusan Kepada Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Bogor berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 10560/Tajurhalang, atas sebidang tanah sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 29 Agustus 2016 Nomor 2062/Tajurhalang/2016 seluas 15628 m<sup>2</sup> terdaftar atas nama PT. Gangsar Mulya Abadi dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 10561/Tajurhalang, atas sebidang tanah sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 29 Agustus 2016 Nomor 2063/Tajurhalang/2016 seluas 14030 m<sup>2</sup> terdaftar atas nama PT Gangsar Mulya Abadi masih terpasang Sertipikat Hak Tanggungan dengan Pemegang Hak Tanggungan adalah PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Hak Tanggungan memberikan hak *preferen* atau hak yang didahulukan dari kreditur lain terhadap objek Hak Tanggungan (pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan). Selain itu Sertipikat Hak Tanggungan memiliki kekuatan yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap dan memiliki titel eksekutorial (vide pasal 14 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan);

Berdasarkan alasan-alasan yang telah disebutkan diatas, yang didukung dengan bukti-bukti yang tidak terbantahkan kebenarannya, Tergugat II Intervensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi.

1. Menerima atau mengabulkan eksepsi Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak berwenang mengadili perkara *a quo*;
3. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima . (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)

Halaman 26 dari 45 Halaman Putusan Perkara No. 111/G/2021/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Mengabulkan jawaban Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;
3. Menyatakan sah dan berlaku Akta Perjanjian Kredit Nomor No 04 Tanggal 01 Februari 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Deni Nugraha, SE.,SH., M.Kn beserta addendum perjanjian kredit turunannya;
4. Menyatakan sah dan berlaku Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 10560/Tajurhalang, atas sebidang tanah sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 29 Agustus 2016 Nomor 2062/Tajurhalang/2016 seluas 15628 M<sup>2</sup> terdaftar atas nama PT Gangsar Mulya Abadi;
5. Menyatakan sah dan berlaku Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 10561/Tajurhalang, atas sebidang tanah sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 29 Agustus 2016 Nomor 2063/Tajurhalang/2016 seluas 14030 M<sup>2</sup> terdaftar atas nama PT Gangsar Mulya Abadi;
6. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Bahwa atas Jawaban Tergugat dan Jawaban Tergugat II Intervensi tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis yang diajukan melalui persidangan secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 20 Desember 2021, yang isinya sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan yang merupakan satu kesatuan di dalam putusan ini;

Bahwa atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Duplik secara tertulis yang diajukan melalui persidangan secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 3 Januari 2022, yang isinya sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan yang merupakan satu kesatuan di dalam putusan ini;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti berupa fotocopy surat-surat yang telah dilegalisasi dan bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan asli atau fotocopynya di persidangan, sehingga telah memenuhi syarat sebagai bukti surat dan diberi tanda P - 1 sampai dengan P - 20, sebagai berikut :

1. Bukti P - 1 : Fotokopi sesuai dengan asli berupa Surat Keterangan Rapid Test Antigen atas nama Wiguna tanggal 15 Juli

Halaman 27 dari 45 Halaman Putusan Perkara No. 111/G/2021/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2021 ;

2. Bukti P – 2 Fotokopi berupa Surat Selesai Pemantauan No. 800/08.PkmBotim, tanggal 4 Agustus 2021 yang dikeluarkan oleh Dinas Kesehatan Kota Bogor UPTD Puskesmas Bogor Timur ;
3. Bukti P – 3 Fotokopi sesuai dengan asli berupa Bukti Setifikasi Vaksinasi Covid-19 atas nama Wiguna ;
4. Bukti P – 4 Fotokopi sesuai dengan asli berupa Surat Keterangan Waris yang tercatat di register Kelurahan Sukasari, Kecamatan Bogor Timur, Kota Bogor No. 474/29-Shs tanggal 18 Februari 2013 ;
5. Bukti P – 5 Fotokopi sesuai dengan asli berupa Surat Kuasa tanggal 13 Februari 2013 yang diketahui oleh Lurah Kelurahan Sukasari, Kecamatan Bogor Timur, Kota Bogor No. 474/29-Shs tanggal 18 Februari 2013 ;
6. Bukti P – 6 Fotokopi sesuai dengan asli berupa Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah atas nama The Hok Tjoan ;
7. Bukti P – 7 Fotokopi sesuai dengan asli berupa Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2016, 2017, 2018 dan 2019 atas nama Wiguna ;
8. Bukti P – 8 Fotokopi berupa Surat Keterangan No. 593.2/15/2001/II/2013, tanggal 12 Februari 2013 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Tajurhalang, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor ;
9. Bukti P – 9 Fotokopi berupa Surat Keterangan Tidak Sengketa yang ditandatangani oleh Wiguna mengetahui Kepala Desa Tajurhalang ;
10. Bukti P – 10 Fotokopi berupa Surat Pernyataan Pemasangan Tanda Batas Bidang Tanah Dan Perbedaan Luas yang ditandatangani oleh Wiguna ;
11. Bukti P – 11 Fotokopi berupa Surat Pernyataan Pemilikan dan Penguasaan Tanah yang ditanda tangani oleh Wiguna ;
12. Bukti P – 12 Fotokopi berupa Salinan letter C dari Desa Tajurhalang ;

Halaman 28 dari 45 Halaman Putusan Perkara No. 111/G/2021/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bukti P – 13 : Fotokopi sesuai dengan cetak foto berupa Makam keluarga Wiguna ;
14. Bukti P – 14 : Fotokopi sesuai dengan fotokopi berupa Peta Ploting Penelitian ;
15. Bukti P – 15 : Fotokopi sesuai dengan asli berupa Surat dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor No. 2004/Ket-200.3/III/2013, tanggal 15-03-2013, Perihal: Permohonan Penelitian yang ditujukan kepada Wiguna ;
16. Bukti P – 16 : Fotokopi sesuai dengan fotokopi berupa Peta Desa Tajurhalang No. 136, Kewedanaan Depok, Karesidenan Bogor, tanggal 31 Januari 1955 yang dikeluarkan oleh Markas Besar Angkatan Darat ;
17. Bukti P - 17 : Fotokopi berupa Surat dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor No. 2895/SD-600/IX/2014, tanggal 08 September 2015, yang ditujukan kepada Sdr. Tumpal R. Sihaloho, S.H. dan Boston Lombong ;
18. Bukti P – 18 : Fotokopi sesuai dengan asli berupa Peta Plotting Penelitian Desa Tajurhalang, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor ;
19. Bukti P - 19 : Print out berupa Foto 10 patok batas tanah ;
20. Bukti P - 20 : Fotokopi sesuai dengan fotokopi berupa Kartu Tanda Penduduk atas nama Tarudin dan Tian Beceng yaitu Saksi 1 dan saksi ke 2;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat telah mengajukan bukti-bukti berupa fotocopy surat-surat yang telah dilegalisasi dan bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan asli atau fotocopynya di persidangan, sehingga telah memenuhi syarat sebagai bukti surat dan diberi tanda T - 1 sampai dengan T - 32, sebagai berikut :

1. Bukti T – 1 : Fotokopi sesuai dengan asli berupa Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 3221/Tajurhalang, Surat Ukur tanggal 27-01-2000, No. 389/Tajurhalang/2000, luas 15.000 M<sup>2</sup> atas nama Budi Santoso ;
2. Bukti T - 2 : Fotokopi sesuai dengan asli berupa berupa Buku Tanah

*Halaman 29 dari 45 Halaman Putusan Perkara No. 111/G/2021/PTUN.BDG*

#### Disclaimer

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

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Guna Bangunan No. 3222/Tajurhalang, Surat Ukur tanggal 27-01-2000, No. 390/Tajurhalang/2000, luas 16.260 M<sup>2</sup> atas nama Budi Santoso ;

3. Bukti T - 3 : Fotokopi sesuai dengan asli berupa berupa Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 10560/Tajurhalang, Surat Ukur tanggal 22-12-2016, No. 2062/Tajurhalang/2016, luas 15.628 M<sup>2</sup> atas nama PT. Gangsar Mulia Abadi ;
4. Bukti T - 4 : Fotokopi sesuai dengan asli berupa berupa Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 10561/Tajurhalang, Surat Ukur tanggal 22-12-2016, No. 2063/Tajurhalang/2016, luas 14.030 M<sup>2</sup> atas nama PT. Gangsar Mulia Abadi ;
5. Bukti T - 5 : Fotokopi sesuai dengan asli berupa Surat Ukur No. 389/Tajurhalang/19. Desa Tajurhalang, Kecamatan Bojonggede, Kabupaten Bogor ;
6. Bukti T - 6 : Fotokopi sesuai dengan asli berupa Surat Ukur No. 390/Tajurhalang/2000 Desa Tajurhalang, Kecamatan Bojonggede, Kabupaten Bogor ;
7. Bukti T - 7 : Fotokopi sesuai dengan asli berupa Surat Ukur No. 2062/Tajurhalang/2016 Desa Tajurhalang, Kecamatan Bojonggede, Kabupaten Bogor ;
8. Bukti T - 8 : Fotokopi sesuai dengan asli berupa Surat Ukur No. 2063/Tajurhalang/2016 Desa Tajurhalang, Kecamatan Bojonggede, Kabupaten Bogor ;
9. Bukti T - 9 : Fotokopi sesuai dengan asli berupa Sampul Warkah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 10560/Desa Tajurhalang, Kecamatan Tajurhalang ;
10. Bukti T - 10 : Fotokopi sesuai dengan asli Tanda Terima Pendaftaran SK Hak, tanggal 26 Januari 2017 ;
11. Bukti T - 11 : Fotokopi sesuai asli Surat Perintah Setor Nomor Berkas Permohonan 122721/2016, tanggal 21 Desember 2016;
12. Bukti T - 12 : Fotokopi sesuai dengan asli Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan 122721/2016, tanggal 21 Desember 2016 ;

Halaman 30 dari 45 Halaman Putusan Perkara No. 111/G/2021/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

13. Bukti T - 13 : Fotokopi sesuai dengan Validasi asli notaris Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSPD – BPHTB) tanggal 12 Agustus 2016, atas nama PT. Gangsar Mulia Abadi ;
14. Bukti T - 14 : Fotokopi sesuai dengan fotokopi (validasi asli notaris) Bukti Penerimaan Daerah Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, tanggal 12 Agustus 2016 atas nama PT. Gangsar Mulia Abadi ;
15. Bukti T - 15 : Fotokopi sesuai dengan fotokopi (validasi notaris) KTP atas nama Sendi Ferdiansah.;
16. Bukti T - 16 : Fotokopi sesuai dengan asli Perihal : Permohonan Pendaftaran SK, tanggal 20 Desember 2016, atas nama PT. Gangsar Mulia Abadi ;
17. Bukti T - 17 : Fotokopi sesuai dengan fotokopi (validasi notaris) Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2016 dan Surat tanda Terima Setoran (STTS) atas nama Budi Santoso;
18. Bukti T - 18 : Fotokopi sesuai dengan asli Peta Bldang Tanah Nomor : 9304/2016, tanggal 29 Agustus 2016, atas nama PT. Gangsar Mulia Abadi ;
19. Bukti T - 19 : Fotokopi sesuai dengan asli Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Nomor : 2495/HGB/BPN-10.10/2016 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Seluas 14.030 m2, atas nama PT. Gangsar Mulia Abadi, Berkedudukan Di Kota Tangerang Selatan, Terletak Di Desa Tajurhalang, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor, tanggal 10 November 2016 ;
20. Bukti T - 20 : Fotokopi sesuai dengan asli Sampul Warkah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 10560/Desa Tajurhalang, Kecamatan Tajurhalang, atas nama PT. Gangsar Mulia Abadi ;
21. Bukti T - 21 : Fotokopi sesuai dengan asli Tanda Terima Pendaftaran SK Hak no. 10560/Desa Tajurhalang, tanggal 26 Januari

Halaman 31 dari 45 Halaman Putusan Perkara No. 111/G/2021/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2017 ;

22. Bukti T - 22 : Fotokopi sesuai dengan fotokopi (validasi notaris) Surat Perintah Setor Nomor Berkas Permohonan 122727/2016, tanggal 21 Desember 2016, atas nama PT.Gangsar Mulia Abadi ;
23. Bukti T - 23 : Fotokopi sesuai dengan asli Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan 122727/2016, tanggal 21 Desember 2016, atas nama Sendi Ferdiansah;
24. Bukti T - 24 ; Fotokopi sesuai dengan Validasi asli notaris Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSPD – BPHTB) tanggal 12 Agustus 2016, atas nama PT. Gangsar Mulia Abadi ;
25. Bukti T - 25 : Fotokopi sesuai Bukti Penerimaan Daerah Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, tanggal 12 Agustus 2016 atas nama PT. Gangsar Mulia Abadi ;
26. Bukti T - 26 : Fotokopi sesuai dengan fotokopi (validasi notaris) KTP Sendi Ferdiansah ;
27. Bukti T - 27 : Fotokopi sesuai dengan asli Permohonan Pendaftaran SK, tanggal 20 Desember 2016 atas nama PT.Gangsar Mulia Abadi ;
28. Bukti T - 28 : Fotokopi sesuai dengan fotokopi (validasi notaris) Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan tahun 2016 dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2016 ;
29. Bukti T - 29 : Fotokopi sesuai dengan asli Peta Bidang Tanah Nomor : 9303/2016,tanggal 29 Agustus 2016 atas nama PT. Gangsar Mulia Abadi ;
30. Bukti T - 30 : Fotokopi sesuai dengan asli Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Nomor : 2496/HG/BPN-10.10/2016 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Seluas 15.628 M<sup>2</sup>, Atas Nama PT. Gangsar Mulia Abadi, Berkedudukan Di Kota Tangerang Selatan, Terletak Di

Halaman 32 dari 45 Halaman Putusan Perkara No. 111/G/2021/PTUN.BDG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desa Tajurhalang, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten  
Bandung, tanggal 10 November 2016 ;

31. Bukti T - 31 : Fotokopi sesuai dengan asli berupa Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 5 Desa Tajurhalang Gambar Situasi tanggal 30-10-1985, No. 6263/1985, luas 15000 M<sup>2</sup> atas nama Budi Santoso ;
32. Bukti T - 32 : Fotokopi sesuai dengan asli berupa Buku Tanah Hak Guna Bnagunan No. 4 Desa Tajurhalang Gambar Situasi tanggal 30-10-1985, No. 6264/1985, luas 16260 M<sup>2</sup> atas nama Budi Santoso ;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukti-bukti berupa fotocopy surat-surat yang telah dilegalisasi dan bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan asli atau fotocopynya di persidangan, sehingga telah memenuhi syarat sebagai bukti surat dan diberi tanda T.II.Int - 1 sampai dengan T.II.Int - 14, sebagai berikut :

1. Bukti T.II. Int - 1 : Fotokopi sesuai dengan asli berupa Akta Jaminan Kredit No. 04, tanggal 01 Pebruari 2016, yang dibuat dihadapan Deni Nugraha, S.E., S.H., M.Kn. Notaris & PPAT di Tangerang ;
2. Bukti T.II. Int - 2 : Fotokopi sesuai dengan asli berupa Salinan Addendum Perjanjian Kredit No. 213, tanggal 26 Oktober 2017 yang dibuat dihadapan I Ketut R. Herawan, S.H., M.Kn. Noatris & PPAT di Tangerang Selatan ;
3. Bukti T.II. Int - 3 : Fotokopi sesuai dengan asli berupa Pengakuan Hutang No. 05 tanggal 01 Pebruari 2016 yang dibuat dihadapan Deni Nugraha, S.E., S.H., M.Kn. Notaris & PPAT di Tangerang ;
4. Bukti T.II. Int - 4 : Fotokopi sesuai dengan asli berupa Akta Jaminan Cessie No. 06, tanggal 01 Pebruari 2016 yang dibuat dihadapan Deni Nugraha, S.E., S.H., M.Kn. Notaris & PPAT di Tangerang ;
5. Bukti T.II. Int - 5 : Fotokopi sesuai dengan asli berupa Perjanjian

Halaman 33 dari 45 Halaman Putusan Perkara No. 111/G/2021/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

Subordinasi No.07, tanggal 1 Pebruari 2016 yang dibuat dihadapan Deni Nugraha, S.E., S.H., M.Kn. Notaris & PPAT di Tangerang ;

6. Bukti T.II. Int - 6 : Fotokopi sesuai dengan asli berupa Jaminan Pribadi (Personal Guarantee) No. 08, tanggal 1 Pebruari 2016, yang dibuat dihadapan Deni Nugraha, S.E., S.H., M.Kn. Notaris & PPAT di Tangerang ;
7. Bukti T.II. Int - 7 : Fotokopi sesuai dengan asli berupa Jaminan Pribadi (Persnal Guarantee) No. 09, tanggal 1 Pebruari 2016 yang dibuat dihadapan Deni Nugraha, S.E., S.H., M.Kn. Notaris & PPAT di Tangerang ;
8. Bukti T.II. Int - 8 : Fotokopi sesuai dengan asli berupa Salinan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan No. 214, tanggal 26 Oktober 2017 yang dibuat dihadapan I Ketut R. Herawan, S.H., M.Kn. Noatris & PPAT di Tangerang Selatan ;
9. Bukti T.II. Int - 9 : Fotokopi sesuai dengan asli berupa Salinan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan No. 215, tanggal 26 Oktober 2017 yang dibuat dihadapan I Ketut R. Herawan, S.H., M.Kn. Noatris & PPAT di Tangerang Selatan ;
10. Bukti T.II. Int - 10 : Fotokopi sesuai dengan asli berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 10560/Tajurhalang, Surat Ukur tanggal 22-12-2016, No. 2062/Tajurhalang/2016, luas 15.628 M<sup>2</sup> atas nama PT. Gangsar Mulia Abadi;
11. Bukti T.II. Int - 11 : Fotokopi sesuai dengan asli berupa Sertipikat Hak Tanggungan No. 16047/2019 atas Sertipikat Hak Guna Bangunan 10560/Tajurhalang atas nama PT. Gangsar Mulia Abadi ;
12. Bukti T.II. Int - 12 : Fotokopi sesuai dengan asli berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 10561/Tajurhalang, Surat Ukur tanggal 22-12-2016, No. 2063/Tajurhalang/2016,

Halaman 34 dari 45 Halaman Putusan Perkara No. 111/G/2021/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

luas 14.030 M<sup>2</sup> atas nama PT. Gangsar Mulia Abadi;

13. Bukti T.II. Int - 13 : Fotokopi sesuai dengan asli berupa Sertipikat Hak Tanggungan No. 16064/2019 atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 10561/Tajurhalang atas nama PT. Gangsar Mulia Abadi ;
14. Bukti T.II Int - 14 : Fotokopi sesuai dengan hasil cetak berupa Daftar Debitur sebanyak 112 Debitur ;

Bahwa Majelis Hakim telah melakukan sidang pemeriksaan setempat di lokasi obyek sengketa pada tanggal 4 Februari 2022, yang isinya sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan yang merupakan satu kesatuan di dalam putusan ini;

Bahwa selain mengajukan bukti surat untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi untuk dengar keterangannya dibawah sumpah pada persidangan tanggal 14 Februari 2022 yaitu TARUDIN dan TIAN BECENG ;

Bahwa Saksi **TARUDIN** di bawah sumpah memberikan keterangan diantaranya sebagai berikut :

- Bahwa Saksi mengetahui tanah obyek sengketa terletak di Persil 13 Desa Tajurhalang, dengan luas  $\pm$  28.324 M<sup>2</sup> ;
- Bahwa Saksi menggarap obyek tanah sengketa pada tahun 1973 ;
- Bahwa berdasarkan penelitian di tahun 2013 tanah obyek sengketa tersebut terdiri dari 10 patok ;
- Bahwa tanah yang dijadikan obyek sengketa telah dijadikan perumahan oleh PT. Gangsar Mulia Abadi ;
- Bahwa Saksi tidak pernah mengetahui ada sertipikat atas nama PT. Gangsar Mulia Abadi di tanah obyek sengketa tersebut ;
- Bahwa Saksi kenal dengan orang tua Penggugat yang bernama The Hok Tjoan yang telah meninggal pada tahun 2002 ;
- Bahwa sepengetahuan Saksi orang tua Penggugat tidak pernah mengalihkan/menjual tanah obyek sengketa kepada pihak lain ;

Halaman 35 dari 45 Halaman Putusan Perkara No. 111/G/2021/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Saksi **TIAN BECENG** di bawah sumpah memberikan keterangan diantaranya sebagai berikut :

- Bahwa tahun 1975 Saksi bekerja pada orang tua Penggugat untuk mengurus peternakan ayam dan pada tahun 1977 bertugas mengurus kebun ;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah obyek sengketa yang terdiri dari 10 patok ;
- Bahwa Saksi mengenal orang tua Penggugat yang meninggal pada tahun 2002 ;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tanah yang menjadi obyek sengketa belum bersertipikat ;

Bahwa Majelis Hakim telah memanggil 1 (satu) orang aparat Desa Tajurhalang, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor untuk didengar keterangannya sebagai Saksi, yaitu yang bernama **ANAN**, yang telah memberikan keterangan diantaranya sebagai berikut :

- Bahwa Saksi telah bekerja di Kantor Desa Tajurhalang selama  $\pm$  15 tahun dan jabatan terakhir sejak tahun 2017 adalah sebagai Staf Kaur Pemerintahan;
- Bahwa sepengetahuan Saksi pada tahun 2013 Nadi Wijaya menjabat sebagai Sekretaris Desa bukan sebagai Kepala Desa;
- Bahwa letter C No. 563 pada buku C Desa Tajurhalang tercatat ada persil 17 dengan luasnya 31.260 M<sup>2</sup> atas nama The Hok Tjoan;
- Bahwa berdasarkan catatan di Kantor Desa letter C No. 563 sudah dialihkan ke atas nama Joko Sudianto dan ke atas nama Melani;
- Bahwa yang disengketakan letaknya di persil 17;
- Bahwa di dalam Letter C No. 563 tidak terdapat persil 13;
- Bahwa di Persil 13 tidak ada tercatat tanah atas nama The Hoak Tjoan

Bahwa keterangan saksi-saksi tersebut selengkapnya tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dengan putusan ini ;

Halaman 36 dari 45 Halaman Putusan Perkara No. 111/G/2021/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tergugat dan Tergugat II Intervensi di persidangan tidak mengajukan Saksi/Ahli walaupun telah diberikan kesempatan yang patut untuk itu oleh Majelis Hakim;

Bahwa Penggugat, dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Kesimpulan melalui persidangan secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 28 Maret 2022 yang selengkapnya terlampir dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini, sedangkan Tergugat sampai dengan waktu yang telah ditentukan tidak menyampaikan Kesimpulannya;

Bahwa akhirnya para pihak dalam sengketa ini tidak mengajukan sesuatu lagi dan mohon putusan ;

Bahwa segala sesuatu yang terjadi pada Pemeriksaan Persiapan dan Persidangan dalam sengketa ini selengkapnya tercantum dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana yang telah diuraikan dalam duduk sengketa tersebut di atas;

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

- a. Sertifikat Hak Guna Bangunan No.10560/Tajurhalang tanggal 26 Januari 2017, Surat Ukur No.2062/Tajurhalang/2016 tanggal 22 Desember 2016 seluas : 15.628 M<sup>2</sup> atas nama PT. Gangsar Mulia Abadi;
- b. Sertifikat Hak Guna Bangunan No.10561/Tajurhalang tanggal 26 Januari 2017, Surat Ukur No.2063/Tajurhalang/2016 tanggal 22 Desember 2016 seluas : 14.030 M<sup>2</sup> atas nama PT. Gangsar Mulia Abadi;

Halaman 37 dari 45 Halaman Putusan Perkara No. 111/G/2021/PTUN.BDG

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa melalui putusan sela Nomor : 111/G/2021/PTUN.Bdg, tertanggal 22 November 2021, Majelis Hakim telah menetapkan pihak ke-3 yang berkepentingan atas nama PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk. KANTOR CABANG TANGERANG sebagai pihak Tergugat II Intervensi;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, selanjutnya Tergugat dan Tergugat II Intervensi masing-masing telah mengajukan Jawabannya yang memuat dalil-dalil eksepsi serta Jawaban terhadap pokok perkaranya yang pada pokoknya menolak dalil-dalil Gugatan Penggugat dan menyatakan bahwa Tergugat dalam menerbitkan Objek Sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan tidak melanggar asas umum pemerintahan yang baik;

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, Penggugat telah mengajukan Repliknya yang pada pokoknya menolak dalil-dalil eksepsi dan jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi serta bertetap pada Gugatan semula;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Dupliknya yang pada pokoknya menolak dalil-dalil Replik Penggugat dan bertetap pada dalil-dalil Jawaban semula;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai eksepsi-eksepsi serta pokok sengketa dalam perkara ini, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangan mengenai Formalitas Gugatan terkait dengan Kepentingan Penggugat dengan pertimbangan hukum dibawah ini :

Menimbang, bahwa didalam ketentuan pasal 53 ayat (1) Undang-undang nomor 5 Tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi :  
"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" juga menekankan mengenai Kepentingan Penggugat yang dirugikan, maka Majelis Hakim

Halaman 38 dari 45 Halaman Putusan Perkara No. 111/G/2021/PTUN.BDG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengambil sikap untuk terlebih dahulu memberikan penilaian hukum mengenai formalitas gugatan terkait dengan Kepentingan Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa Kepentingan Seseorang atau Badan Hukum Perdata dalam mengajukan gugatan adalah merupakan salah satu syarat formal terpenting sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 53 ayat 1 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah melalui Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan terhadap Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan sejalan dari ketentuan tersebut yaitu adanya adagium Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi point d'interest point d'action, yang artinya bila ada kepentingan, maka disitu baru boleh berproses atau menggugat;

Menimbang, bahwa pengertian kepentingan dalam kaitannya dengan Hukum Acara Tata Usaha Negara, mengandung dua arti, yakni :

1. Menunjuk kepada nilai yang harus dilindungi oleh hukum;
2. Kepentingan proses, artinya apa yang hendak dicapai dengan melakukan suatu proses gugatan yang bersangkutan (Indroharto, S.H. : Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Buku II, Penerbit Pustaka Sinar Harapan Jakarta, Tahun 1993 cetakan 4 edisi revisi halaman 37);

Menimbang, bahwa selain daripada itu menurut pendapat Dr. Philipus Hadjon, S.H., dkk., dalam bukunya "Pengantar Hukum Administrasi Indonesia" Penerbit Gajah Mada University Press Yogyakarta, Tahun 1995 cetakan IV halaman 324 menyatakan bahwa Penggugat mempunyai kepentingan (legal standing) menggugat, apabila ada hubungan kausal antara keputusan Tata Usaha Negara dengan kerugian atau kepentingannya, artinya itu adalah akibat langsung dari terbitnya Keputusan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan sejalan dengan pengertian kepentingan menurut doktrin yang berkembang dalam hukum administrasi negara tersebut, maka dalam sengketa a quo Penggugat haruslah dapat membuktikan dalam gugatannya adanya suatu kerugian yang nyata dan

*Halaman 39 dari 45 Halaman Putusan Perkara No. 111/G/2021/PTUN.BDG*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

didasari oleh fakta hukum berdasarkan bukti-bukti yang meyakinkan, bahwa dimana kerugian timbul sebagai akibat terbitnya objek sengketa a quo;

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan perihal apakah Penggugat mempunyai hubungan hukum dengan objek sengketa a quo sehingga oleh karenanya dapat dikualifisir memiliki kepentingan yang dirugikan sebagaimana dimaksud Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dengan pertimbangan hukum sebagai berikut :

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati objek sengketa, bukti-bukti surat, keterangan saksi, dan keterangan para pihak di persidangan serta Pengetahuan Hakim yang diperoleh dalam persidangan, Majelis Hakim memperoleh fakta-fakta hukum terkait dengan kepentingan Penggugat sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat yaitu **Wiguna** adalah Ahli waris dari Tedjo Siswoyo (The Hok Tjoan) (vide bukti P-4 dan P-5);
2. Bahwa Penggugat mendalilkan bahwa The Hok Tjoan memiliki bidang tanah yang tercatat pada kahir C No.563/181 Persil No.13 Kelas D.I luas  $\pm$  38.430 M<sup>2</sup> atas nama The Hok Tjoan (vide Gugatan Pengugat Halaman 2);
3. Bahwa Penggugat juga mendalilkan bahwa berdasarkan copyan Surat Keterangan dari Kepala Desa Tajurhalang Nomor : 593.2/15/2001/II/2013 tanggal 12 Februari 2013 menerangkan bahwa tanah milik kami tercatat pada letter C Desa Nomor 563 Persil Nomor 13 D.II dengan SPPT : 32.03.191.010.001-0208.0 dengan luas  $\pm$  28.324 M<sup>2</sup> (vide gugatan Pengugat halaman 2 dan 3);
4. Bahwa diatas tanah dimaksud telah terbit sertifikat objek sengketa (vide bukti T.II.Int-10 dan bukti T.II.Int-12);
5. Bahwa diatas tanah dimaksud telah dibangun perumahan (vide berita acara pemeriksaan setempat);
6. Bahwa tanah objek sengketa berada pada persil 17 (vide keterangan saksi pada berita acara persidangan tanggal 7 Maret 2022);

Halaman 40 dari 45 Halaman Putusan Perkara No. 111/G/2021/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa didalam kohir/letter C No. 563 hanya terdapat 1 (satu) persil yaitu persil 17 (vide keterangan saksi pada berita acara persidangan tanggal 7 Maret 2022);
8. Bahwa bahwa persil 17, didalam kohir/letter C No. 563 telah dialihkan pada kohir C 821.a atas nama Joko Sudianto, seluas 10.500M<sup>2</sup> dan sisanya dialihkan pada kohir C 822.a atas nama Melani, seluas 10.620M<sup>2</sup>. (vide keterangan saksi pada berita acara persidangan tanggal 7 Maret 2022);
9. Bahwa didalam kohir/letter C No. 563 an. The Hoak Tjoan tidak terdapat persil 13; (vide keterangan saksi pada berita acara persidangan tanggal 7 Maret 2022);
10. Bahwa persil 13 dan persil 17 letaknya berjauhan (vide keterangan saksi pada berita acara persidangan tanggal 7 Maret 2022);

Menimbang, bahwa Penggugat didalam Gugatannya telah mendalilkan bahwa orang tua Penggugat memiliki tanah yang tercatat didalam kohir/letter C No. 563 persil 13, Desa Tajurhalang atas nama The Hoak Tjoan;

Menimbang, bahwa Penggugat juga mengakui dalam persidangan bahwa orang tua Penggugat memiliki tanah dalam kohir/letter C No. 563 persil 17, yang telah dijual/dialihkan;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan bahwa tanah Persil 13 dalam kohir/letter C No. 563 tersebut ada pada tanah objek-objek sengketa (tumpang tindih) (vide Gugatan Penggugat);

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi atas nama ANAN yaitu perangkat Desa di kantor Desa Tajurhalang yang telah hadir dipersidangan sebab dipanggil oleh Majelis Hakim untuk menerangkan mengenai permasalahan yang disengketakan para pihak, dibawah sumpah telah menunjukkan letter C (buku C) Desa Tajurhalang dipersidangan, dan menerangkan bahwa didalam kohir/letter C No. 563 atas nama The Hoak Tjoan hanya terdapat satu persil yaitu persil 17;

Menimbang, bahwa Penggugat mengetahui mengenai persil 13 ada didalam kohir/letter C No. 563 berdasarkan bukti surat P-8 dan P-12 yang berupa Fotokopi, yang didalilkan oleh Penggugat, asli dari surat tersebut ada pada

Halaman 41 dari 45 Halaman Putusan Perkara No. 111/G/2021/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

Tergugat, namun Penggugat tidak dapat membuktikan adanya tanda bukti penyerahan surat-surat tersebut kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan mengenai asli daripada surat-surat kepemilikan persil 13 dalam kohir/leter C No. 563 sebagaimana dalil Penggugat, maka Majelis Hakim berpegang pada Fakta Hukum persidangan diatas yang menyatakan bahwa persil 13 tidak tercatat didalam kohir/letter C No. 563 Desa Tajurhalang;

Menimbang, bahwa oleh karena yang dijadikan dasar menggugat oleh Penggugat adalah persil 13 yang didalilkan terdapat didalam kohir/letter C No. 563 atas nama The Hoak Tjoan (orang tua Penggugat), sementara Fakta hukum dipersidangan menunjukkan bahwa tidak terdapat persil 13 didalam kohir/letter C No. 563 atas nama The Hoak Tjoan, maka dapat disimpulkan bahwa The Hoak Tjoan tidak pernah memiliki tanah yang terletak pada persil 13.;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena orang tua penggugat tidak pernah memiliki tanah pada persil 13 maka hal tersebut menerangkan bahwa tidak terdapat hubungan hukum antara Penggugat dengan tanah Objek Sengketa. Sehingga dengan demikian oleh karena Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan tanah Objek Sengketa maka haruslah dinyatakan bahwa Penggugat tidak mempunyai kepentingan terhadap terbitnya objek-objek sengketa dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa dengan demikian telah terdapat cukup alasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa Penggugat tidak mempunyai kepentingan dalam sengketa ini, sehingga oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak diterima;

### **DALAM POKOK SENKETA :**

Menimbang, oleh karena berdasarkan pertimbangan hukum yang bersifat eksepsional diatas yang menyatakan bahwa Penggugat tidak berkepentingan terhadap objek sengketa, maka mengenai pokok perkaranya tidak perlu dipertimbangkan lagi dan telah cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk

*Halaman 42 dari 45 Halaman Putusan Perkara No. 111/G/2021/PTUN.BDG*

#### **Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat telah dinyatakan tidak diterima maka berdasarkan ketentuan Pasal 110 dan Pasal 112 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara, yang besarnya akan ditentukan 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 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 dan mengadili sengketa ini, Majelis Hakim telah mempertimbangkan seluruh alat bukti yang diajukan oleh Para Pihak, namun untuk mengambil Putusan hanya menguraikan 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, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, serta Peraturan Perundang-undangan dan ketentuan hukum lain yang berkaitan :

## MENGADILI

### DALAM POKOK SENGKETA

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 11.838.000,- (sebelas juta delapan ratus tiga puluh delapan ribu rupiah);

Halaman 43 dari 45 Halaman Putusan Perkara No. 111/G/2021/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada hari Rabu, tanggal 13 April 2022 oleh kami, **YUSTAN ABITHOYIB, S.H.**, selaku Hakim Ketua Majelis, **JIMMY CLAUS PARDEDE, S.H., M.H.** dan **HASTIN KURNIA DEWI, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari Selasa, tanggal 19 April 2022, oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh **R. AZHARIYANTI, S.H.**, Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, serta dihadiri secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan oleh Penggugat, Kuasa Tergugat dan Kuasa Tergugat II Intervensi.

**HAKIM-HAKIM ANGGOTA,**

**HAKIM KETUA MAJELIS,**

ttd.

ttd.

**JIMMY CLAUS PARDEDE, S.H., M.H.**

**YUSTAN ABITHOYIB, S.H.**

ttd.

**HASTIN KURNIA DEWI, S.H., M.H.**

**PANITERA PENGGANTI,**

ttd.

**R. AZHARIYANTI, S.H.**

Halaman 44 dari 45 Halaman Putusan Perkara No. 111/G/2021/PTUN.BDG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Rincian biaya perkara:

1. Pendaftaran Gugatan	: Rp	30.000,-
2. ATK	: Rp	350.000,-
3. Pangilan-pangilan	: Rp	200.000,-
4. Pemeriksaan Setempat	: Rp	11.178.000,-
5. PNBP Panggilan	: Rp	40.000,-
6. Redaksi	: Rp	10.000,-
7. Leges	: Rp	10.000,-
8. Meterai Penetapan	: Rp	10.000,-
9. Meterai	: Rp	10.000,-

---

**Jumlah** : Rp 11.838.000,-

(sebelas juta delapan ratus tiga puluh delapan ribu rupiah).

Halaman 45 dari 45 Halaman Putusan Perkara No. 111/G/2021/PTUN.BDG

### Disclaimer

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