



**PUTUSAN**

**Nomor 298 K/TUN/2016**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

Memeriksa perkara tata usaha negara dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

**I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BEKASI,**

tempat kedudukan di Komplek Lippo Cikarang, Jalan Daha Blok B4, Kode Pos 17550;

Selanjutnya memberi kuasa kepada:

1. DARYANTO, S.H., Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi;
2. SRI HARIA MANIATI, S.H., M.H., Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi;
3. DINDIN SARIPUDIN, S.H., Kepala Sub. Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi;

Semuanya berkantor pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, Jalan Daha Blok B4 Lippo Cikarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 649/SK/VI/2015 tanggal 12 Juni 2015;

**II. PT PEMBANGUNAN DELTA MAS,** tempat kedudukan di

Jalan Tol Jakarta Cikampek Km. 37, Kecamatan Cikarang Pusat, Kabupaten Bekasi, dalam hal ini diwakili oleh:

1. TEKY MAILOA;
2. HONGKY JEFFRY NANTUNG;

Keduanya selaku Presiden Direktur dan Wakil Presiden Direktur PT Pembangunan Delta Mas;

Selanjutnya memberi kuasa kepada:

1. TRI HARTANTO, S.H., M.Kn.;
2. ADHITYA CHANDRA DARMAWAN, S.H.;
3. CUT DATIN IMANAL PUTRI, S.H.;
4. MUHAMMAD AFFANDI, S.H.;
5. AKBAR SURYA LANTORANDA, S.H.;

Para Advokat dan Konsultan Hukum pada "SIP law Firm", berkantor di Building, Jalan Buncit Raya, Nomor 7, Jakarta



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan 12760, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Maret 2016;

Pemohon Kasasi I, II dahulu Pembanding/Tergugat-Tergugat II Intervensi;

**melawan:**

**PT GRAHA PERKASA PROPERTINDO**, tempat kedudukan di Jakarta, Jalan K. H. Wahid Hasyim, Nomor 123, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh: FERRY SUTIONO, kewarganegaraan Indonesia, Direktur PT Graha Perkasa Propertindo, tempat tinggal di Villa Melati Mas Blok U-7/15, RT.057, RW.008, Desa Jelupang, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten;

Selanjutnya memberi kuasa kepada:

1. AGUS AKBAR, S.H., M.H.;
2. SISWADI, S.H.;
3. SUDARIYANTO, S.H.;

Ketiganya kewarganegaraan Indonesia, Para Advokat pada Kantor Hukum SASMY & Rekan, berkantor di Jalan Majapahit, Nomor 18-24, Perkantoran Majapahit Permai Blok B-112, Lt. 4, Jakarta Pusat 10160, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Mei 2015;

Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Terbanding/Penggugat telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi I, II dahulu sebagai Pembanding/Tergugat-Tergugat II Intervensi di muka persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Objek Gugatan:

1. Sertifikat HGB Nomor 186/Desa Hegarmukti, tanggal penerbitan Sertifikat 23 Juli 1999, luas 23.474 m<sup>2</sup>, Surat Ukur (SU) Nomor 113, tanggal Penerbitan Surat Ukur 10 Juli 1999 atas nama PT Pembangunan Deltamas;
2. Sertifikat HGB Nomor 75/Desa Hegarmukti, tanggal penerbitan Sertifikat 28 September 1998, luas 4.570 m<sup>2</sup>, Surat Ukur (SU) Nomor 75, tanggal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penerbitan Surat Ukur 16 September 1998 atas nama PT Pembangunan Deltamas;

3. Sertifikat HGB Nomor 466/Desa Hegarmukti, tanggal penerbitan Sertifikat 2 September 2003, luas 3.293 m<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor 36, tanggal penerbitan Surat Ukur 27 Agustus 2003 atas nama PT Pembangunan Deltamas;
4. Sertifikat HGB Nomor 467/Desa Hegarmukti yang telah berubah menjadi Hak Pakai Nomor 24/Desa Hegarmukti, tanggal penerbitan Sertifikat 13 April 2005, Nomor Surat Ukur 37/2003, tanggal penerbitan Surat Ukur 11 April 2005, luas 403 m<sup>2</sup> atas nama Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah Republik Indonesia;
5. Sertifikat HGB Nomor 435/Desa Hegarmukti, tanggal penerbitan Sertifikat 7 November 2002, Nomor Surat Ukur 229/2002, tanggal penerbitan Surat Ukur 30 Oktober 2002 luas 3.383 m<sup>2</sup> atas nama PT Pembangunan Deltamas;
6. Sertifikat HGB Nomor 436/Desa Hegarmukti, tanggal penerbitan Sertifikat 7 November 2002, Nomor Surat Ukur 226/2002, tanggal penerbitan Surat Ukur 30 Oktober 2002 luas 7.624 m<sup>2</sup> atas nama PT Pembangunan Deltamas;
7. Sertifikat HGB Nomor 451/Desa Hegarmukti, tanggal penerbitan Sertifikat 24 Desember 2002, Nomor Surat Ukur 244/2002, tanggal penerbitan Surat Ukur 30 Oktober 2002, luas 15.062 m<sup>2</sup> atas nama PT Pembangunan Deltamas;
8. Sertifikat HGB Nomor 74/Desa Hegarmukti, tanggal penerbitan Sertifikat 16 September 1998, Nomor Surat Ukur 74, tanggal Surat Ukur 16 September 1998 luas 4.039 m<sup>2</sup> atas nama PT Pembangunan Deltamas;
9. Sertifikat HGB Nomor 449/Desa Hegarmukti, tanggal penerbitan Sertifikat 7 November 2002, Nomor Surat Ukur 230/2002, tanggal penerbitan Surat Ukur 30 Oktober 2002, luas 25.467 m<sup>2</sup> atas nama PT Pembangunan Deltamas;
10. Sertifikat HGB Nomor 72/Desa Hegarmukti, tanggal penerbitan Sertifikat 28 September 1998, Nomor Surat Ukur 72, tanggal penerbitan Surat Ukur 16 September 1998, luas 1.610 m<sup>2</sup> atas nama PT Pembangunan Deltamas;
11. Sertifikat HGB Nomor 190/Desa Hegarmukti, tanggal penerbitan Sertifikat 23 Juli 1999, Nomor Surat Ukur 117, tanggal penerbitan Surat Ukur 1 Juli 1999, luas 1.232 m<sup>2</sup> atas nama PT Pembangunan Deltamas;

Halaman 3 dari 61 halaman. Putusan Nomor 298 K/TUN/2016

#### 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

12. Sertifikat HGB Nomor 77/Desa Hegarmukti, tanggal penerbitan Sertifikat 28 September 1998, Nomor Surat Ukur 77, tanggal penerbitan Surat Ukur 16 September 1998, luas 4.615 m<sup>2</sup> atas nama PT Pembangunan Deltamas;

13. Sertifikat HGB Nomor 195/Desa Hegarmukti, tanggal penerbitan Sertifikat 30 Agustus 2001, Nomor Surat Ukur 04/2001, luas 7.392 m<sup>2</sup> atas nama PT Pembangunan Deltamas;

Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan:

- Bahwa Penggugat mengetahui adanya Sertifikat-sertifikat HGB Nomor 186, 75, 466, 24, 435, 436, 451, 74, 449, 72, 190, 77 dan 195/Desa Hegarmukti seluruhnya atas nama PT Pembangunan Deltamas dan Hak Pakai Nomor 24 atas nama Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah Republik Indonesia, yang diterbitkan oleh Tergugat pada tahun 1998, 1999 dan tahun 2000 berdasarkan Surat Tergugat Nomor 337/300-32-16/IV/2015 tanggal 28 April 2015, Perihal Permohonan SKPT;
- Bahwa gugatan ini didaftarkan oleh Penggugat pada Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 28 Mei 2015;
- Bahwa oleh karenanya sesuai dengan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang R.I Nomor 5 Tahun 1986, gugatan ini diajukan oleh Penggugat masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak diketahui Penggugat;

Alasan Dan Dasar Diajukan Gugatan:

1. Bahwa Sertifikat-sertifikat (Objek Sengketa) sebagaimana tersebut di atas, adalah Keputusan Tata Usaha Negara berupa Penetapan Tertulis (*Beschikking*) yang dikeluarkan oleh Badan/Pejabat Tata Usaha Negara (Tergugat) dan merupakan tindakan hukum Tata Usaha Negara di bidang pertanahan yang bersifat:

Konkret : artinya tidak abstrak, tetapi berwujud dan dapat ditentukan Sertifikat-sertifikat Hak Guna Bangunan atas Tanah;

Individual : artinya Keputusan Tata Usaha Negara tersebut tidak ditujukan kepada umum, tetapi ditujukan kepada individu tertentu yaitu atas nama PT Pembangunan Deltamas dan Departemen Permukiman Dan Prasarana Wilayah Republik Indonesia;

Final : artinya Keputusan Tata Usaha Negara tersebut sudah defenitif dan karenanya dapat menimbulkan akibat hukum, yakni merugikan kepentingan Penggugat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akibat terbitnya Sertifikat-sertifikat objek sengketa, kepentingan Penggugat sangat dirugikan karena letak tanah-tanah Sertifikat-sertifikat objek sengketa *a quo* menunjuk/berada di atas tanah milik Penggugat, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 1 Butir 9 Undang-Undang R.I Nomor 51 Tahun 2009 telah memenuhi unsur-unsur keputusan Tata Usaha Negara yang dapat digugat di muka pengadilan yang berwenang (Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung);

Penggugat adalah Badan Hukum Perdata berdasarkan Akta Perseroan PT Graha Perkasa Propertindo Nomor 15 tanggal 24 Juli 2012 dibuat oleh/dihadapan Rianto Sarjana Hukum., Notaris di Jakarta sebagaimana telah diubah dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Graha Perkasa Propertindo Nomor 7 tanggal 5 Maret 2013 dibuat oleh/dihadapan Rianto Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta Barat, Wilayah Jabatan Daerah Khusus Ibukota Jakarta;

2. Bahwa guna menjalankan bidang usahanya, Penggugat telah membebaskan tanah di Desa Hegarmukti, Kecamatan Cikarang Pusat, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat, berdasarkan:

- 2.1. Keputusan Bupati Bekasi Nomor 591/Kep.008-BPMPPT/2013 tanggal 15 April 2013 tentang Izin Lokasi terletak di Desa Hegarmukti, Kecamatan Cikarang Pusat, Kabupaten Bekasi, seluas  $\pm 110.000 \text{ m}^2$  (seratus sepuluh ribu meter persegi) atas nama PT Graha Perkasa Propertindo;

- 2.2. Surat Kepala BAPPEDA Kabupaten Bekasi Selaku Ketua Tim Pertimbangan Persetujuan Prinsip Lokasi Nomor 591.4/072/TPPPL/2013 tanggal 18 Maret 2013;

- 2.3. Aspek Tata Guna Lahan Nomor 591.4/TGL.41/DISTARKIM/ III/2013 tanggal 28 Maret 2013 yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Tata Ruang Dan Permukiman Kabupaten Bekasi;

- 2.4. Risalah Pertimbangan Teknis Pertanahan Dalam Penerbitan Izin Lokasi Nomor 31/R.P.TP.IL/2013 tanggal 05 April 2013 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi;

Bahwa di dalam bagian Pertimbangan Teknis Pertanahan tersebut antara lain disebutkan status tanah yang akan dibebaskan oleh Penggugat adalah Tanah Milik Adat;





- 2.5. Surat Keterangan tanggal 06 Desember 2012 yang dibuat dan ditandatangani oleh M. Nadjib Firmansyah, Pimpinan Proyek Pembebasan Tanah PT Pembangunan Deltamas;
3. Bahwa setelah seluruh perizinan yang disyaratkan untuk pembebasan tanah serta adanya Surat Keterangan dari PT Pembangunan Delta Mas, Penggugat melakukan pembebasan tanah dari warga setempat berdasarkan:
- 3.1. Akta Pelepasan Hak Nomor 25 tanggal 13 Mei 2013 yang dibuat di hadapan Paula Quartanti Handayani, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Bekasi Tentang Pelepasan Sebidang tanah Bekas Hak Milik Adat Persil Nomor 407, Girik C Nomor 2090 oleh Jamad Bin Imang;
- 3.2. Akta Pelepasan Hak Nomor 26 tanggal 13 Mei 2013 yang dibuat di hadapan Paula Quartanti Handayani, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Bekasi Tentang Pelepasan Sebidang tanah Bekas Hak Milik Adat Persil Nomor 406, Girik C Nomor 1256 oleh Ahli Waris Siti Binti Reja;
- 3.3. Akta Pelepasan Hak Nomor 27 tanggal 13 Mei 2013 yang dibuat di hadapan Paula Quartanti Handayani, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Bekasi Tentang Pelepasan Sebidang tanah Bekas Hak Milik Adat Persil Nomor 428, Girik C Nomor 801 oleh Ahli Waris H. Kudi Bin H. Isak;
- 3.4. Akta Pernyataan Nomor 49 tanggal 13 Juni 2013 yang dibuat di hadapan Paula Quartanti Handayani, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Bekasi Tentang Pelepasan Tanah;
- a. Tanah Persil Nomor C.875/407, seluas 6.873 m<sup>2</sup> (enam ribu delapan ratus tujuh puluh tiga meter persegi), atas nama Mian;
- b. Tanah Persil Nomor C.1092/408, seluas 8.893 m<sup>2</sup> (delapan ribu delapan ratus sembilan puluh tiga meter persegi), atas nama Nain Goni;
- c. Tanah Persil Nomor C.907/453, seluas 8.700 m<sup>2</sup> (delapan ribu tujuh ratus meter persegi), atas nama Maikun Bin Tanggok;
- d. Tanah Persil Nomor C.1399/407, seluas 6.365 m<sup>2</sup> (enam ribu tiga ratus enam puluh lima meter persegi), atas nama Talim Bin Inan;
- e. Sebagian Tanah Persil Nomor C.867/460, yaitu seluas 8.817 m<sup>2</sup> (delapan ribu delapan ratus tujuh belas meter persegi), atas nama Mates;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3.5. Akta Pelepasan Hak Nomor 50 tanggal 13 Juni 2013 yang dibuat di hadapan Paula Quartanti Handayani, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Bekasi tentang Pelepasan Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 578/Hegarmukti seluas 150 m<sup>2</sup> (seratus lima puluh meter persegi) oleh Nyonya Siti Robiah;
- 3.6. Akta Pelepasan Hak Nomor 51 tanggal 13 Juni 2013 yang dibuat di hadapan Paula Quartanti Handayani, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Bekasi tentang Pelepasan Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 915/Hegarmukti seluas 200 m<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi) oleh Nyonya Siti Robiah;
- 3.7. Akta Pelepasan Hak Nomor 52 tanggal 13 Juni 2013 yang dibuat di hadapan Paula Quartanti Handayani, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Bekasi Tentang Pelepasan Sebidang Tanah Bekas Hak Milik Adat Persil Nomor 460, Girik Nomor C 867 seluas 16.010 m<sup>2</sup> (enam belas ribu sepuluh meter persegi) oleh Ahli Waris Almarhum Maikun Bin Tanggok;
- 3.8. Akta Pelepasan Hak Nomor 53 tanggal 13 Juni 2013 yang dibuat di hadapan Paula Quartanti Handayani, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Bekasi tentang Pelepasan Sebidang Tanah Bekas Hak Milik Adat Persil Nomor 453, Girik Nomor C 907 seluas 8.700 m<sup>2</sup> (delapan ribu tujuh ratus meter persegi) oleh Rudi Hermawan Candra, S.H.;
- 3.9. Akta Pelepasan Hak Nomor 54 tanggal 13 Juni 2013 yang dibuat di hadapan Paula Quartanti Handayani, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Bekasi tentang Pelepasan Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 00017/Hegarmukti seluas 3.527 m<sup>2</sup> (tiga ribu lima ratus dua puluh tujuh persegi) oleh Ahli Waris H. Muhammad Agam Bin Maisan;
- 3.10. Akta Pelepasan Hak Nomor 75 tanggal 23 Juli 2013 yang dibuat di hadapan Paula Quartanti Handayani, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Bekasi Tentang Pelepasan Sebidang Tanah Bekas Hak Milik Adat Persil Nomor 407, Girik Nomor C 73 seluas 1.986 m<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus delapan puluh enam meter persegi) oleh Adi Bin Ebon;
- 3.11. Akta Pelepasan Hak Nomor 76 tanggal 23 Juli 2013 yang dibuat di hadapan Paula Quartanti Handayani, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Bekasi tentang Pelepasan Sebidang Tanah Bekas Hak Milik Adat Persil Nomor 407, Girik Nomor C 711 seluas 4.400 m<sup>2</sup>

Halaman 7 dari 61 halaman. Putusan Nomor 298 K/TUN/2016

#### 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

(empat ribu empat ratus meter persegi) oleh Ahli Waris Almarhumah Kasmi Binti Ebon;

- 3.12. Akta Pelepasan Hak Nomor 81 tanggal 18 Juni 2013 yang dibuat dihadapan Paula Quartanti Handayani, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Bekasi Tentang Pelepasan Sebidang Tanah Bekas Hak Milik Adat Persil Nomor 407, Girik C Nomor 1399 oleh Talim Bin Inan;
- 3.13. Akta Pelepasan Hak Nomor 82 tanggal 18 Juni 2013 yang dibuat di hadapan Paula Quartanti Handayani, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Bekasi Tentang Pelepasan Sebidang Tanah Bekas Hak Milik Adat Persil Nomor 389, Girik C Nomor 1354 oleh Samian Bin Sarian;
- 3.14. Akta Pelepasan Hak Nomor 83 tanggal 18 Juni 2013 yang dibuat di hadapan Paula Quartanti Handayani, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Bekasi tentang Pelepasan Sebidang Tanah Bekas Hak Milik Adat Persil Nomor 499, Girik C Nomor 988 oleh Mian Bin Samian;
- 3.15. Akta Pelepasan Hak Nomor 84 tanggal 18 Juni 2013 yang dibuat di hadapan Paula Quartanti Handayani, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Bekasi tentang Pelepasan Sebidang Tanah Bekas Hak Milik Adat Persil Nomor 407, Girik C Nomor 875 oleh Micin Bin Samian;
- 3.16. Akta Pelepasan Hak Nomor 85 tanggal 18 Juni 2013 yang dibuat di hadapan Paula Quartanti Handayani, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Bekasi tentang Pelepasan Sebidang Tanah Bekas Hak Milik Adat Persil Nomor 407, Girik C Nomor 875 oleh Mian Bin Samian;
- 3.17. Akta Pelepasan Hak Nomor 86 tanggal 19 Juni 2013 yang dibuat di hadapan Paula Quartanti Handayani, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Bekasi tentang Pelepasan Sebidang Tanah Bekas Hak Milik Adat Persil Nomor 408, Girik C Nomor 1092 oleh Naim Bin Goni;
- 3.18. Akta Pelepasan Hak Nomor 87 tanggal 19 Juni 2013 yang dibuat di hadapan Paula Quartanti Handayani, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Bekasi tentang Pelepasan Sebidang Tanah Bekas Hak Milik Adat Persil Nomor 407, Girik C Nomor 1041 oleh Naim Bin Goni;
4. Bahwa setelah Penggugat membebaskan tanah sebagaimana tersebut pada angka 3 di atas, maka Penggugat mengajukan permohonan kepada

Halaman 8 dari 61 halaman. Putusan Nomor 298 K/TUN/2016

#### 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)

Halaman 8





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat untuk diterbitkan Sertifikat-sertifikat di atas bidang tanah yang telah dibebaskan oleh Penggugat;

5. Bahwa oleh karena seluruh persyaratan untuk terbitnya sertifikat telah dipenuhi oleh Penggugat, maka Tergugat telah mengabulkan Permohonan Penggugat yaitu menerbitkan Sertifikat-sertifikat sebagai berikut:

- 5.1. Sertifikat HGB Nomor 3868/Hegarmukti, atas nama PT Graha Perkasa Propertindo, Surat Ukur Nomor 109/Hegarmukti/2013 tanggal 17 September 2013, Seluas 5.760 m<sup>2</sup>, berasal dari Tanah Negara Bekas Milik Adat C Nomor 875 Persil 407;
- 5.2. Sertifikat HGB Nomor 3869/Hegarmukti, atas nama PT Graha Perkasa Propertindo, Surat Ukur Nomor 110/Hegarmukti/2013 tanggal 17 September 2013, Seluas 8.870 m<sup>2</sup>, berasal dari Tanah Negara Bekas Milik Adat C Nomor 1354 Persil 389;
- 5.3. Sertifikat HGB Nomor 3870/Hegarmukti, atas nama PT Graha Perkasa Propertindo, Surat Ukur Nomor 105/Hegarmukti/2013 tanggal 17 September 2013, Seluas 9.370 m<sup>2</sup>, berasal dari Tanah Negara Bekas Milik Adat C Nomor 988 Persil 499;
- 5.4. Sertifikat HGB Nomor 3871/Hegarmukti, atas nama PT Graha Perkasa Propertindo, Surat Ukur Nomor 104/Hegarmukti/2013 tanggal 17 September 2013, Seluas 8.393 m<sup>2</sup>, berasal dari Tanah Negara Bekas Milik Adat C Nomor 2090 Persil 407;
- 5.5. Sertifikat HGB Nomor 3872/Hegarmukti, atas nama PT Graha Perkasa Propertindo, Surat Ukur Nomor 111/Hegarmukti/2013 tanggal 17 September 2013, Seluas 12.648 m<sup>2</sup>, berasal dari Tanah Negara Bekas Milik Adat C Nomor 1256 Persil 406;
- 5.6. Sertifikat HGB Nomor 3873/Hegarmukti, atas nama PT Graha Perkasa Propertindo, Surat Ukur Nomor 112/Hegarmukti/2013 tanggal 17 September 2013, Seluas 6.873 m<sup>2</sup>, berasal dari Tanah Negara Bekas Milik Adat C Nomor 875 Persil 407;
- 5.7. Sertifikat HGB Nomor 3874/Hegarmukti, atas nama PT Graha Perkasa Propertindo, Surat Ukur Nomor 106/Hegarmukti/2013 tanggal 17 September 2013, Seluas 16.010 m<sup>2</sup>, berasal dari Tanah Negara Bekas Milik Adat C Nomor 864 Persil 460;
- 5.8. Sertifikat HGB Nomor 3875/Hegarmukti, atas nama PT Graha Perkasa Propertindo, Surat Ukur Nomor 107/Hegarmukti/2013 tanggal 17 September 2013, Seluas 6.365 m<sup>2</sup>, berasal dari Tanah Negara Bekas Milik Adat C Nomor 1399 (seb), Nomor 907 (seb) Persil 407,453;

Halaman 9 dari 61 halaman. Putusan Nomor 298 K/TUN/2016

#### 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

- 5.9. Sertifikat HGB Nomor 3876/Hegarmukti, atas nama PT Graha Perkasa Propertindo, Surat Ukur Nomor 108/Hegarmukti/2013 tanggal 17 September 2013, Seluas 8.700 m<sup>2</sup>, berasal dari Tanah Negara Bekas Milik Adat C Nomor 1399 (seb), Nomor 907 (seb) Persil 407,453;
- 5.10. Sertifikat HGB Nomor 3879/Hegarmukti, atas nama PT Graha Perkasa Propertindo, Surat Ukur Nomor 115/Hegarmukti/2013 tanggal 23 Oktober 2013, Seluas 3.022 m<sup>2</sup>, berasal dari Tanah Negara Bekas Milik Adat C Nomor 801 Persil 428;
- 5.11. Sertifikat HGB Nomor 3880/Hegarmukti, atas nama PT Graha Perkasa Propertindo, Surat Ukur Nomor 116/Hegarmukti/2013 tanggal 23 Oktober 2013, Seluas 8.893 m<sup>2</sup>, berasal dari Tanah Negara Bekas Milik Adat C Nomor 1092 Persil 408;
- 5.12. Sertifikat HGB Nomor 3881/Hegarmukti, atas nama PT Graha Perkasa Propertindo, Surat Ukur Nomor 114/Hegarmukti/2013 tanggal 23 Oktober 2013, Seluas 5.803 m<sup>2</sup>, berasal dari Tanah Negara Bekas Milik Adat C Nomor 1041 Persil 407;
- 5.13. Sertifikat HGB Nomor 3882/Hegarmukti, atas nama PT Graha Perkasa Propertindo, Surat Ukur Nomor 117/Hegarmukti/2013 tanggal 23 Oktober 2013, Seluas 4.400 m<sup>2</sup>, berasal dari Tanah Negara Bekas Milik Adat C Nomor 711 (seb) Persil 407;
- 5.14. Sertifikat HGB Nomor 3883/Hegarmukti, atas nama PT Graha Perkasa Propertindo, Surat Ukur Nomor 118/Hegarmukti/2013 tanggal 23 Oktober 2013, Seluas 1.986 m<sup>2</sup>, berasal dari Tanah Negara Bekas Milik Adat C Nomor 73 (seb) Persil 407;
- 5.15. Sertifikat HGB Nomor 3886/Hegarmukti, atas nama PT Graha Perkasa Propertindo, Surat Ukur Nomor 123/Hegarmukti/2013 tanggal 15 November 2013, Seluas 150 m<sup>2</sup>, berasal dari Tanah Hak Milik Nomor 578/Desa Hegarmukti;
- 5.16. Sertifikat HGB Nomor 3887/Hegarmukti, atas nama PT Graha Perkasa Propertindo, Surat Ukur Nomor 124/Hegarmukti/2013 tanggal 15 November 2013, Seluas 200 m<sup>2</sup>, berasal dari Tanah Hak Milik Nomor 915/Desa Hegarmukti;
- 5.17. Sertifikat HGB Nomor 3888/Hegarmukti, atas nama PT Graha Perkasa Propertindo, Surat Ukur Nomor 125/Hegarmukti/2013 tanggal 15 November 2013, Seluas 3.327 m<sup>2</sup>, berasal dari Tanah Hak Milik Nomor 17/Desa Hegarmukti;

Halaman 10 dari 61 halaman. Putusan Nomor 298 K/TUN/2016

#### 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

6. Bahwa Sertifikat-sertifikat Penggugat diterbitkan oleh Tergugat telah memenuhi Pasal 23 huruf a angka 2 yaitu:
  - 6.1. Sertifikat HGB Nomor 3868/Hegarmukti, diterbitkan berdasarkan Akta Nomor 49 tanggal 13 Juni 2013 yang dibuat oleh/dihadapan Paula Quartanti Handayani Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Bekasi;
  - 6.2. Sertifikat HGB Nomor 3869/Hegarmukti, diterbitkan berdasarkan Akta Nomor 82 tanggal 18 Juni 2013 yang dibuat oleh/dihadapan Paula Quartanti Handayani Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Bekasi;
  - 6.3. Sertifikat HGB Nomor 3870/Hegarmukti, diterbitkan berdasarkan Akta Nomor 83 tanggal 18 Juni 2013 yang dibuat oleh/dihadapan Paula Quartanti Handayani Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Bekasi;
  - 6.4. Sertifikat HGB Nomor 3871/Hegarmukti, diterbitkan berdasarkan Akta Nomor 25 tanggal 13 Mei 2013 yang dibuat oleh/dihadapan Paula Quartanti Handayani Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Bekasi;
  - 6.5. Sertifikat HGB Nomor 3872/Hegarmukti, diterbitkan berdasarkan Akta No 26 tanggal 13 Mei 2013 yang dibuat oleh/dihadapan Paula Quartanti Handayani Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Bekasi;
  - 6.6. Sertifikat HGB Nomor 3873/Hegarmukti, diterbitkan berdasarkan Akta Nomor 84 tanggal 18 Juni 2013 yang dibuat oleh/dihadapan Paula Quartanti Handayani Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Bekasi;
  - 6.7. Sertifikat HGB Nomor 3874/Hegarmukti, diterbitkan berdasarkan Akta Nomor 52 tanggal 13 Juni 2013 yang dibuat oleh/dihadapan Paula Quartanti Handayani Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Bekasi;
  - 6.8. Sertifikat HGB Nomor 3875/Hegarmukti, diterbitkan berdasarkan Akta Nomor 85 tanggal 18 Juni 2013 yang dibuat oleh/dihadapan Paula Quartanti Handayani Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Bekasi;
  - 6.9. Sertifikat HGB Nomor 3876/Hegarmukti, diterbitkan berdasarkan Akta Nomor 53 tanggal 13 Juni 2013 yang dibuat oleh/dihadapan Paula Quartanti Handayani Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Bekasi;
  - 6.10. Sertifikat HGB Nomor 3879/Hegarmukti, diterbitkan berdasarkan Akta Nomor 27 tanggal 13 Mei 2013 yang dibuat oleh/dihadapan Paula Quartanti Handayani Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Bekasi;
  - 6.11. Sertifikat HGB Nomor 3880/Hegarmukti, diterbitkan berdasarkan Akta No 86 tanggal 19 Juni 2013 yang dibuat oleh/dihadapan Paula Quartanti Handayani Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Bekasi;

Halaman 11 dari 61 halaman. Putusan Nomor 298 K/TUN/2016

#### 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)

Halaman 11



- 6.12. Sertifikat HGB Nomor 3881/Hegarmukti, diterbitkan berdasarkan Akta Nomor 87 tanggal 19 Juni 2013 yang dibuat oleh/dihadapan Paula Quartanti Handayani Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Bekasi;
- 6.13. Sertifikat HGB Nomor 3882/Hegarmukti, diterbitkan berdasarkan Akta Nomor 76 tanggal 23 Juli 2013 yang dibuat oleh/dihadapan Paula Quartanti Handayani S.H., Notaris di Kabupaten Bekasi;
- 6.14. Sertifikat HGB Nomor 3883/Hegarmukti, diterbitkan berdasarkan Akta Nomor 75 tanggal 23 Juli 2013 yang dibuat oleh/dihadapan Paula Quartanti Handayani S.H., Notaris di Kabupaten Bekasi;
- 6.15. Sertifikat HGB Nomor 3886/Hegarmukti, diterbitkan berdasarkan Akta Nomor 50 tanggal 13 Juni 2013 yang dibuat oleh/dihadapan Paula Quartanti Handayani S.H., Notaris di Kabupaten Bekasi;
- 6.16. Sertifikat HGB Nomor 3887/Hegarmukti, diterbitkan berdasarkan Akta Nomor 51 tanggal 13 Juni 2013 yang dibuat oleh/dihadapan Paula Quartanti Handayani S.H., Notaris di Kabupaten Bekasi;
- 6.17. Sertifikat HGB Nomor 3888/Hegarmukti, diterbitkan berdasarkan Akta Nomor 54 tanggal 13 Juni 2013 yang dibuat oleh/dihadapan Paula Quartanti Handayani S.H., Notaris di Kabupaten Bekasi;
7. Bahwa setelah terbit Sertifikat-sertifikat atas nama Penggugat, maka Penggugat akan menindak lanjuti untuk membuat Izin Mendirikan Bangunan (IMB), namun sebelum dimohonkan untuk diterbitkan IMB, untuk memastikan keabsahan Sertifikat-sertifikat atas nama Penggugat, Penggugat mengajukan Permohonan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) kepada Tergugat berdasarkan surat tanggal 16 April 2015 Nomor 005/Dir-GPP/IV/2015 Perihal Permohonan SKPT;
8. Bahwa Permohonan Penggugat kepada Tergugat tersebut telah disikapi dengan baik oleh Tergugat ditandai dengan diterbitkannya Surat Nomor 337/300-32-16/IV/2015 tanggal 28 April 2015, Perihal Permohonan SKPT, namun isi surat Tergugat tersebut sangat mengejutkan Penggugat oleh karena pada angka 2 surat Tergugat tersebut, Sertifikat-Sertifikat Penggugat terindikasi berada di dalam Sertifikat HGB PT Pembangunan Deltamas yang terbit pada Tahun 1998, 1999 dan Tahun 2000 yaitu:
- 8.1. HGB Nomor 3871 atas nama PT Graha Perkasa Propertindo tumpang tindih (*overlapping*) menunjuk/berada pada HGB 186 (seb), seluas 924 m<sup>2</sup> (sembilan ratus dua puluh empat meter persegi) atas nama PT Pembangunan Deltamas;



- 8.2. HGB Nomor 3870 atas nama PT Graha Perkasa Propertindo tumpang tindih (*overlapping*) menunjuk/berada pada HGB 186 (seb) seluas 8.303 m<sup>2</sup> dan HGB 75 (seb) seluas 655 m<sup>2</sup> atas nama PT Pembangunan Deltamas;
- 8.3. HGB Nomor 3868 atas nama PT Graha Perkasa Propertindo tumpang tindih (*overlapping*) menunjuk/berada pada HGB 186 (seb) seluas 3.478 m<sup>2</sup> dan HGB 75 (seb) seluas 2.279 m<sup>2</sup> atas nama PT Pembangunan Deltamas;
- 8.4. HGB Nomor 3880 atas nama PT Graha Perkasa Propertindo tumpang tindih (*overlapping*) menunjuk/berada pada HGB 186 (seb) seluas 4.661 m<sup>2</sup> dan HGB 74 (seb) seluas 467 m<sup>2</sup> atas nama PT Pembangunan Deltamas;
- 8.5. HGB Nomor 3869 atas nama PT Graha Perkasa Propertindo tumpang tindih (*overlapping*) menunjuk/berada pada HGB 186 seluas 1.383 m<sup>2</sup>, HGB 75 seluas 1.378 m<sup>2</sup>, HGB 458 seluas 1.105 m<sup>2</sup>, HGB 436 seluas 2.931 m<sup>2</sup>, HGB 74 (seb) seluas 1.199 m<sup>2</sup> dan 451 seluas 722 m<sup>2</sup> atas nama PT Pembangunan Deltamas;
- 8.6. HGB Nomor 3883 atas nama PT Graha Perkasa Propertindo tumpang tindih (*overlapping*) menunjuk/berada pada HGB 74 (seb) seluas 1.091 m<sup>2</sup> dan HGB 451 (seb) seluas 894 m<sup>2</sup> atas nama PT Pembangunan Deltamas;
- 8.7. HGB Nomor 3881 atas nama PT Graha Perkasa Propertindo tumpang tindih (*overlapping*) menunjuk/berada pada HGB 77 (seb) seluas 4.416 m<sup>2</sup> (empat ribu empat ratus enam belas meter persegi) atas nama PT Pembangunan Deltamas;
- 8.8. HGB Nomor 3873 atas nama PT Graha Perkasa Propertindo tumpang tindih (*overlapping*) menunjuk/berada pada HGB 186 (seb) seluas 4.504 m<sup>2</sup> (empat ribu lima ratus empat meter persegi) atas nama PT Pembangunan Deltamas;
- 8.9. HGB Nomor 3876 atas nama PT Graha Perkasa Propertindo tumpang tindih (*overlapping*) menunjuk/berada pada HGB 458, 436, 451, 190 dan 72 (seb) seluas 8.540 m<sup>2</sup> (delapan ribu lima ratus empat puluh meter persegi) atas nama PT Pembangunan Deltamas;
- 8.10. HGB Nomor 3874 atas nama PT Graha Perkasa Propertindo tumpang tindih (*overlapping*) menunjuk/berada pada HGB 458, 435, 436, 451, 449 (seb) seluas 20.134 m<sup>2</sup> (dua puluh ribu seratus tiga puluh empat meter persegi) atas nama PT Pembangunan Deltamas;





8.11.HGB Nomor 3875 atas nama PT Graha Perkasa Propertindo tumpang tindih (*overlapping*) menunjuk/berada pada HGB 451,449 dan 72 (seb) seluas 5.937 m<sup>2</sup> (lima ribu sembilan ratus tiga puluh tujuh meter persegi) atas nama PT Pembangunan Deltamas;

8.12. HGB Nomor 3882 atas nama PT Graha Perkasa Propertindo tumpang tindih (*overlapping*) menunjuk/berada pada HGB 451 (seb), 451, 190 dan 74 (seb) seluas 2.372 m<sup>2</sup> (dua ribu tiga ratus tujuh puluh dua meter persegi) atas nama PT Pembangunan Deltamas;

9. Bahwa Sertifikat-sertifikat HGB Nomor 186, 75, 466, 24, 436, 435, 451, 74, 449, 72, 190, 77 dan 195/Desa Hegarmukti atas nama PT Pembangunan Deltamas diterbitkan oleh Tergugat cacat hukum, oleh karena keberadaan Sertifikat-sertifikat Objek Sengketa Tidak Terdata pada Risalah Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam Penerbitan Izin Lokasi Nomor: 31/R.PTP.IL/2013 tanggal 05 April 2013, dimana Risalah tersebut antara lain mengemukakan:

Keterangan Mengenai Tanah Yang Dimohonkan:

6. Status Tanah : Tanah Milik Adat/Girik;

7. Penguasaan Tanah :

Telah dikuasai oleh perusahaan berdasarkan pengikatan jual beli 7 buah akta (7 bidang) seluas ± 55.291 m<sup>2</sup> (50%) dan sisanya seluas ± 54.709 m<sup>2</sup> (50%) masih dikuasai masyarakat dalam proses pembebasan, sesuai Surat Keterangan Paula Quartanti Handayani, S.H., Notaris di Bekasi Nomor 01/Not/PQ/IV/2013 tanggal 02 April 2013;

Kesimpulan:

2. Keterangan lebih rinci mengenai ketentuan dan syarat-syarat penggunaan tanah letak, dan luas tanah yang disetujui/ditolak dapat dilihat pada Peta Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam penerbitan Izin Lokasi sebagaimana terlampir, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Pertimbangan Teknis Pertanahan ini;

10. Bahwa pada Peta (merupakan Lampiran) Risalah Pertimbangan Teknis Pertanahan Dalam Penerbitan Izin Lokasi Nomor 31/R.P.TP.IL/2013 tanggal 05 April 2013 diperoleh data sebagai berikut:

10.1. Pada Peta Penggunaan Tanah, Tanah yang dimohonkan Penggugat berupa tanah sawah;

10.2. Pada Peta Gambaran Umum Penggunaan Tanah, Status Tanah yang dimohonkan Penggugat adalah Tanah Milik Adat;



- 10.3. Pada Peta Kesesuaian Penggunaan Tanah, Arahana Pola Ruang atas tanah yang dimohonkan oleh Penggugat adalah untuk Permukiman Perkotaan;
- 10.4. Pada Peta Ketersediaan Tanah, atas tanah yang dimohonkan oleh Penggugat tersedia (tanpa syarat);
11. Bahwa di samping pembebasan bidang tanah yang telah Penggugat lakukan dengan masyarakat setempat, Penggugat juga telah membebaskan bidang tanah dari PT Pembangunan Delta Mas sebagaimana termuat dalam Akta Pernyataan Nomor 49 tanggal 13 Juni 2013 dan atas pembebasan bidang tanah tersebut telah terbit Sertifikat-sertifikat sebagai berikut:
  - 11.1. Sertifikat HGB Nomor 3868 atas nama PT Graha Perkasa Propertindo terindikasi tumpang tindih dengan HGB Nomor 186 dan HGB 75 Perolehannya berasal dari PT Pembangunan Deltamas sebagaimana termuat pada Akta Pernyataan Nomor 49 tanggal 13 Juni 2013 yang dibuat di hadapan Paula Quartanti Handayani, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Bekasi tentang Pelepasan Tanah Persil Nomor C.875/407, seluas 6.873 m<sup>2</sup> (enam ribu delapan ratus tujuh puluh tiga meter persegi), atas nama Mian;
  - 11.2. Sertifikat HGB Nomor 3880 atas nama PT Graha Perkasa Propertindo terindikasi tumpang tindih dengan HGB 186 dan HGB 74 Perolehannya berasal dari PT Pembangunan Delta Mas sebagaimana termuat pada Akta Pernyataan Nomor 86 tanggal 19 Juni 2013 yang dibuat di hadapan Paula Quartanti Handayani, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Bekasi tentang Pelepasan Tanah Persil Nomor C.1092/408, seluas 8.893 m<sup>2</sup> (delapan ribu delapan ratus sembilan puluh tiga meter persegi), atas nama Nain Goni;
  - 11.3. Sertifikat HGB Nomor 3876 atas nama PT Graha Perkasa Propertindo terindikasi tumpang tindih dengan HGB 458, 436, 451, 190, 72 Perolehannya berasal dari PT Pembangunan Deltamas sebagaimana termuat pada Akta Pernyataan Nomor 53 tanggal 13 Juni 2013 yang dibuat di hadapan Paula Quartanti Handayani, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Bekasi tentang Pelepasan Tanah Persil Nomor C.907/453, seluas 8.700 m<sup>2</sup> (delapan ribu tujuh ratus meter persegi), atas nama Maikun Bin Tanggok;
  - 11.4. Sertifikat HGB Nomor 3875 atas nama PT Graha Perkasa Propertindo terindikasi tumpang tindih dengan HGB 451, 449, 72 Perolehannya



berasal dari PT Pembangunan Deltamas sebagaimana termuat pada Akta Pernyataan Nomor 81 tanggal 18 Juni 2013 yang dibuat di hadapan Paula Quartanti Handayani, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Bekasi tentang Pelepasan Tanah Persil Nomor C.1399/407, seluas 6.365 m<sup>2</sup> (enam ribu tiga ratus enam puluh lima meter persegi), atas nama Talim Bin Inan;

11.5. Sertifikat HGB Nomor 3874 atas nama PT Graha Perkasa Propertindo terindikasi tumpang tindih dengan HGB 458, 436, 451, 449 (seb) Perolehannya berasal dari PT Pembangunan Deltamas sebagaimana termuat pada Akta Pernyataan Nomor 52 tanggal 13 Juni 2013 yang dibuat di hadapan Paula Quartanti Handayani, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Bekasi tentang Pelepasan Sebagian Tanah Persil Nomor C.867/460, yaitu seluas 8.817 m<sup>2</sup> (delapan ribu delapan ratus tujuh belas meter persegi), atas nama Mates;

12. Bahwa Sertifikat-sertifikat HGB Nomor 3868, 3874, 3875, 3876 dan 3880 sesuai dengan uraian pada angka 8 di atas, menurut Tergugat terindikasi tumpang tindih dengan Sertifikat-sertifikat HGB Nomor 186, 75, 466, 24, 435, 436, 451, 74, 449, 72, 190, 77 dan 195/Desa Hegarmukti atas nama PT Pembangunan Deltamas (selanjutnya disebut sertifikat-sertifikat objek sengketa), sehingga Sertifikat-sertifikat atas nama PT Pembangunan Deltamas tersebut terbukti diterbitkan oleh Tergugat cacat yuridis oleh karena atas Girik-Girik Milik Adat sebagaimana termuat dalam Akta Nomor 49 tanggal 13 Juni 2013 oleh PT Pembangunan Delta Mas belum pernah ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan, dengan demikian penerbitan sertifikat-sertifikat objek sengketa terbukti bertentangan dengan Pasal 32 Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

13. Bahwa Sertifikat-sertifikat objek sengketa yang terindikasi tumpang tindih dengan Sertifikat-sertifikat HGB atas nama Penggugat diterbitkan oleh Tergugat secara cacat hukum oleh karena dari hasil penelitian Lapangan, tidak tercatat pada dokumen Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, sehingga penerbitan Sertifikat-sertifikat atas nama PT Pembangunan Deltamas bertentangan dengan Pasal 14, Pasal 15, Pasal 16 dan Pasal 17 Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (dalam peta gambaran umum penguasaan tanah tidak tercatat adanya Sertifikat-sertifikat atas nama PT Pembangunan Deltamas);



14. Bahwa oleh karena tindakan Tergugat dalam menerbitkan sertifikat-sertifikat HGB objek sengketa telah bertentangan dengan ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka tindakan Tergugat tersebut telah memenuhi ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a Undang-Undang R.I. Nomor 9 Tahun 2004, sehingga Sertifikat-Sertifikat HGB objek sengketa yang di indikasikan tumpang tindih dengan Sertifikat-sertifikat HGB Nomor 3868, 3869, 3870, 3871, 3872, 3873, 3874, 3875, 3876, 3880, 3881, 3882 dan 3883 atas nama PT Graha Perkasa Propertindo patut untuk dibatalkan;
15. Bahwa Sertifikat-sertifikat ("objek sengketa") atas nama PT Pembangunan Deltamas diterbitkan di atas tahun 1997 dan oleh karenanya tunduk pada ketentuan sebagaimana diatur di dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
16. Bahwa tindakan Tergugat yang menyatakan adanya indikasi tumpang tindih atas Sertifikat-sertifikat HGB Nomor 3868, 3869, 3870, 3871, 3872, 3873, 3874, 3875, 3876, 3880, 3881, 3882 dan 3883 atas nama Penggugat tersebut pada angka 14 di samping bertentangan dengan perundang-undangan juga merupakan suatu tindakan yang bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB), Utamanya;
  - 16.1. Asas Kepastian Hukum:

Bahwa dalam pengukuran batas-batas tanah dalam pembuatan Surat Ukur atas Sertifikat-Sertifikat HGB atas nama Penggugat yang ditunjuk oleh Hisyam Sungkar atas nama PT Graha Perkasa Propertindo dan Penetapan Batas dilakukan oleh Lalu Akhmad Farhan ST (Surveyor Kadasteral), tidak ditemukan adanya batas-batas tanah atas Sertifikat-Sertifikat HGB Objek Sengketa;

Bahwa dengan dinyatakannya ada indikasi tumpang tindih atas Sertifikat-sertifikat HGB atas nama Penggugat dengan Sertifikat-sertifikat objek sengketa, maka hal ini menimbulkan ketidak pastian hukum bagi Penggugat;
  - 16.2. Asas Tertib Penyelenggaraan Negara;

Bahwa Tindakan Tergugat yang telah menerbitkan Risalah Pertimbangan Teknis Pertanahan, dalam menerbitkan Izin Lokasi Nomor 591/Kep.008-BPMPPT/2013 tanggal 15 April 2013 berikut Lampiran-lampirannya, telah menetapkan bahwa tanah-tanah yang dimohonkan Penggugat untuk dibebaskan dan selanjutnya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterbitkan Sertifikat adalah berupa tanah sawah, statusnya Tanah Milik Adat dengan arahan Pola Ruang Pemukiman Perkantoran;

Bahwa akibat diterbitkannya Risalah tersebut, maka terbit Keputusan Bupati Bekasi Nomor 591/Kep.008-BPMPPT/2013 tanggal 15 April 2013 tentang Izin Lokasi;

Bahwa selanjutnya berdasarkan Izin Lokasi dimaksud, terbit Sertifikat-Sertifikat HGB atas nama Penggugat;

Bahwa selanjutnya Tergugat dengan Suratnya Nomor 337/300-32-16/IV/2015 tanggal 28 April 2015 dengan sewenang-wenang telah menyatakan bahwa Sertifikat-sertifikat HGB atas nama Penggugat terindikasi tumpang tindih dengan Sertifikat-sertifikat HGB objek sengketa;

Bahwa tindakan-tindakan Tergugat tersebut membuktikan bahwa Tergugat selaku Aparatur Negara secara sewenang-wenang tidak menjalankan Asas Tertib Penyelenggaraan Negara;

17. Bahwa berdasarkan uraian pada angka 15 Gugatan Penggugat, maka tindakan sewenang-wenang yang dilakukan oleh Tergugat telah sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, oleh karenanya Sertifikat-sertifikat HGB objek sengketa patut untuk dibatalkan;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Batal atau Tidak Sah Surat Keputusan yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, berupa:
  - 2.1. Sertifikat HGB Nomor 186/Desa Hegarmukti, tanggal penerbitan Sertifikat 23 Juli 1999, luas 23.474 m<sup>2</sup>, Surat Ukur (SU) Nomor 113, tanggal penerbitan Surat Ukur 10 Juli 1999 atas nama PT Pembangunan Deltamas;
  - 2.2. Sertifikat HGB Nomor 75/Desa Hegarmukti, tanggal penerbitan Sertifikat 28 September 1998, luas 4570 m<sup>2</sup>, Surat Ukur (SU) Nomor 75, tanggal penerbitan Surat Ukur 16 September 1998 atas nama PT Pembangunan Deltamas;
  - 2.3. Sertifikat HGB Nomor 466/Desa Hegarmukti, tanggal penerbitan Sertifikat 2 September 2003, luas 3293 m<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor 36,





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal penerbitan Surat Ukur 27 Agustus 2003 atas nama PT Pembangunan Deltamas;

- 2.4. Sertifikat HGB Nomor 467/Desa Hegarmukti yang telah berubah menjadi Hak Pakai Nomor 24/Desa Hegarmukti, tanggal penerbitan Sertifikat 13 April 2005, Nomor Surat Ukur 37/2003, tanggal penerbitan Surat Ukur 11 April 2005, luas 403 m<sup>2</sup> atas nama Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah Republik Indonesia;
- 2.5. Sertifikat HGB Nomor 435/Desa Hegarmukti, tanggal penerbitan Sertifikat 7 November 2002, Nomor Surat Ukur 229/2002, tanggal penerbitan Surat Ukur 30 Oktober 2002 luas 3.383 m<sup>2</sup> atas nama PT Pembangunan Deltamas;
- 2.6. Sertifikat HGB Nomor 436/Desa Hegarmukti, tanggal penerbitan Sertifikat 7 November 2002, Nomor Surat Ukur 226/2002, tanggal penerbitan Surat Ukur 30 Oktober 2002 luas 7.624 m<sup>2</sup> atas nama PT Pembangunan Deltamas;
- 2.7. Sertifikat HGB Nomor 451/Desa Hegarmukti, tanggal penerbitan Sertifikat 24 Desember 2002, Nomor Surat Ukur 244/2002, tanggal penerbitan Surat Ukur 30 Oktober 2002, luas 15.062 m<sup>2</sup> atas nama PT Pembangunan Deltamas;
- 2.8. Sertifikat HGB Nomor 74/Desa Hegarmukti, tanggal penerbitan Sertifikat 16 September 1998, Nomor Surat Ukur 74, tanggal Surat Ukur 16 September 1998, luas 4.039 m<sup>2</sup> atas nama PT Pembangunan Deltamas;
- 2.9. Sertifikat HGB Nomor 449/Desa Hegarmukti, tanggal penerbitan Sertifikat 7 November 2002, Nomor Surat Ukur 230/2002, tanggal penerbitan Surat Ukur 30 Oktober 2002, luas 25.467 m<sup>2</sup> atas nama PT Pembangunan Deltamas;
- 2.10. Sertifikat HGB Nomor 72/Desa Hegarmukti, tanggal penerbitan Sertifikat 28 September 1998, Nomor Surat Ukur 72, tanggal penerbitan Surat Ukur 16 September 1998, luas 1.610 m<sup>2</sup> atas nama PT Pembangunan Deltamas;
- 2.11. Sertifikat HGB Nomor 190/Desa Hegarmukti, tanggal penerbitan Sertifikat 23 Juli 1999, Nomor Surat Ukur 117, tanggal penerbitan Surat Ukur 1 Juli 1999, luas 1.232 m<sup>2</sup> atas nama PT Pembangunan Deltamas;
- 2.12. Sertifikat HGB Nomor 77/Desa Hegarmukti, tanggal penerbitan Sertifikat 28 September 1998, Nomor Surat Ukur 77, tanggal

Halaman 19 dari 61 halaman. Putusan Nomor 298 K/TUN/2016

#### 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

penerbitan Surat Ukur 16 September 1998, luas 4.615 m<sup>2</sup> atas nama PT Pembangunan Deltamas;

2.13. Sertifikat HGB Nomor 195/Desa Hegarmukti, tanggal penerbitan Sertifikat 30 Agustus 2001, Nomor Surat Ukur 04/2001, luas 7.392 m<sup>2</sup> atas nama PT Pembangunan Deltamas;

3. Mewajibkan kepada Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi) untuk mencabut Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa:

3.1. Sertifikat HGB Nomor 186/Desa Hegarmukti, tanggal penerbitan Sertifikat 23 Juli 1999, luas 23.474 m<sup>2</sup>, Surat Ukur (SU) Nomor 113, tanggal penerbitan Surat Ukur 10 Juli 1999 atas nama PT Pembangunan Deltamas;

3.2. Sertifikat HGB Nomor 75/Desa Hegarmukti, tanggal penerbitan Sertifikat 28 September 1998, luas 4570 m<sup>2</sup>, Surat Ukur (SU) Nomor 75, tanggal penerbitan Surat Ukur 16 September 1998 atas nama PT Pembangunan Deltamas;

3.3. Sertifikat HGB Nomor 466/Desa Hegarmukti, tanggal penerbitan Sertifikat 2 September 2003, luas 3293 m<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor 36, tanggal penerbitan Surat Ukur 27 Agustus 2003 atas nama PT Pembangunan Deltamas;

3.4. Sertifikat HGB Nomor 467/Desa Hegarmukti yang telah berubah menjadi Hak Pakai Nomor 24/Desa Hegarmukti, tanggal penerbitan Sertifikat 13 April 2005, Nomor Surat Ukur 37/2003, tanggal penerbitan Surat Ukur 11 April 2005, luas 403 m<sup>2</sup> atas nama Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah Republik Indonesia;

3.5. Sertifikat HGB Nomor 435/Desa Hegarmukti, tanggal penerbitan Sertifikat 7 November 2002, Nomor Surat Ukur 229/2002, tanggal penerbitan Surat Ukur 30 Oktober 2002 luas 3.383 m<sup>2</sup> atas nama PT Pembangunan Deltamas;

3.6. Sertifikat HGB Nomor 436/Desa Hegarmukti, tanggal penerbitan Sertifikat 7 November 2002, Nomor Surat Ukur 226/2002, tanggal penerbitan Surat Ukur 30 Oktober 2002 luas 7.624 m<sup>2</sup> atas nama PT Pembangunan Deltamas;

3.7. Sertifikat HGB Nomor 451/Desa Hegarmukti, tanggal penerbitan Sertifikat 24 Desember 2002, Nomor Surat Ukur 244/2002, tanggal penerbitan Surat Ukur 30 Oktober 2002, luas 15.062 m<sup>2</sup> atas nama PT Pembangunan Deltamas;

Halaman 20 dari 61 halaman. Putusan Nomor 298 K/TUN/2016

#### 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)



- 3.8. Sertifikat HGB Nomor 74/Desa Hegarmukti, tanggal penerbitan Sertifikat 16 September 1998, Nomor Surat Ukur 74, tanggal Surat Ukur 16 September 1998, luas 4.039 m<sup>2</sup> atas nama PT Pembangunan Deltamas;
- 3.9 Sertifikat HGB Nomor 449/Desa Hegarmukti, tanggal penerbitan Sertifikat 7 November 2002, Nomor Surat Ukur 230/2002, tanggal penerbitan Surat Ukur 30 Oktober 2002, luas 25.467 m<sup>2</sup> atas nama PT Pembangunan Deltamas;
- 3.10. Sertifikat HGB Nomor 72/Desa Hegarmukti, tanggal penerbitan Sertifikat 28 September 1998, Nomor Surat Ukur 72, tanggal penerbitan Surat Ukur 16 September 1998, luas 1.610 m<sup>2</sup> atas nama PT Pembangunan Deltamas;
- 3.11. Sertifikat HGB Nomor 190/Desa Hegarmukti, tanggal penerbitan Sertifikat 23 Juli 1999, Nomor Surat Ukur 117, tanggal penerbitan Surat Ukur 1 Juli 1999, luas 1.232 m<sup>2</sup> atas nama PT Pembangunan Deltamas;
- 3.12. Sertifikat HGB Nomor 77/Desa Hegarmukti, tanggal penerbitan Sertifikat 28 September 1998, Nomor Surat Ukur 77, tanggal penerbitan Surat Ukur 16 September 1998, luas 4.615 m<sup>2</sup> atas nama PT Pembangunan Deltamas;
- 3.13. Sertifikat HGB Nomor 195/Desa Hegarmukti, tanggal penerbitan Sertifikat 30 Agustus 2001, Nomor Surat Ukur 04/2001, luas 7.392 m<sup>2</sup> atas nama PT Pembangunan Deltamas;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya Perkara menurut hukum;
- Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat dan Tergugat II Intervensi masing-masing mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

**EKSEPSI TERGUGAT:**

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat;
2. Gugatan Lewat Waktu;  
Bahwa dalam Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah berbunyi sebagai berikut: "dalam hal atas suatu bidang tanah yang sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang memperoleh hak atas tanah itu. Tidak lagi menuntut pihak lain yang mempunyai hak tersebut



dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diberikanya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”;

Berdasarkan segala sesuatu yang diuraikan di atas, dengan ini Tergugat mohon kepada yang Terhormat majelis hakim menerima Eksepsi Tergugat dengan menyatakan menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

## **EKSEPSI Tergugat II INTERVENSI:**

### **1. Gugatan Penggugat Telah Lewat Waktu (Kadaluwarsa);**

Bahwa sesuai dalil gugatan Penggugat halaman 2, yang menyatakan bahwa Penggugat mengetahui adanya Sertifikat-sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 186, 75, 458, 436, 435, 208, 74, 449, 72, 190 dan 77 Desa Hegarmukti seluruhnya atas nama PT Pembangunan Delta Mas Bekasi yang dibuatkan oleh Tergugat pada tahun 1998, 1989 dan tahun 2000 berdasarkan surat Tergugat Nomor 337/300-32-16/IV/2015 tertanggal 28 April 2015, perihal permohonan SKPT;

Bahwa dalil Penggugat tersebut tidak benar, karena jauh sebelumnya Penggugat sudah mengetahui adanya objek Keputusan Tata Usaha Negara, hal tersebut diketahui ketika kira-kira awal bulan Juli 2014. Pihak Tergugat (Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi) mengundang Penggugat dan PT Pembangunan Delta Mas Bekasi terkait permasalahan tanah yang terletak di Kp. Tegal Danas, Desa Hegarmukti, Kecamatan Cikarang Pusat, Kabupaten Bekasi, milik PT Pembangunan Delta Mas Bekasi yang sudah terbit Sertifikat HGB sejak tahun 1998;

Berdasarkan hal tersebut di atas, apabila dihitung sejak undangan pertemuan antara Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi pada bulan Juli 2014 sampai saat diputuskannya gugatan pada tanggal 28 Mei 2015 di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, maka gugatan Penggugat tersebut telah lewat waktu 90 (sembilan puluh) hari sehingga gugatan Penggugat *a quo* tidak memenuhi syarat tenggang waktu sebagaimana di tentukan dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, oleh karenanya sudah seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang



mengadili dan memeriksa perkara *a quo* menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;

Bahwa demikian pula dalam pendaftaran tanah dikenal asas publisitas sebagaimana diatur di dalam peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu suatu asas yang bersifat publisitas yang terbuka untuk umum dimaksudkan agar masyarakat luas mengetahui dan apabila pihak yang dirugikan memiliki kesempatan untuk mengajukan keberatan, sehingga patut diduga bahwa keberadaan Sertifikat-sertifikat tersebut sudah diketahui Penggugat sebelumnya;

2. Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Tidak Berwenang Memeriksa Dan Mengadili Perkara Ini (Eksepsi Kompeten Absolut);

Bahwa setelah kami pelajari dasar dari gugatan Penggugat yang didasarkan kepada dugaan adanya tumpang tindih Sertifikat-sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 186, 75, 458, 436, 435, 208, 74, 449, 72, 190, dan 77 Desa Hegarmukti Seluruhnya atas nama PT Pembangunan Delta Mas Bekasi, tumpang tindih dengan sertifikat HGB Nomor 3871, 3870, 3868, 3880, 3869, 3883, 3881, 3879, 3876, 3874, 3875, dan 3882 Desa Hegarmukti seluruhnya atas nama PT Graha Perkasa Propetindo;

Bahwa sesuai dengan pengakuan Penggugat dalam surat gugatannya bidang tanah sengketa tersebut di peroleh berdasarkan:

2.1. Sertifikat HGB Nomor 3868/Hegarmukti, atas nama PT Graha Perkasa Propetindo, Surat Ukur Nomor 109/Hegarmukti/2013 tanggal 17 September 2013, seluas 5.760 m<sup>2</sup>, berasal dari Tanah Negara Bekas Milik Adat C. 875 Persil 407 a.n. Micin Saiman;

2.2. Sertifikat HGB Nomor 3869/Hegarmukti, atas nama PT Graha Perkasa Propetindo, Surat Ukur Nomor 110/Hegarmukti/2013 tanggal 17 September 2013, seluas 8.870 m<sup>2</sup>, berasal dari Tanah Negara Bekas Milik Adat C. 1354 Persil 389 a.n. Samian bin Sakian;

2.3. Sertifikat HGB Nomor 3870/Hegarmukti, atas nama PT Graha Perkasa Propetindo, Surat Ukur Nomor 105/Hegarmukti/2013 tanggal 17 September 2013, seluas 9.370 m<sup>2</sup>, berasal dari Tanah Negara Bekas Milik Adat C. 988 Persil. 499 a.n. Mian Samian;

2.4. Sertifikat HGB Nomor 3871/Hegarmukti, atas nama PT Graha Perkasa Propetindo, Surat Ukur Nomor 104/Hegarmukti/2013 tanggal 17 September 2013, seluas 8.393 m<sup>2</sup>, berasal dari Tanah Negara Bekas Milik Adat C. 2090 Persil 407 a.n. Jamad Imang;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2.5. Sertifikat HGB Nomor 3873/Hegarmukti, atas nama PT Graha Perkasa Propetindo, Surat Ukur Nomor 112/Hegarmukti/2013 tanggal 17 September 2013, seluas 6.873 m<sup>2</sup>, berasal dari Tanah Negara Bekas Milik Adat C. 875 Persil 407 a.n. Mian;
- 2.6. Sertifikat HGB Nomor 3874/Hegarmukti, atas nama PT Graha Perkasa Propetindo, Surat Ukur Nomor 106/Hegarmukti/2013 tanggal 17 September 2013, seluas 16.010 m<sup>2</sup>, berasal dari Tanah Negara Bekas Milik Adat C. 867 Persil 460 a.n. Mates Tanggok;
- 2.7. Sertifikat HGB Nomor 3875/Hegarmukti, atas nama PT Graha Perkasa Propetindo, Surat Ukur Nomor 107/Hegarmukti/2013 tanggal 17 September 2013, seluas 6.365 m<sup>2</sup>, berasal dari Tanah Negara Bekas Milik Adat C. 907 Persil 407 a.n. Talim Isnan;
- 2.8. Sertifikat HGB Nomor 3876/Hegarmukti, atas nama PT Graha Perkasa Propetindo, Surat Ukur Nomor 108/Hegarmukti/2013 tanggal 17 September 2013, seluas 8.700 m<sup>2</sup>, berasal dari Tanah Negara Bekas Milik Adat C. 907 Persil 407 a.n. Talim Isnan;
- 2.9. Sertifikat HGB Nomor 3880/Hegarmukti, atas nama PT Graha Perkasa Propetindo, Surat Ukur Nomor 116/Hegarmukti/2013 tanggal 23 Oktober 2013, seluas 8.893 m<sup>2</sup>, berasal dari Tanah Negara Bekas Milik Adat C. 1092 Persil. 408 a.n. Nain Goni;
- 2.10. Sertifikat HGB Nomor 3881/Hegarmukti, atas nama PT Graha Perkasa Propetindo, Surat Ukur Nomor 114/Hegarmukti/2013 tanggal 23 Oktober 2013, seluas 5.803 m<sup>2</sup>, berasal dari Tanah Negara Bekas Milik Adat C. 1041 Persil 408 a.n. Nain Goni;
- 2.11. Sertifikat HGB Nomor 3882/Hegarmukti, atas nama PT Graha Perkasa Propetindo, Surat Ukur Nomor 117/Hegarmukti/2013 tanggal 23 Oktober 2013, seluas 5.803 m<sup>2</sup>, berasal dari Tanah Negara Bekas Milik Adat C. 711 Persil 407 a.n. Kasmi bin Ibon;
- 2.12. Sertifikat HGB Nomor 3883/Hegarmukti, atas nama PT Graha Perkasa Propetindo, Surat Ukur Nomor 118/Hegarmukti/2013 tanggal 23 Oktober 2013, seluas 1.986 m<sup>2</sup>, berasal dari Tanah Negara Bekas Milik Adat C. 73 Persil 407 a.n. Adi bin Ibon;

Sedangkan di pihak lain PT Pembangunan Delta Mas Bekasi memperoleh tanah tersebut berdasarkan:

- a. Sertifikat HGB Nomor 186/Hegarmukti, atas nama PT Pembangunan Delta Mas Bekasi, berasal dari Tanah Bekas Milik Adat C. 1041 Persil 407 a.n. Nain Goni (seb), C. 875 Persil 407 a.n. Micin Saiman, C. 250

#### 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

Persil 406 a.n. Bunyanih, C. 848 Persil. 407 an. Bunyanih, C. 1171  
Persil 407 a.n. Ratna Rahim;

- b. Sertifikat HGB Nomor 77/Hegarmukti, atas nama PT Pembangunan Delta Bekasi Milik Adat C. 1399 Persil 407 a.n. Talim Inan;
- c. Sertifikat HGB Nomor 75/Hegarmukti, atas nama PT Pembangunan Delta Mas Bekasi Milik Adat C. 1041 Persil 407 a.n. Nain Goni (seb), C.884 Persil 407 a.n. Muhtar Rahim;
- d. Sertifikat HGB Nomor 458/Hegarmukti, atas nama PT Pembangunan Delta Mas Bekasi Milik Adat C. 1546 Persil 408 a.n. Jamad Iman;
- e. Sertifikat HGB Nomor 436/Hegarmukti, atas nama PT Pembangunan Delta Mas Bekasi SHM Nomor 45 a.n. Jamad Iman;
- f. Sertifikat HGB Nomor 74 Hegarmukti, atas nama PT Pembangunan Delta Mas Bekasi Milik Adat C. 237 Persil 407 a.n. Bandun Gepuk;
- g. Sertifikat HGB Nomor 208/Hegarmukti, atas nama PT Pembangunan Delta mas Bekasi Milik Adat C. 434 Persil 407 a.n. Antum Sapolun;
- h. Sertifikat HGB Nomor 449/Hegarmukti, atas nama PT Pembangunan Delta Mas Bekasi, berasal dari Tanah Milik Adat SHM No. 25 a.n. Maran Saimar, C. 832 Persil 434 a.n. Bunyanih, C. 431 Persil 434 a.n. Bunyanih, C. 333 Persil 434 a.n. Etar Baian, C. 1130 Persil 434 a.n. Otong Etar, C. 1261 Persil 434 a.n. Sari Baian, C. 1046 Persil 434 a.n. Nasih Nasan, C. 251 Persil 434 a.n. Bandun Gepuk;
- i. Sertifikat HGB Nomor 190/Hegarmukti, atas nama PT Pembangunan Delta Mas Bekasi, berasal dari Tanah Milik Adat C. 1019 Persil 439 a.n. Nesem Maat;
- j. Sertifikat HGB Nomor 72/Hegarmukti, atas nama PT Pembangunan Delta Mas Bekasi, berasal dari Tanah Milik Adat C. 339 Persil 439 a.n. Eti Kintam, C. 1213 Persil. 439 a.n. Sair;
- k. Sertifikat HGB Nomor 435/Hegarmukti, atas nama PT Pembangunan Delta Mas Bekasi, berasal dari Tanah Milik Adat C. 803 Persil 430 a.n. Comin Ribut;

Bahwa setelah diteliti ternyata yang dijadikan dasar gugatan yang juga menjadi dasar kerugian dari Penggugat adalah:

Dalil gugatan Penggugat pada halaman 5 point 3.4 yaitu Akta Notaris Nomor 49 tanggal 13 Juni 2013, bahwa Tergugat II Intervensi tidak kenal dan tidak pernah berhubungan hukum dengan Penggugat serta Tergugat II Intervensi tidak mengetahui adanya Akta tersebut yang dibuat di Notaris Paula, S.H., Tergugat II Intervensi tidak kenal dengan Notaris tersebut

Halaman 25 dari 61 halaman. Putusan Nomor 298 K/TUN/2016

#### 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)



apalagi pernah datang dan ketemu serta membuat Akta Nomor 49 tersebut dimana hal tersebut dijadikan dasar perolehan kepemilikan Penggugat;

Bahwa setelah diteliti dan meminta keterangan serta copy Akta tersebut, bahwa isi dari Akta tersebut adalah mengenai pengesahan surat kuasa di bawah tangan dan Berita Acara tukar menukar, dalam Akta tersebut seolah-olah Tergugat II Intervensi memberikan kuasa kepada petugas lapangan yang bernama Samsul Fazri untuk melakukan tukar menukar, padahal dalam faktanya tidak pernah ada Surat kuasa dan tidak pernah ada transaksi tukar menukar antara Tergugat II Intervensi dengan Penggugat, Tergugat II Intervensi tidak kenal dengan Penggugat apalagi sampai adanya proses tukar menukar, jadi ternyata Akta Nomor 49 yang dijadikan dasar Penggugat adalah rekayasa dan semua tanda tangan Pemberi kuasa (Tergugat II Intervensi), adalah palsu selain itu juga setempelnya palsu begitu juga yang ada dalam Berita Acara tukar menukar semuanya rekayasa dan palsu, tanda tangan Penerima kuasa baik dalam surat kuasa maupun dalam Berita Acara tukar menukar dan formatnyapun adalah rekayasa dan palsu;

Dengan demikian gugatan Penggugat melanggar ketentuan absolute dari badan-badan peradilan, karena masalah substansi ataupun dasar dalil gugatan adalah masalah keperdataan atau masalah pidana (masalah hak atas tanah dan masalah penipuan), seharusnya Penggugat menggugat pada pihak yang melepaskan haknya kepada Penggugat dan PT Pembangunan Delta Mas Bekasi Ke Pengadilan Negeri Perdata dan atau ke Kepolisian untuk membuktikan apakah sah Akta Pelepasan Hak (SPH) tersebut atau ada delik penipuan dari tukar menukar atau segala sesuatu yang dijadikan dasar perolehan hak dari Penggugat;

3. Penggugat Tidak Memiliki Hak/Legal Standing Sebagai Badan Hukum Untuk Menggugat;

Pada akhir tahun 2012 sekitar bulan Desember datang ke Kantor Pembebasan PT Pembangunan Delta Mas Bekasi saudara Suhendar di dampingi orang-orang dari pihak PT Ramayana yaitu Bapak Hisyam dan Bapak Heriyanto menemui Pimpro PT Pembangunan Delta Mas Bekasi Bapak M. Nadjib Firmansyah, dengan maksud menanyakan tanah-tanah yang belum di bebaskan oleh PT Pembangunan Delta Mas Bekasi, karena pihak PT Ramayana bermaksud akan membeli tanah di lokasi Desa Hegarmukti pinggir tol, setelah ada pembicaraan kemudian saudara Suhendar dan orang-orang dari pihak PT Ramayana meminta Surat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keterangan perihal bidang-bidang tanah yang belum di bebaskan, sehingga dikeluarkanlah Surat Keterangan tersebut yang ditandatangani oleh bapak M. Nadjib Firmansyah dan diparaf oleh bapak Samsul Fajri. (Surat Keterangan & Peta lokasi terlampir) dan dengan PT Graha Perkasa Propertindo (Penggugat tidak kenal);

Bahwa kemudian saudara Suhendar dan yang mengatasnamakan dari PT Ramayana mendatangi kembali saudara Samsul (Petugas lapangan untuk Desa Hegarmukti), dengan menyatakan bahwa tanah PT Pembangunan Delta Mas sebagian akan ditukar seluas 1,6 hektar dengan tanah PT Ramayana yang ada dalam plot PT PDM yaitu atas nama Jean Inan (Ki Bengkong), yang katanya sudah ada persetujuan dari salah seorang Pimpinan Perusahaan di Roxi Mas, saudara Suhendar meminta bapak Samsul (petugas lapangan untuk wilayah Desa Hegarmukti) untuk menandatangani GS (Gambar Situasi) sebagai saksi tetangga batas milik PT Pembangunan Delta Mas Bekasi dengan tanah masyarakat yang belum dibebaskan, surat tersebut oleh bapak Samsul ditandatangani di rumah makan Ibu Obe;

Saudara Suhendar juga meminta tolong kepada Bapak Samsul agar membuat Draft Berita Acara Tukar Menukar, kemudian bapak Samsul memberikan contoh Draft Berita Acara Tukar Menukar yang telah ditandatangani oleh bapak Samsul selaku petugas lapangan untuk wilayah Desa Hegarmukti, bahwa Draft Berita Acara Tukar Menukar yang ada di Kantor PT Pembangunan Delta Mas Bekasi formatnya yang benar adalah harus ditandatangani oleh bagian lapangan selanjutnya harus dilaporkan dan diketahui oleh Pimpinan Proyek dan disetujui oleh Pimpinan Perusahaan, setelah semua hal tersebut terpenuhi maka selanjutnya dilakukan tukar menukar dengan menunjukkan fisik masing-masing yang ditukar;

Bahwa Draft Berita Acara Tukar Menukar tanah yang sudah bapak Samsul tanda tangani sebagai contoh, ternyata dijadikan alat bukti oleh saudara Suhendar dan kawan-kawan seolah-olah transaksi tukar menukar sudah terjadi, padahal menurut ketentuan yang ada di Perusahaan Berita Acara Tukar Menukar harus diketahui dan disetujui oleh pimpinan proyek dan pimpinan perusahaan kemudian setelah itu dilakukan pengecekan fisik dan penunjukkan fisik masing-masing yang akan ditukar dan dibuat berita acara, dalam faktanya hukumnya proses tukar menukar belum terjadi karena bidang tanah yang akan diserahkan kepada perusahaan belum ada/belum

Halaman 27 dari 61 halaman. Putusan Nomor 298 K/TUN/2016

#### 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

diterima oleh perusahaan dan proses administrasi penukaranpun belum dilaksanakan yang merupakan awal proses tukar menukar;

Bahwa dengan hal tersebut Penggugat tidak memiliki hak/*legal standing* sebagai badan hukum untuk mengajukan gugatan pembatalan sertifikat HGB atas nama PT Pembangunan Delta Mas Bekasi;

Berdasarkan hal-hal tersebut yang diuraikan di atas, dengan ini Tergugat II Intervensi memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menerima Eksepsi Tergugat II Intervensi dengan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 64/G/2015/PTUN.BDG tanggal 16 November 2015 yang amarnya sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi;

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Batal Surat Keputusan yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, berupa:
  - 2.1. Sertifikat HGB Nomor 186/Desa Hegarmukti, tanggal penerbitan Sertifikat 23 Juli 1999, luas 23.474 m<sup>2</sup>, Surat Ukur (SU) Nomor 113, tanggal penerbitan Surat Ukur 10 Juli 1999 atas nama PT Pembangunan Deltamas;
  - 2.2. Sertifikat HGB Nomor 75/Desa Hegarmukti, tanggal penerbitan Sertifikat 28 September 1998, luas 4.570 m<sup>2</sup>, Surat Ukur (SU) Nomor 75, tanggal penerbitan Surat Ukur 16 September 1998 atas nama PT Pembangunan Deltamas;
  - 2.3. Sertifikat HGB Nomor 466/Desa Hegarmukti, tanggal penerbitan Sertifikat 2 September 2003, luas 3293 m<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor 36/2003, tanggal penerbitan Surat Ukur 27 Agustus 2003 atas nama PT Pembangunan Deltamas;
  - 2.4. Sertifikat HGB Nomor 435/Desa Hegarmukti, tanggal penerbitan Sertifikat 7 November 2002, Nomor Surat Ukur 229/2002, tanggal penerbitan Surat Ukur 30 Oktober 2002 luas 3.383 m<sup>2</sup> atas nama PT Pembangunan Deltamas;
  - 2.5. Sertifikat HGB Nomor 436/Desa Hegarmukti, tanggal penerbitan Sertifikat 7 November 2002, Nomor Surat Ukur 226/2002, tanggal

Halaman 28 dari 61 halaman. Putusan Nomor 298 K/TUN/2016

### 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

penerbitan Surat Ukur 30 Oktober 2002 luas 7.624 m<sup>2</sup> atas nama PT Pembangunan Deltamas;

2.6. Sertifikat HGB Nomor 451/Desa Hegarmukti, tanggal penerbitan Sertifikat 24 Desember 2002, Nomor Surat Ukur 244/2002, tanggal penerbitan Surat Ukur 30 Oktober 2002, luas 15.062 m<sup>2</sup> atas nama PT Pembangunan Deltamas;

2.7. Sertifikat HGB Nomor 74/Desa Hegarmukti, tanggal penerbitan Sertifikat 28 September 1998, Nomor Surat Ukur 74, tanggal Surat Ukur 16 September 1998, luas 4.039 m<sup>2</sup> atas nama PT Pembangunan Deltamas;

2.8. Sertifikat HGB Nomor 449/Desa Hegarmukti, tanggal penerbitan Sertifikat 7 November 2002, Nomor Surat Ukur 230/2002, tanggal penerbitan Surat Ukur 30 Oktober 2002, luas 25.467 m<sup>2</sup> atas nama PT Pembangunan Deltamas;

2.9. Sertifikat HGB Nomor 72/Desa Hegarmukti, tanggal penerbitan Sertifikat 28 September 1998, Nomor Surat Ukur 72, tanggal penerbitan Surat Ukur 16 September 1998, luas 1.610 m<sup>2</sup> atas nama PT Pembangunan Deltamas;

2.10. Sertifikat HGB Nomor 190/Desa Hegarmukti, tanggal penerbitan Sertifikat 23 Juli 1999, Nomor Surat Ukur 117, tanggal penerbitan Surat Ukur 1 Juli 1999, luas 1.232 m<sup>2</sup> atas nama PT Pembangunan Deltamas;

2.11. Sertifikat HGB Nomor 77/Desa Hegarmukti, tanggal penerbitan Sertifikat 28 September 1998, Nomor Surat Ukur 77, tanggal penerbitan Surat Ukur 16 September 1998, luas 4.615 m<sup>2</sup> atas nama PT Pembangunan Deltamas;

2.12. Sertifikat HGB Nomor 195/Desa Hegarmukti, tanggal penerbitan Sertifikat 30 Agustus 2001, Nomor Surat Ukur 04/2001, luas 7.392 m<sup>2</sup> atas nama PT Pembangunan Deltamas;

3. Mewajibkan kepada Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi) untuk mencabut Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa:

3.1. Sertifikat HGB Nomor 186/Desa Hegarmukti, tanggal penerbitan Sertifikat 23 Juli 1999, luas 23.474 m<sup>2</sup>, Surat Ukur (SU) Nomor 113, tanggal penerbitan Surat Ukur 10 Juli 1999 atas nama PT Pembangunan Deltamas;

3.2. Sertifikat HGB Nomor 75/Desa Hegarmukti, tanggal penerbitan Sertifikat 28 September 1998, luas 4.570 m<sup>2</sup>, Surat Ukur (SU) Nomor

#### 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

75, tanggal penerbitan Surat Ukur 16 September 1998 atas nama PT Pembangunan Deltamas;

- 3.3. Sertifikat HGB Nomor 466/Desa Hegarmukti, tanggal penerbitan Sertifikat 2 September 2003, luas 3.293 m<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor 36, tanggal penerbitan Surat Ukur 27 Agustus 2003 atas nama PT Pembangunan Deltamas;
- 3.4. Sertifikat HGB Nomor 435/Desa Hegarmukti, tanggal penerbitan Sertifikat 7 November 2002, Nomor Surat Ukur 229/2002, tanggal penerbitan Surat Ukur 30 Oktober 2002 luas 3.383 m<sup>2</sup> atas nama PT Pembangunan Deltamas;
- 3.5. Sertifikat HGB Nomor 436/Desa Hegarmukti, tanggal penerbitan Sertifikat 7 November 2002, Nomor Surat Ukur 226/2002, tanggal penerbitan Surat Ukur 30 Oktober 2002 luas 7.624 m<sup>2</sup> atas nama PT Pembangunan Deltamas;
- 3.6. Sertifikat HGB Nomor 451/Desa Hegarmukti, tanggal penerbitan Sertifikat 24 Desember 2002, Nomor Surat Ukur 244/2002, tanggal penerbitan Surat Ukur 30 Oktober 2002, luas 15.062 m<sup>2</sup> atas nama PT Pembangunan Deltamas;
- 3.7. Sertifikat HGB Nomor 74/Desa Hegarmukti, tanggal penerbitan Sertifikat 28 September 1998, Nomor Surat Ukur 74, tanggal Surat Ukur 16 September 1998, luas 4.039 m<sup>2</sup> atas nama PT Pembangunan Deltamas;
- 3.8. Sertifikat HGB Nomor 449/Desa Hegarmukti, tanggal penerbitan Sertifikat 7 November 2002, Nomor Surat Ukur 230/2002, tanggal penerbitan Surat Ukur 30 Oktober 2002, luas 25.467 m<sup>2</sup> atas nama PT Pembangunan Deltamas;
- 3.9. Sertifikat HGB Nomor 72/Desa Hegarmukti, tanggal penerbitan Sertifikat 28 September 1998, Nomor Surat Ukur 72, tanggal penerbitan Surat Ukur 16 September 1998, luas 1.610 m<sup>2</sup> atas nama PT Pembangunan Deltamas;
- 3.10. Sertifikat HGB Nomor 190/Desa Hegarmukti, tanggal penerbitan Sertifikat 23 Juli 1999, Nomor Surat Ukur 117, tanggal penerbitan Surat Ukur 1 Juli 1999, luas 1.232 m<sup>2</sup> atas nama PT Pembangunan Deltamas;
- 3.11. Sertifikat HGB Nomor 77/Desa Hegarmukti, tanggal penerbitan Sertifikat 28 September 1998, Nomor Surat Ukur 77, tanggal

Halaman 30 dari 61 halaman. Putusan Nomor 298 K/TUN/2016

#### 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

penerbitan Surat Ukur 16 September 1998, luas 4.615 m<sup>2</sup> atas nama PT Pembangunan Deltamas;

3.12.Sertifikat HGB Nomor 195/Desa Hegarmukti, tanggal penerbitan Sertifikat 30 Agustus 2001, Nomor Surat Ukur 04/2001, luas 7.392 m<sup>2</sup> atas nama PT Pembangunan Deltamas;

4. Menyatakan gugatan Penggugat selebihnya tidak dapat diterima;
5. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp5.765.000,00 (lima juta tujuh ratus enam puluh lima ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pembanding/Tergugat-Tergugat II Intervensi, Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 23/B/2016/PT.TUN.JKT tanggal 23 Februari 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembanding/Tergugat-Tergugat II Intervensi pada tanggal 28 Maret 2016 kemudian terhadapnya oleh Pembanding/Tergugat-Tergugat II Intervensi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing Nomor 649/SK/VI/2015 tanggal 12 Juni 2016 dan 29 Maret 2016 diajukan permohonan kasasi secara lisan masing-masing pada tanggal 30 Maret 2016 dan 08 April 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 64/G/2015/PTUN.BDG *Juncto* Nomor 23/B/2016/PT.TUN.JKT yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung. Permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut masing-masing pada tanggal 11 April 2016 dan 22 April 2016;

Bahwa setelah itu oleh Termohon Kasasi yang masing-masing pada tanggal 20 April 2016 dan 28 April 2016 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Pemohon Kasasi I, II diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung masing-masing pada tanggal 09 Mei 2016 dan 09 Mei 2016;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, maka secara formal dapat diterima;

Halaman 31 dari 61 halaman. Putusan Nomor 298 K/TUN/2016

#### 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)



**ALASAN KASASI**

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I, II dalam memori kasasi masing-masing pada pokoknya sebagai berikut:

**ALASAN-ALASAN PEMOHON KASASI I:**

1. Bahwa Perkara Tata Usaha Negara Nomor 23/B/2016/PT.TUN.JKT telah diputus pada tanggal 23 Februari 2016 oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Mengadili:

- Menerima Permohonan banding dari Tergugat/Pembanding dan Tergugat II Intervensi/Pembanding;
  - menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 64/G/2015/PTUN-BDG tanggal 16 November 2015 yang dimohonkan banding tersebut;
  - Menghukum Tergugat/Pembanding dan Tergugat II Intervensi/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu Rupiah);
2. Bahwa karena Pemohon Kasasi berkeberatan dan tidak dapat menerima atas Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Nomor 23/B/2016/PT.TUN.JKT, *juncto* Nomor 64/G/2015/PTUN.BDG tersebut, maka Pemohon Kasasi pada hari Rabu tanggal 30 Maret 2016 telah mengajukan permohonan/pernyataan Kasasi di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung;
  3. Bahwa karenanya Permohonan Kasasi yang disampaikan oleh Pemohon Kasasi masih dalam tenggang waktu yang diatur menurut Undang-Undang maka Pemohon Kasasi mohon agar Mahkamah Agung R.I. dapat kiranya menerima permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi;
  4. Bahwa sesuai dengan Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 *juncto* Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 bahwa salah satu kewenangan Mahkamah Agung dalam memeriksa dan memutus perkara di Tingkat Kasasi adalah menyangkut "Putusan atau Penetapan Pengadilan-Pengadilan dari semua lingkungan Peradilan, karena salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku";
  5. Bahwa Mencermati pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dalam putusannya Nomor 23/B/2016/PT.TUN.JKT tertanggal 23 Februari 2016 Pemohon Kasasi sangat yakin, bahwa Majelis Hakim Mahkamah Agung R.I. yang menerima dan memutus perkara ini



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akan sependapat bahwa Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta telah salah menerapkan hukum. Bahwa Pemohon Kasasi dahulu Pemanding dahulu Tergugat sangat keberatan terhadap putusan perkara tersebut, baik terhadap pertimbangan hukum maupun terhadap amar putusan, karena baik pertimbangan hukum maupun amar putusan Majelis tidak berlandaskan dan tidak memperhatikan secara seksama kepada bukti/fakta yang sebenarnya dalam persidangan (*ontvoldoende gemotiveerd*);

6. Bahwa sebelum Pemohon Kasasi/Pemanding/Tergugat menyampaikan keberatan-keberatan atas Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta, Pemohon Kasasi akan menyampaikan fakta-fakta antara lain:

- a. Bahwa yang menjadi dasar gugatan Penggugat mempunyai SHGB Nomor 3871, 3870, 3868, 3880, 3869, 3874, 3876, 3883, 3882 dan 3875 Desa Hegarmukti atas nama PT Graha Perkasa Propertindo, yang terletak di Kp. Tegal Danas, Desa Hegarmukti, Kecamatan Cikarang Pusat, Kabupaten Bekasi, yang berasal dari Akta Pelepasan Hak Nomor 25, 26, 27, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 75, 81, 82, 83, 84, 85, 86 dan 87 yang keseluruhnya dibuat Nomor 25 s.d. 27 tanggal 13 Mei 2013 Nomor 49 s.d. 54 tanggal 13 Juni 2013 Nomor 75 tanggal 23 Juli 2013 Nomor 76, 81 s.d. 85 tanggal 18 Juni 2013 dan Nomor 86 dan 87 tanggal 19 Juni 2013 yang dibuat dan dihadapan Paula Quartanti Handayani, S.H. Notaris di Kabupaten Bekasi, sedangkan di atas objek tanah tersebut telah terbit terlebih dahulu SHGB Nomor 186, 75, 466, 435, 436, 451, 74, 449, 72, 190, 77 dan 195 Desa Hegarmukti atas nama PT Pembangunan Deltamas;
- b. Bahwa penerbitan SHGB Nomor 186, 75, 466, 435, 436, 451, 74, 449, 72, 190, 77 dan 195 Desa Hegarmukti merupakan sertifikat yang diproses melalui pemberian hak dari tanah negara yang dilepaskan dari tanah milik adat yang dimohon oleh PT Pembangunan Deltamas selaku Badan Hukum Indonesia yang dapat mempunyai sesuatu hak atas tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 didirikan berdasarkan akta pendirian badan hukum tanggal 24 Desember 1992 Nomor 28 yang dibuat oleh dan di hadapan Ny. Martati Marsono, S.H. Notaris di Jakarta yang telah beberapa kali mengalami perubahan sesuai dengan data akta perubahan anggaran dasar perseroan tanggal 31 Desember 1996 yang dibuat oleh dan dihadapan Miryam Magdalena

Halaman 33 dari 61 halaman. Putusan Nomor 298 K/TUN/2016

#### 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

Indriani Wiardi, S.H. Notaris di Jakarta dengan pengesahan dari Menteri Kehakiman R.I. tanggal 3-92-1997 Nomor C2-819 HT.01.04 TH 1997. yang diakui oleh Pemerintah telah sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan dan PP Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah;

- c. Bahwa menurut Pemohon Kasasi putusan *a quo* Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tersebut mengandung cacat hukum dalam pertimbangan-pertimbangannya sehingga menyebabkan pengambilan keputusan yang keliru dan tidak benar, dengan demikian Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat di dalam memori kasasi menyatakan keberatan atas Putusan Majelis Hakim tersebut karena dalam jawaban, duplik dan bukti-bukti dari Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat telah mengemukakan alasan-alasannya namun Majelis Hakim tingkat banding memberikan pertimbangan sangat tidak relevan dan sama sekali tidak mempertimbangkan bukti-bukti baru dan alasan-alasan dasar penerbitan SHGB Nomor 186, 75, 466, 435, 436, 451, 74, 449, 72, 190, 77 dan 195 Desa Hegarmukti dan Majelis Hakim tingkat pertama sangat keliru menafsirkan aturan yang mengacu kepada PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 70 ayat (1) dan Pasal 92 ayat (1) yang mengatur mengenai pendaftaran tanah pertama kali secara sistematis yang dilaksanakan oleh Ketua adjudikasi dan Pendaftaran Tanah secara sporadik, sehingga salah menafsirkan peraturan tersebut sehingga pertimbangan Majelis Hakim tersebut sangat tidak relevan menerapkan Peraturan mengenai permohonan pengakuan hak pertama kali secara sporadik dan sistematis ke dalam permohonan pemberian hak yang dimohon oleh Badan Hukum yang berasal dari tanah negara yang dilepaskan oleh masyarakat/pemilik tanah;
- d. Bahwa perolehan tanah PT Pembangunan Deltamas berasal dari pembebasan tanah berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 07/SPH/HA/2001 yang melepaskan Hak Daya bin Diqi kepada PT Pembangunan Delta Mas, Risalah Panitia Pemeriksaan

Halaman 34 dari 61 halaman. Putusan Nomor 298 K/TUN/2016

### 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)

Halaman 34



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah A Nomor 550.2-137/05/2002 tanggal 29 November 2002, Surat Keterangan Lunas PBB atas nama Daya Didi, Desa Hegarmukti, Kecamatan Lemah Abang, Kabupaten Bekasi, Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 04/SPH/HA/2001 yang melepaskan Haknya Warja Manin kepada PT Pembangunan Delta Mas, Ikhtisar permohonan HGB Nomor 550.2-27/05/2002 tanggal 02 Desember 2002 atas nama PT Pembangunan Delta Mas, Daftar Lampiran Risalah Pemeriksaan Tanah Tanggal 29 November 2002 Nomor 550.2-139/05/2002, Surat Pernyataan Pelepasan Hak yang dilepaskan M. Masdi Miharja kepada Zami (selaku kuasa PT Pembangunan Delta Mas tanggal 15 Maret 2000, Surat Keterangan dan Pernyataan atas nama Parin Eman tanggal 8 Januari 1996, Desa Pasirranji, Kecamatan Serang, Kabupaten Bekasi, Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 2910/59H.4/PH/96 yang melepaskan Hak Enong Djarsa kepada PT Pembangunan Delta Mas, Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 2910/59H.4/PH/96 tanggal 22 Januari 1996 yang melepaskan Hak Enong Djarsa kepada PT Pembangunan Delta Mas, Surat Keterangan dan Pernyataan atas nama Enong Djarsa tanggal 8 Januari 1996, Surat Keterangan Riwayat Tanah atas nama Enong Djarsa tanggal 8 Januari 1996, Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 2924/594.4/PH/96 tanggal 22 Januari 1996 yang melepaskan Hak Ati Genun kepada PT Pembangunan Delta Mas, Surat Keterangan dan Pernyataan atas nama Ati Genun tanggal 10 Januari 1996, Surat Keterangan Riwayat Tanah atas nama Ati Genun tanggal 10 Januari 1996, Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 2897/594.4/PH/96 tanggal 22 Januari 1996 yang melepaskan Hak Ati Genun kepada PT Pembangunan Delta Mas, Surat Keterangan dan Pernyataan atas nama Ati Genun tanggal 10 Januari 1996, Surat Keterangan Riwayat Tanah atas nama Ati Genun tanggal 10 Januari 1996, Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 2978/594.4/PH/96 tanggal 4 Juli 1996 yang melepaskan Hak Ican, Ending, Minan, Emas, Emi, Ata, Nami kepada PT Pembangunan Delta Mas, Surat Pernyataan Pelepasan Hak tanggal 08 Maret 2001 atas nama Amin Supriyadi, Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 591.4/65/II/2000 tanggal 05 Februari 2000 yang melepaskan Hak Onih, Eno, Saenah, Atul, Armih kepada PT Pembangunan Delta Mas, Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor

Halaman 35 dari 61 halaman. Putusan Nomor 298 K/TUN/2016

### 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

2068/594.4/PH/97 tanggal 06 Agustus 1997 yang melepaskan Hak Emod Djakarta kepada PT Pembangunan Delta Mas, Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 1418/594.4/PH/97 tanggal 07 Januari 1997 yang melepaskan Hak Tama Boin kepada PT Pembangunan Delta Mas, Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 2967/594.4/PH/96 tanggal 4 Juli 1996 yang melepaskan Hak Ewon Bin Isan kepada PT Pembangunan Delta Mas, Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 2983/594.4/PH/96 tanggal 4 Juli 1996 yang melepaskan Hak Enur, Uti, Umi, Oding, Omad, Rohani, Emur kepada PT Pembangunan Delta Mas, Surat Keterangan dan Pernyataan atas nama Inem Bani tanggal 27 Februari 1996, Surat Keterangan dan Pernyataan atas nama Inem Bani tanggal 27 Februari 1996, Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 2907/594.4/PH/96 yang melepaskan Hak H. Jaenudin Ahmad kepada PT Pembangunan Delta Mas, Surat Keterangan dan Pernyataan atas nama H. Jaenudin Ahmad tanggal 10 Januari 1996, Surat Keterangan dan Pernyataan atas nama Saimin Sairan tanggal 20 Februari 1996, Peta Bidang Tanah Nomor 01/1999 NIB 03134 s.d. 03145, Desa Hegarmukti, Kecamatan Lemahabang tanggal 21 Agustus 1999, Peta Bidang Tanah Nomor 21/2000 NIB: 00599 s.d. 00606, Desa Pasiranji, Kecamatan Serang tanggal 12 Desember 2000, Peta Bidang Tanah Nomor 20/2000 NIB 00592 s.d. 00598, Desa Pasiranji, Kecamatan Serang tanggal 12 Desember 2000, dengan demikian sangat jelas bahwa kepemilikan dan penguasaan atas tanah *a quo* terlebih dahulu dikuasai dan dimiliki oleh PT Pembangunan Deltamas;

- e. Bahwa seharusnya Majelis Hakim dalam menguji suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa, pengujiannya adalah bersifat *ex-tunc* yang berarti menguji fakta-fakta pada saat Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa tersebut diterbitkan;
7. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat sangat keberatan terhadap pertimbangan hukum Majelis Hakim, tanpa mempertimbangkan dengan cermat bukti lainnya berupa Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor 388-550.2-32-2002 tanggal 27 Desember 2002 tentang pemberian hak guna bangunan atas tanah seluas 52.070 m<sup>2</sup> terletak di Desa Hegarmukti, Kecamatan Cikarang Pusat, Kabupaten Bekasi atas nama PT Pembangunan Delta Mas berkedudukan

Halaman 36 dari 61 halaman. Putusan Nomor 298 K/TUN/2016

#### 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

di Jakarta, surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor 1675/HGB/KWBPN/1998 tanggal 27 Januari 1998 tentang pemberian hak guna bangunan atas tanah seluas 2.9292.463 m<sup>2</sup> terletak di Desa Hegarmukti, Kecamatan Lemah Abang, Kabupaten DT II Bekasi atas nama PT Pembangunan Delta Mas Badan Hukum Indonesia berkedudukan di Jakarta dan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor 361-550.2-32-2001 tanggal 31 Agustus 2001 tentang pemberian hak guna bangunan atas tanah seluas 130.619 m<sup>2</sup> terletak di Desa Hegarmukti Kecamatan Lemah Abang Kabupaten Bekasi atas nama PT Pembangunan Delta Mas berkedudukan di Jakarta. dan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah sesuai point 6.d di atas, yang dipergunakan sebagai dasar pendaftaran sertifikat HGB Nomor 186, 75, 466, 435, 436, 451, 74, 449,72,190,77 dan 195 Desa Hegarmukti atas nama PT Pembangunan Deltamas sebagai pembeli beritikad baik yang wajib untuk dilindungi oleh undang-undang. Hal ini sangat penting untuk dipertimbangkan karena apabila SHGB tersebut, dinyatakan batal tanpa mempertimbangkan status kepemilikan tanah yang secara hukum telah mempunyai kekuatan hukum dan sebagai bukti yang sempurna, maka tidak akan memberikan suatu kepastian hukum yang bermanfaat bagi kedua belah pihak yang bersengketa, hal mana fakta terungkap dipersidangan dan dari bukti-bukti tertulis yang dipermasalahkan adalah sengketa Kepemilikan/keperdataan, sehingga sudah sepatutnya penentuan status kepemilikan diselesaikan secara Keperdataan hal mana sesuai dengan Jurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994 terdapat kaidah hukum "Meskipun sengketa itu terjadi dari adanya Surat Keputusan Pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena pokok sengketa muatan hukumnya cenderung berkaitan dengan sengketa perdata atau kepemilikan yang lebih dulu harus dibuktikan daripada segi prosedur penerbitan sertifikat *a quo*";

8. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang telah mengkaji secara Substansi adanya kekurangan data yuridis dalam pembuktian dengan menyandingkan data yuridis terkait dengan yang diajukan oleh Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi menurut hemat kami adalah kurang cermat dan sangat keliru karena telah melampaui kewenangan Mengadili secara Absolute (*Absolute Competentie*)

Halaman 37 dari 61 halaman. Putusan Nomor 298 K/TUN/2016

### 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)



badan-badan peradilan, karena Substansi pertimbangan hukum tersebut sangat bernuansa keperdataan dan merupakan wewenang dari Peradilan Umum dan Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat pada saat pengajuan memori banding telah melampirkan bukti-bukti yuridis sebagai data dan fakta baru tetapi sama sekali tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta;

9. Bahwa ketentuan 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 *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 serta Surat Ketua Muda Mahkamah Agung Republik Indonesia Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara tanggal 14 Oktober 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 Sertifikat Tanahnya, apakah prosedur penerbitannya sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sedangkan mengenai soal kepemilikan adalah wewenang dari Peradilan Umum;

Dengan demikian dikarenakan pertimbangan hukum putusan telah melampaui batas wewenang peradilan/absolut kompetensi adalah kewenangan dari Peradilan Umum (Perdata), maka sepatutnya gugatan Penggugat patut untuk dinyatakan tidak diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) dan putusan *a quo* patut untuk dibatalkan sebagaimana ketentuan 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 *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tersebut;

10. Bahwa apabila Majelis Hakim dalam pertimbangannya berpedoman kepada ketentuan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *juncto* Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 70 ayat (1) dan Pasal 92 ayat (1) yang mengatur mengenai pendaftaran tanah pertama kali secara sistematis yang dilaksanakan oleh Ketua Ajudikasi dan Pendaftaran Tanah secara sporadik,





dijadikan tolak ukur dalam pertimbangan Majelis Hakim tersebut sangat dipaksakan karena ketentuan tersebut tidak ada relevansinya dengan Substansi penerbitan dari objek gugatan *a quo*, seharusnya Majelis Hakim mempertimbangkan dari aspek penguasaan fisik atas tanah objek sengketa *a quo*, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, karena terbukti yang menguasai fisik atas tanah sengketa *a quo* adalah pihak Tergugat Intervensi II. Bahwa ketentuan pasal 107 huruf c dan h Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan seharusnya dijadikan dasar pertimbangan hukum dalam memutus perkara *a quo*;

11. Bahwa penerbitan Sertifikat HGB Nomor 186, 75, 466, 435, 436, 451, 74, 449, 72, 190, 77 dan 195 Desa Hegarmukti atas nama PT Pembangunan Deltamas merupakan tanda bukti hak kepemilikan yang mempunyai jaminan kepastian hukum sudah tepat dan benar karena sudah sesuai dengan prosedur dan tata laksana pendaftaran tanah, dan tidak melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik yang sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang bersih dan bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar Pokok-pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;

#### **ALASAN-ALASAN PEMOHON KASASI II:**

*Judex Facti* Tidak Berwenang Atau Melampaui Wewenang Menyangkut Kompetensi Absolut:

1. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta telah keliru dengan membenarkan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, oleh karena Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung sesungguhnya tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;



2. Bahwa *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan ketentuan Surat Edaran Nomor 07 Tahun 2012 Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, selanjutnya disebut "SEMA Nomor 7 Tahun 2012", dengan menyatakan pada pokoknya Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* karena sengketa *in casu* yang diajukan Termohon Kasasi/dahulu sebagai Terbanding/Penggugat telah memenuhi ketentuan SEMA Nomor 7 Tahun 2012;
3. Bahwa SEMA Nomor 7 Tahun 2012 telah mengatur untuk menentukan suatu sengketa Tata Usaha Negara atau sengketa Perdata (kepemilikan) didasarkan pada kriteria substansi hak, yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

"Apabila satu-satunya penentu apakah Hakim dapat menguji keabsahan Ketantuan Tata Usaha Negara objek sengketa adalah substansi hak karena tentang hal tersebut menjadi kewenangan peradilan perdata";
4. Bahwa objek permasalahan perkara *a quo* muncul oleh karena Pemohon Kasasi maupun Termohon Kasasi sama-sama mendalilkan mengenai kepemilikan hak atas tanah yang terletak di Desa Hergamukti, Kecamatan Cikarang Pusat, Kabupaten Bekasi Propinsi Jawa Barat, dimana Pemohon Kasasi merupakan pemilik hak atas tanah yang sah berdasarkan sertifikat-sertifikat yang telah diterbitkan pada tahun 1998 sampai dengan tahun 2003; sedangkan Termohon Kasasi mendalilkan kepemilikannya berdasarkan sertifikat yang baru diterbitkan pada tahun 2013;
5. Bahwa Termohon Kasasi kemudian mengajukan gugatan perkara *a quo* untuk membatalkan sertifikat milik Pemohon Kasasi yang jelas telah terbit sebelum ada sertifikat milik Termohon Kasasi. Adapun sertifikat-sertifikat milik Pemohon Kasasi yang menjadi Objek Perkara *a quo* adalah sebagai berikut:
  - 1) Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 186/Desa Hegarmukti, tanggal 23 Juli 1999, luas 23.474 m<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor 113 tanggal 1 Juli 1999, atas nama PT Pembangunan Delta Mas (*in casu*: Pemohon Kasasi);
  - 2) Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 75/Desa Hegarmukti, tanggal 28 September 1998, luas 4.570 m<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor 75 tanggal 16 September 1998, atas nama PT Pembangunan Delta Mas (*in casu*: Pemohon Kasasi);



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3) Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 466/Desa Hegarmukti, tanggal 2 September 2003, luas 3.293 m<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor 36 tanggal 27 Agustus 2003, atas nama PT Pembangunan Delta Mas (*in casu*: Pemohon Kasasi);
- 4) Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 435/Desa Hegarmukti, tanggal 7 November 2002, luas 3.383 m<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor 229/2002 tanggal 30 Oktober 2002, atas nama PT Pembangunan Delta Mas (*in casu*: Pemohon Kasasi);
- 5) Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 436/Desa Hegarmukti, tanggal 7 November 2002, luas 7.624 m<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor 226/2002 tanggal 30 Oktober 2002, atas nama PT Pembangunan Delta Mas (*in casu*: Pemohon Kasasi);
- 6) Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 451/Desa Hegarmukti, tanggal 24 Desember 2002, luas 15.062 m<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor 244/2002 tanggal 30 Oktober 2002, atas nama PT Pembangunan Delta Mas (*in casu*: Pemohon Kasasi);
- 7) Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 74/Desa Hegarmukti, tanggal 28 September 1998, luas 4.039 m<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor 74 tanggal 16 September 1998, atas nama PT Pembangunan Delta Mas (*in casu*: Pemohon Kasasi);
- 8) Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 449/Desa Hegarmukti, tanggal 7 November 2002, luas 25.467 m<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor 230/2002 tanggal 30 Oktober 2002, atas nama PT Pembangunan Delta Mas (*in casu*: Pemohon Kasasi);
- 9) Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 72/Desa Hegarmukti, tanggal 28 September 1998, luas 1.610 m<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor 72 tanggal 16 September 1998, atas nama PT Pembangunan Delta Mas (*in casu*: Pemohon Kasasi);
- 10) Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 190/Desa Hegarmukti, tanggal 23 Juli 1999, luas 1.232 m<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor 117 tanggal 1 Juli 1999, atas nama PT Pembangunan Delta Mas (*in casu*: Pemohon Kasasi);
- 11) Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 77/Desa Hegarmukti, tanggal 28 September 1998, luas 4.615 m<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor 77 tanggal 16 September 1998, atas nama PT Pembangunan Delta MAS (*in casu*: Pemohon Kasasi);
- 12) Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 195/Desa Hegarmukti, tanggal 30 Agustus 2001, luas 7.392 m<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor 04/2001 tanggal 30

Halaman 41 dari 61 halaman. Putusan Nomor 298 K/TUN/2016

#### 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

Agustus 2011, atas nama PT Pembangunan Delta Mas (*in casu*: Pemohon Kasasi);

6. Bahwa kepemilikan hak Pemohon Kasasi atas Objek Perkara *a quo* bermula dari izin lokasi yang diberikan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi (*in casu*: Tergugat), sebagaimana Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Nomor 460-28-05-1998 tanggal 1 Maret 1994, yang kemudian diperpanjang dengan Surat Keputusan Nomor 460-305-05-1995, tanggal 1 Maret 1995, dan selanjutnya diubah dengan Surat Keputusan Nomor 010/SK.IL-I.P/NF/1998, tanggal 28 Mei 1998, tentang Pemberian Izin Lokasi *juncto* Surat Keterangan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Nomor 026-KET.KANTAH/NF/2000, tanggal 26 Juli 2000, selanjutnya disebut "Izin Lokasi";
7. Bahwa untuk menindaklanjuti pemberian Izin Lokasi tersebut, maka Pemohon Kasasi telah melaksanakan pembebasan hak atas tanah dari para pemilik tanah sebelumnya, sebagaimana termuat dalam bukti pelepasan hak sebagai berikut:
  - 1) Tanah seluas 23.474 m<sup>2</sup>, yang kemudian menjadi SHGB Nomor 186/Desa Hegarmukti, tanggal 23 Juli 1999, Surat Ukur Nomor 113 tanggal 1 Juli 1999, berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan, sebagai berikut:
    - i) Surat Pernyataan Pelepasan hak atas tanah Girik C Nomor 1041 Persil 407 dari Nain Goni, dengan total luas tanah 4.200 m<sup>2</sup>;
    - ii) Surat Pernyataan Pelepasan hak atas tanah Girik C Nomor 875 Persil 407 dari Micin Saiman, dengan total luas tanah 10.475 m<sup>2</sup>;
    - iii) Surat Pernyataan Pelepasan hak atas tanah Girik C Nomor 1171 Persil 407 dari Ratna Rahim, dengan total luas tanah 4.368 m<sup>2</sup>;
    - iv) Surat Pernyataan Pelepasan hak atas tanah Nomor 791/SPH/VIII/1997, tanggal 7 Juli 1997, atas tanah Girik C Nomor 848 Persil 407 dari H. Bunyanih ex Marditun (berdasarkan AJB Nomor 112/JB/LMB/1990), dengan total luas tanah 1.975 m<sup>2</sup>;
    - v) Surat Pernyataan Pelepasan hak atas tanah Nomor 781/SPH/VIII/1997, tanggal 7 Juli 1997 dari H. Bunyanih ex Bisit atas tanah Girik C Nomor 250 Persil 406, dengan total luas tanah 1040 m<sup>2</sup>.
  - 2) Tanah seluas 4.570 m<sup>2</sup>, yang kemudian menjadi SHGB Nomor 75/Desa Hegarmukti, tanggal 28 September 1998, Surat Ukur Nomor 75 tanggal

#### 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

16 September 1998, berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan, sebagai berikut:

- i) Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas tanah Girik C Nomor 1041 Persil 407 dari Nain Goni, dengan total luas tanah 3.000 m<sup>2</sup>;
- ii) Surat Pernyataan Pelepasan hak atas tanah Girik C Nomor 884 Persil 407 dari Muhtar Rahim, dengan total luas tanah 1.570 m<sup>2</sup>;
- 3) Tanah seluas 3.383 m<sup>2</sup>, yang kemudian menjadi SHGB Nomor 435/Desa Hegarmukti tanggal 7 November 2002, Surat Ukur Nomor 229 tanggal 30 Oktober 2002, berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan, sebagai berikut:
  - i) Surat Pernyataan Pelepasan hak atas tanah Girik C Nomor 1046 Persil 434 dari Nasih Hasan, dengan total luas tanah 2.085 m<sup>2</sup>;
  - ii) Surat Pernyataan Pelepasan hak atas tanah Girik C Nomor 251 Persil 434 dari Badun Gepuk, dengan total luas tanah 2.175 m<sup>2</sup>;
- 4) Tanah seluas 7.624 m<sup>2</sup>, yang kemudian menjadi SHGB Nomor 436/Desa Hegarmukti tanggal 7 November 2002, Surat Ukur Nomor 226 tanggal 30 Oktober 2002, berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan, sebagai berikut:
  - i) Surat Pernyataan Pelepasan hak atas tanah tanggal 7 Juli 1997 atas tanah SHM Nomor 0045 dari Jahanti Binti Imang, dengan tanah SHM Nomor 045 seluas 5.504 m<sup>2</sup>;
  - ii) Surat Pernyataan Pelepasan hak atas tanah (SPH) Nomor 783/SPH/1997 Girik C Nomor 719 Persil 434 dari Bunyanih ex Kanjut, dengan total luas tanah 1.075 m<sup>2</sup>;
- 5) Tanah seluas 4.039 m<sup>2</sup>, yang kemudian menjadi SHGB Nomor 74/Desa Hegarmukti tanggal 16 September 1998, Surat Ukur (SU) Nomor 74 tanggal 16 September 1998, dibebaskan berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan hak atas tanah Girik C Nomor 237 Persil 407 dari Badun Gepuk, dengan total luas tanah 3.805 m<sup>2</sup>;
- 6) Tanah seluas 25.467 m<sup>2</sup>, yang kemudian menjadi SHGB Nomor 449/Desa Hegarmukti tanggal 7 November 2002, Surat Ukur (SU) Nomor 230 tanggal 30 Oktober 2002, dibebaskan berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan, sebagai berikut:
  - i) Surat Pernyataan Pelepasan hak atas tanah SHM Nomor 0027 dari Sari Baian, dengan total luas tanah 6.945 m<sup>2</sup>;
  - ii) Surat Pernyataan Pelepasan hak atas tanah Girik C Nomor 1130 Persil 434 dari Otong Etar, dengan total luas tanah 800 m<sup>2</sup>;

Halaman 43 dari 61 halaman. Putusan Nomor 298 K/TUN/2016

#### 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)





- iii) Surat Pernyataan Pelepasan hak atas SHM Nomor 0026 dari Etar Baian, dengan total luas tanah 4.736 m<sup>2</sup>;
- iv) Surat Pernyataan Pelepasan hak atas tanah Nomor 795/SPH/1997 atas tanah Girik C Nomor 431 Persil 434 dari H. Bunyanih ex Goni, dengan total luas tanah 5.410 m<sup>2</sup>;
- v) Surat Pernyataan Pelepasan hak atas tanah Nomor 793/SPH/1997 tanggal 7 Juli 1997 atas tanah Girik C Nomor 832 Persil 434 dari H. Bunyanih ex Lisun, dengan total luas tanah 2.805 m<sup>2</sup>;
- vi) Surat Pernyataan Pelepasan hak atas tanah SHM Nomor 0025 dari Maran Saimar, dengan total luas tanah 4.552 m<sup>2</sup>;
- 7) Tanah seluas 1.610 m<sup>2</sup>, yang kemudian menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 72/Desa Hegarmukti tanggal 28 September 1998, Surat Ukur (SU) Nomor 72 tanggal 16 September 1998, dibebaskan berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan hak dari Eti Kintam Girik C. Nomor 336 Persil 439 seluas 1.610 m<sup>2</sup>;
- 8) Tanah seluas 1.232 m<sup>2</sup>, yang kemudian menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 190/Desa Hegarmukti tanggal 23 Juli 1999, Surat Ukur (SU) Nomor 117 tanggal 16 September 1998, dibebaskan berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak dari Nesem Maat Girik Nomor 1019 Persil 439, seluas 902 m<sup>2</sup> dan Pelepasan Hak dari Misnan cepeng Girik C. Nomor 864 Persil 439, seluas 400m<sup>2</sup>;
- 9) Tanah seluas 4.615 m<sup>2</sup>, yang kemudian menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 77/Desa Hegarmukti tanggal 28 September 1998, Surat Ukur (SU) Nomor 77 tanggal 16 September 1998, dibebaskan berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan swasta (SPH) dari Talim Inan Girik, C Nomor 1399 Persil 407 kelas.31 SPH seluas. 4.615 m<sup>2</sup>;
- 10) Tanah seluas 3.696 m<sup>2</sup>, yang kemudian menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 458/Desa Hegarmukti tanggal 17 April 2003, Surat Ukur (SU) Nomor 418/1997 tanggal 27 Maret 1997, dibebaskan berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan hak atas tanah dari Talim Inan Girik C. Nomor 1546 Persil 408 seluas 3.696 m<sup>2</sup>;
- 11) Tanah seluas 15.064 m<sup>2</sup>, yang kemudian menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 208/Desa Hegarmukti tanggal 14 November 2001, Surat Ukur (SU) Nomor 18/2001 tanggal 5 November 2001, dibebaskan berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas tanah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk kepentingan swasta (SPH) dari Antum Sapilun Girik. C Nomor 434 Persil 407 seluas 15.064 m<sup>2</sup>;

8. Bahwa Termohon Kasasi telah mendalilkan sebagai pemilik hak atas tanah Hegarmukti, Kecamatan Cikarang Pusat, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat, berdasarkan sertifikat-sertifikat yang baru diterbitkan pada tahun 2013, sebagai berikut:
  - a. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3868/Hegarmukti, atas nama PT Graha Perkasa Propertindo, Surat Ukur Nomor 109/Hegarmukti/2013, tanggal 17 September 2013, seluas 5.760 m<sup>2</sup>, berasal dari Tanah Negara bekas milik adat C Nomor 875 Persil 407;
  - b. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3869/Hegarmukti, atas nama PT Graha Perkasa Propertindo, Surat Ukur Nomor 110/Hegarmukti/2013, tanggal 17 September 2013, seluas 8.870 m<sup>2</sup>, berasal dari Tanah Negara bekas milik adat C Nomor 1354 Persil 389;
  - c. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3870/Hegarmukti, atas nama PT Graha Perkasa Propertindo, Surat Ukur Nomor 105/Hegarmukti/2013, tanggal 17 September 2013, seluas 9.370 m<sup>2</sup>, berasal dari Tanah Negara bekas milik adat C Nomor 988 Persil 499;
  - d. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3871/Hegarmukti, atas nama PT Graha Perkasa Propertindo, Surat Ukur Nomor 104/Hegarmukti/2013, tanggal 17 September 2013, seluas 8.393 m<sup>2</sup>, berasal dari Tanah Negara bekas milik adat C Nomor 2090 Persil 407;
  - e. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3873/Hegarmukti, atas nama PT Graha Perkasa Propertindo, Surat Ukur Nomor 112/Hegarmukti/2013, tanggal 17 September 2013, seluas 6.873 m<sup>2</sup>, berasal dari Tanah Negara bekas milik adat C Nomor 875 Persil 407;
  - f. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3874/Hegarmukti, atas nama PT Graha Perkasa Propertindo, Surat Ukur Nomor 106/Hegarmukti/2013, tanggal 17 September 2013, seluas 16.010 m<sup>2</sup>, berasal dari Tanah Negara bekas milik adat C Nomor 864 Persil 460;
  - g. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3875/Hegarmukti, atas nama PT Graha Perkasa Propertindo, Surat Ukur Nomor 107/Hegarmukti/2013, tanggal 17 September 2013, seluas 6,365 m<sup>2</sup>, berasal dari Tanah Negara bekas milik adat C Nomor 1399 (seb), Nomor 907 (seb) Persil 407, 453;
  - h. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3876/Hegarmukti, atas nama PT Graha Perkasa Propertindo, Surat Ukur Nomor 108/Hegarmukti/2013,

Halaman 45 dari 61 halaman. Putusan Nomor 298 K/TUN/2016

#### Disclaimer

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

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- tanggal 17 September 2013, seluas 8.700 m<sup>2</sup>, berasal dari Tanah Negara bekas milik adat C Nomor 1399 (seb), Nomor 907 (seb) Persil 407, 453;
- i. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3880/Hegarmukti, atas nama PT Graha Perkasa Propertindo, Surat Ukur Nomor 116/Hegarmukti/2013, tanggal 23 Oktober 2013, seluas 8.893 m<sup>2</sup>, berasal dari Tanah Negara bekas milik adat C Nomor 1092 Persil 408;
  - j. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3881/Hegarmukti, atas nama PT Graha Perkasa Propertindo, Surat Ukur Nomor 114/Hegarmukti/2013, tanggal 23 Oktober 2013, seluas 5.803 m<sup>2</sup>, berasal dari Tanah Negara bekas milik adat C Nomor 1041 Persil 407;
  - k. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3882/Hegarmukti, atas nama PT Graha Perkasa Propertindo, Surat Ukur Nomor 117/Hegarmukti/2013, tanggal 23 Oktober 2013, seluas 4.400 m<sup>2</sup>, berasal dari Tanah Negara bekas milik adat C Nomor 711 (seb) Persil 407;
  - l. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3883/Hegarmukti, atas nama PT Graha Perkasa Propertindo, Surat Ukur Nomor 118/Hegarmukti/2013, tanggal 23 Oktober 2013, seluas 1.986 m<sup>2</sup>, berasal dari Tanah Negara bekas milik adat C Nomor 73 (seb) Persil 407;
9. Bahwa Termohon Kasasi mendasarkan kepemilikannya pada pelepasan yang dilakukan oleh Samsul Fajri (karyawan Pemohon Kasasi), sebagaimana Surat Kuasa dan Berita Acara Tukar Menukar Tanah yang termuat dalam Akta Pernyataan Nomor 49, tanggal 13 Juni 2013, yang dibuat di hadapan Paula Quartanti Handayani, S.H, Notaris di Kabupaten Bekasi;
10. Bahwa atas dasar Akta Pernyataan Nomor 49, tanggal 13 Juni 2013, selanjutnya Termohon Kasasi melakukan pelepasan hak atas tanah yang termuat dalam akta-akta sebagai berikut:
- a. Akta Pelepasan Hak Nomor 85, tanggal 18 Juni 2013, yang dibuat di hadapan Paula Quartanti Handayani, S.H, Notaris di Kabupaten Bekasi, atas tanah persil Nomor C.875/407, seluas 6.873 m<sup>2</sup> (enam ribu delapan ratus tujuh puluh tiga meter persegi), atas nama Mian;
  - b. Akta Pelepasan Hak Nomor 87, tanggal 19 Juni 2013, yang dibuat di hadapan Paula Quartanti Handayani, S.H, Notaris di Kabupaten Bekasi, atas tanah persil Nomor C.1092/408, seluas 8.893 m<sup>2</sup> (delapan ribu delapan ratus sembilan puluh tiga meter persegi), atas nama Nain Goni;

Halaman 46 dari 61 halaman. Putusan Nomor 298 K/TUN/2016

#### 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)



- c. Akta Pelepasan Hak Nomor 53, tanggal 13 Juni 2013, yang dibuat di hadapan Paula Quartanti Handayani, S.H, Notaris di Kabupaten Bekasi, atas tanah persil Nomor C.907/453, seluas 8.700 m<sup>2</sup> (delapan ribu tujuh ratus meter persegi), atas nama Maikun Bin Tanggok;
  - d. Akta Pelepasan Hak Nomor 81, tanggal 18 Juni 2013, yang dibuat di hadapan Paula Quartanti Handayani, S.H., Notaris di Kabupaten Bekasi, atas tanah persil Nomor C.1399/407, seluas 6.365 m<sup>2</sup> (enam ribu tiga ratus enam puluh lima meter persegi), atas nama Talim Bin Inan;
  - e. Akta Pelepasan Hak Nomor 52, tanggal 18 Juni 2013, yang dibuat di hadapan Paula Quartanti Handayani, S.H., Notaris di Kabupaten Bekasi, atas sebagian tanah persil Nomor C.867/460, seluas 8.817 m<sup>2</sup>, (delapan ribu delapan ratus tujuh belas meter persegi), atas nama Mates.
11. Bahwa *Judex Facti* telah keliru dengan tidak mempertimbangkan bukti peralihan hak atas tanah Objek Perkara *a quo*, di mana Pemohon Kasasi telah membantah kebenaran atas Akta Nomor 49, tanggal 13 Juni 2013, yang didasarkan pada adanya Surat Kuasa dan Berita Acara Tukar-Menukar Tanah milik Pemohon Kasasi (*vide*: Bukti P-2 s.d. Bukti P-8 Termohon Kasasi);
  12. Bahwa Pemohon Kasasi menolak/membantah kebenaran isi dalam Surat Kuasa dan Berita Acara Tukar-Menukar Tanah (*vide*: Bukti P-2 s.d. Bukti P-8 Termohon Kasasi), yang merupakan dokumen pelepasan hak di bawah tangan dan Akta Nomor 49, tanggal 13 Juni 2013 (*vide*: Bukti P-15 Termohon Kasasi), oleh karena bukti-bukti tersebut merupakan manipulasi yang dilakukan oleh Termohon Kasasi untuk menguasai dan mengambil alih tanah milik Pemohon Kasasi;
  13. Bahwa penolakan/bantahan Pemohon Kasasi tersebut nyatanya telah dibuktikan melalui keterangan Saksi Samsul Fajri yang dalam persidangan menyatakan tidak pernah menandatangani Berita Acara Tukar Menukar (*vide*: Bukti P-2 dan Bukti P-4 Termohon Kasasi), dan pada saat penandatanganan Akta Nomor 49, tanggal 13 Juni 2013 (*vide*: Bukti P-15 Termohon Kasasi), Saksi Samsul Fajri tidak pernah diberikan penjelasan peruntukan akta tersebut;
  14. Bahwa selanjutnya pada tanggal 29 Januari 2016, Saksi Samsul Fajri telah melaporkan Paula Quartanti Handayani, S.H., Notaris di Kabupaten Bekasi, yang membuat Akta Nomor 49, tanggal 13 Juni 2013 (*vide*: Bukti P-15



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Termohon Kasasi), pada Kepolisian Resort Bekasi Nomor LP/124/60-SPKT/I/2016/Resta BKS (*vide*: Bukti Ad-Informandum Pemohon Kasasi), atas dugaan pemalsuan dengan memasukkan keterangan palsu dalam Akta Nomor 49, tanggal 13 Juni 2013;

15. Bahwa keterangan Saksi Samsul Fajri tersebut telah diperkuat dengan Surat Pernyataan dari Suhendar, tanggal 16 Oktober 2015, (*vide*: Bukti T.II.Int-73), yang membuktikan Suhendar sebagai pihak yang tercantum namanya dalam Berita Acara Tukar Menukar Tanah tersebut menyatakan tidak pernah menandatangani Berita Acara Tukar-Menukar Tanah milik Pemohon Kasasi dan terhadap tanah-tanah milik Pemohon Kasasi belum pernah dibebaskan oleh Termohon Kasasi;
16. Bahwa untuk memperkuat pernyataannya tersebut, pada tanggal 16 Januari 2016, Suhendar telah melaporkan Paula Quartanti Handayani, S.H, Notaris di Kabupaten Bekasi, kepada Kepolisian Resort Bekasi dengan Nomor LP/066/036 Spk/K/I/2016/Resta Bekasi (*vide*: Bukti Ad-Informandum PK-14 Pemohon Kasasi), atas dugaan pemalsuan dengan memasukkan keterangan palsu dalam Akta Nomor 49, tanggal 13 Juni 2013;
17. Bahwa Pemohon Kasasi telah menguasai secara fisik tanah yang menjadi Objek Perkara *a quo*, semenjak dibebaskannya tanah-tanah terhitung sejak tahun 1998 dan terakhir pembebasan pada tahun 2003, dan selama jangka waktu tersebut tidak pernah ada keberatan dari pihak lain termasuk dari Termohon Kasasi;
18. Bahwa Pemohon Kasasi tidak pernah menyerahkan/mengalihkan hak atas tanah yang menjadi Objek Perkara *a quo* kepada pihak lain, termasuk kepada Termohon Kasasi, hal mana terbukti dengan Pemohon Kasasi yang melaksanakan kewajiban sebagai pemilik hak atas tanah dengan membayar Pajak Bumi dan Bangunan atas Objek Perkara *a quo* (*vide*: Bukti Ad-Informandum PK-2.1 s.d. PK 12.6 Pemohon Kasasi);
19. Bahwa Pemohon Kasasi mendalilkan sebagai pemilik yang sah berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku (*vide*: Bukti Ad-Informandum PK-1.1 s.d. PK-1.11 Pemohon Kasasi) dan telah menguasai secara fisik Objek Perkara *a quo* dan tidak pernah menyerahkan Objek Perkara *a quo* kepada Termohon Kasasi; sedangkan Termohon Kasasi mendalilkan kepemilikannya berdasarkan sertifikat-sertifikat yang baru diterbitkan pada tahun 2013;
20. Bahwa mengingat objek permasalahan perkara *a quo* muncul oleh karena Pemohon Kasasi maupun Termohon Kasasi sama-sama mendalilkan

Halaman 48 dari 61 halaman. Putusan Nomor 298 K/TUN/2016

#### 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)





mengenai kepemilikan hak atas Objek Perkara *a quo*, maka haruslah diperiksa dan diputuskan terlebih dahulu mengenai sengketa kepemilikan oleh Peradilan Umum, dalam hal ini pengadilan negeri sebagaimana diatur dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor 88 K/TUN/1993 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor 22 K/TUN/1998;

Selengkapnya Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor 88 K/TUN/1993, berbunyi sebagai berikut:

“Meskipun sengketa terjadi akibat dari surat keputusan pejabat tetapi perkara tersebut menyangkut pembuktian hak milik atas tanah, gugatan harus diajukan terlebih dahulu ke Pengadilan Umum karena merupakan sengketa perdata”;

Selengkapnya Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor 22 K/TUN/1998, berbunyi sebagai berikut:

“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”;

21. Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, jelas dan nyata *Judex Facti* tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, oleh karena yang menjadi objek permasalahan perkara *a quo* adalah mengenai kepemilikan hak, yang bukan merupakan Kompetensi Absolut Peradilan Tata Usaha Negara melainkan merupakan Kompetensi Peradilan Umum, sehingga sangatlah beralasan hukum apabila Majelis Hakim Mahkamah Agung RI menyatakan *Judex Facti* tidak berwenang mengadili perkara *a quo* dan selanjutnya menyatakan Gugatan Termohon Kasasi/dahulu sebagai Terbanding/Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

#### ***Judex Facti* Telah Salah Menerapkan Hukum:**

- A. *Judex Facti* Telah Salah Menerapkan Hukum Menyangkut Daluwarsa;

22. Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dalam pertimbangan pada halaman 96 alinea ke-1 Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 64/G/2015/PTUN-BDG, tanggal 16 November 2015, yang pada pokoknya menyatakan Gugatan perkara *a quo* diajukan sesuai dengan jangka waktu pengajuan gugatan.

Selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

“Menimbang, atas dasar pertimbangan hukum di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat baru mengetahui penerbitan *objektum litis* dan kepentingan merasa dirugikan berdasarkan pada bukti P-42 di atas yaitu pada tanggal 28 April 2015, sedangkan gugatan didaftarkan di



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Bandung pada tanggal 28 Mei 2015, sehingga gugatan Penggugat masih dalam tenggang waktu gugatan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *juncto* Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Reg. Nomor 5/K/TUN/1992, tanggal 21 Januari 1993 *juncto* Reg. Nomor 41 K/TUN/1994, tanggal 19 November 1994 *juncto* Reg. Nomor 270 K/TUN/2001, tanggal 4 Maret 2002, karenanya eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi dalam hal ini tidak beralasan hukum dan patut untuk ditolak”;

23. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut menunjukkan kesalahan penerapan hukum dengan mengesampingkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, selanjutnya disebut “PP Nomor 24 Tahun 1997”, yang jelas mengatur batas waktu pengajuan keberatan/gugatan, yakni 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat;

Selengkapnya Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 berbunyi sebagai berikut:

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”;

24. Bahwa Pemohon Kasasi selaku pemilik hak yang sah atas tanah yang menjadi Objek Perkara *a quo* dan Pemohon Kasasi telah menguasai Objek Perkara *a quo* secara fisik selama  $\pm 12$  (*dua belas*) tahun, dan tidak pernah mengetahui adanya/menerima keberatan dari pihak lain termasuk Termohon Kasasi;

25. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* yang mengesampingkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 membuktikan kesalahan penerapan hukum, oleh karena yang menjadi Objek Perkara *a quo* merupakan dokumen-dokumen kepemilikan yang telah terbit lebih dahulu, yakni sejak tahun 1998 sampai dengan tahun 2003, dibandingkan dokumen-dokumen kepemilikan milik Termohon Kasasi;

Halaman 50 dari 61 halaman. Putusan Nomor 298 K/TUN/2016

#### 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)



26. Bahwa selain mengesampingkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997, *Judex Facti* nyatanya telah keliru dan tidak cermat dalam menilai bukti-bukti yang diajukan di persidangan, oleh karena jelas dan nyata Termohon Kasasi telah mengetahui Objek Perkara *a quo* sejak menerima Surat Undangan Nomor 598/600-32.16/VII/2014, Juli 2014, dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi (*vide*: Bukti T-II.Int-65); dan Termohon Kasasi bukan baru mengetahui sejak adanya hasil dari Permohonan SKPT, Nomor 337/300-32-16/IV/2015, tanggal 28 April 2015 (*vide*: Bukti P-42);
27. Berdasarkan uraian di atas, *Judex Facti* jelas-jelas telah melakukan kekeliruan yang nyata oleh Gugatan perkara *a quo* yang diajukan oleh Termohon Kasasi telah Daluwarsa, sehingga demikian sudah sepatutnya Majelis Hakim Mahkamah Agung RI yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan menolak atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
- B. *Judex Facti* Telah Salah Dalam Menerapkan Hukum Atau Melanggar Hukum Dengan Tidak Melaksanakan Asas *Audi Et Alteram Partem* (Mendengarkan Kedua Belah Pihak) Sebagaimana Dimaksud Pasal 5 Ayat (1) *juncto* Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman;
28. Bahwa *Judex Facti* telah salah penerapan hukum dalam pertimbangan hukum halaman 13 alinea ke- 1 Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 23/B/2016/PT.TUN.JKT, tanggal 23 Februari 2016, yang secara nyata mengkesampingkan Bukti-Bukti Asli yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/dahulu sebagai Pembanding/Tergugat II Intervensi;
29. Bahwa *Judex Facti* telah melakukan kesalahan yang nyata, oleh karena tidak mempertimbangkan bukti-bukti baru berupa asli data yuridis dan data fisik, berupa Asli Akta Pelepasan Hak atas tanah yang diajukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi (*in casu*: Tergugat/Pembanding), yang menjadi dasar penerbitan Objek Perkara *a quo*;
30. Bahwa *Judex Facti* dalam putusan halaman 10 alinea ke-1 menyatakan menerima pengajuan bukti-bukti Asli Akta Pelepasan Hak atas tanah yang telah dilakukan oleh Pemohon Kasasi yang diberi tanda Bukti T-1 s.d. Bukti T-175;



Selengkapnya Putusan *Judex Facti* halaman 10 alinea ke-1 berbunyi sebagai berikut:

“Bahwa Tergugat/Pembanding dalam sengketa ini telah mengajukan bukti-bukti tambahan berupa fotokopi surat-surat yang telah bermeterai cukup, dan bukti-bukti tersebut telah diberi tanda T-1 sampai dengan T-175”;

31. Bahwa Asli Bukti T-1 s.d. Bukti T-175 belum pernah diajukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi (*in casu*: Tergugat/Pembanding) pada pemeriksaan *Judex Facti* Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung,, sehingga sangat tidak berdasar pertimbangan *Judex Facti* dalam Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 23/B/2016/PT.TUN.JKT, tanggal 23 Februari 2016, yang menyatakan terkait bukti-bukti tersebut tidak memuat hal-hal baru yang dapat dijadikan pertimbangan;

32. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta yang tidak memeriksa dan mempertimbangkan bukti-bukti asli yang diajukan oleh Pemohon Kasasi, jelas membuktikan *Judex Facti* telah melanggar ketentuan Pasal 5 ayat (1) *juncto* Penjelasan Pasal 5 ayat (1) *juncto* Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, selanjutnya disebut “Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman”; Selengkapnya Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman berbunyi sebagai berikut:

“Hakim dan hakim konstitusi wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat”;

Selengkapnya Penjelasan Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman berbunyi sebagai berikut:

“Ketentuan ini dimaksudkan agar Putusan Hakim dan hakim konstitusi sesuai dengan hukum dan rasa keadilan masyarakat”;

Selengkapnya Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman berbunyi sebagai berikut:

“Pengadilan dilarang menolak untuk memeriksa, mengadili, dan memutus suatu perkara yang diajukan dengan dalih bahwa hukum tidak ada atau kurang jelas, melainkan wajib untuk memeriksa dan mengadilinya”;

33. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta yang tidak memeriksa dan mempertimbangkan bukti-bukti dari Pemohon Kasasi menunjukkan adanya keberpihakan *Judex Facti* kepada salah satu pihak,



dan membuktikan *Judex Facti* melanggar penerapan Asas “*Audi Alteram Partem*”, yang mana penerapan asas tersebut mewajibkan Hakim dalam menjalankan persidangan harus bersikap seimbang dengan mendengarkan dua belah pihak atau mendengarkan pendapat atau argumentasi pihak yang lain termasuk dalam hal ini bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak;

34. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dalam pertimbangan hukumnya halaman 113 alinea ke-1 dan halaman 116 alinea ke-1, pada pokoknya menyatakan bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi tidak didukung dengan Asli bukti-bukti;

Selengkapnya Putusan *Judex Facti* halaman 113 alinea ke-1 berbunyi sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa Tergugat juga mendalilkan bahwa sertifikat *objektum litis* diterbitkan atas dasar Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor 388-550-2-32-2002 tanggal 27 Desember 2002 dan setelah Majelis Hakim meneliti dan mencermati Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor 388-550-2-32-2002 tanggal 27 Desember 2002 (vide Bukti T-66), Majelis Hakim melihat Bukti tersebut tidak dukung dengan asli bukti-bukti data yuridis dan data fisik yang bersangkutan...”;

Selengkapnya Putusan *Judex Facti* halaman 116 alinea ke-1 berbunyi sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa berdasar pada fakta hukum tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak dapat menunjukkan bukti asli surat-surat tanah yang berkaitan dengan data yuridis dan data fisik sebagai pendukung buku tanah dan surat ukur *objectum litis*, sedangkan Penggugat dan bahkan Tergugat telah menunjukkan bukti surat tanah berkaitan dengan data Yuridis dan data fisik sesuai dengan aslinya secara lengkap, karena sesuai dengan stelsel hukum pembuktian yang mengandung kaidah hukum bahwa letak kekuatan bukti surat terletak pada aslinya, hal mana stelsel hukum pembuktian tersebut dianut oleh ketentuan Pasal 73 sampai 76 Peraturan Menteri Agraria/Kepala badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka beralasan hukum bagi Majelis Hakim untuk mengenyampingkan bukti-bukti surat yang tidak terdapat aslinya dan tidak yang berkaitan dengan penerbitan *objektum litis*”;





35. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta telah melakukan kesalahan penerapan hukum, oleh karena meskipun *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya halaman 10 alinea ke-1 menyatakan menerima Asli Bukti T-1 s.d. Bukti T-175, namun *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya halaman 13 alinea ke-1 dan alinea ke-2 tetap tidak mempertimbangkan Asli Bukti T-1 s.d. Bukti T-175 tersebut yang berupa Asli pendukung data yuridis dan data fisik, berupa Asli Akta Pelepasan Hak atas tanah yang telah dilakukan oleh Pemohon Kasasi, yang menjadi dasar bagi Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi (*in casu*: Tergugat/Pembanding) untuk menerbitkan Objek Perkara *a quo*; Selengkapny pertimbangan hukum *Judex Facti* halaman 10 alinea ke-1 berbunyi sebagai berikut:

“Bahwa Tergugat/Pembanding dalam sengketa ini telah mengajukan bukti-bukti tambahan berupa fotokopi surat-surat yang telah bermeterai cukup, bukti-bukti tersebut telah diberi tanda T-1 sampai dengan T-175”;

Selengkapny pertimbangan hukum *Judex Facti* halaman 13 alinea ke-1 berbunyi sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta setelah mencermati alasan-alasan Memori Banding yang diajukan Tergugat/Pembanding dan Tergugat II Intervensi/Pembanding, ternyata tidak memuat hal-hal baru, yang dapat dijadikan pertimbangan untuk merubah alasan membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara bandung, oleh karena itu memori banding tersebut tidak perlu dipertimbangkan secara khusus”;

Selengkapny pertimbangan hukum *Judex Facti* halaman 13 alinea ke-2 berbunyi sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta memeriksa dan meneliti secara seksama terhadap berkas perkara yang terdiri dari salinan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 64/G/2015/PTUN-JKT tanggal 16 November 2015 yang dimohonkan banding, Berita Acara Pemeriksaan Persiapan, Berita Acara Persidangan, bukti-bukti, saksi dari Penggugat/Terbanding, Tergugat II Intervensi/Pembanding dan kesimpulan dari para pihak, dan Memori Banding dari Tergugat/Pembanding tertanggal 18 Desember 2015 dan Memori Banding dari Tergugat II Intervensi/Pembanding tertanggal 28 Januari 2016 serta semua surat-surat yang termuat dalam berkas perkara ini, bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan



Tata Usaha Negara Bandung dalam mengambil putusannya sudah tepat dan benar, dan untuk itu seluruh pertimbangan hukum tersebut dijadikan pertimbangan hukum sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dalam mengambil putusannya di tingkat banding, oleh karenanya Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tersebut harus dikuatkan”;

36. Bahwa *Judex Facti* telah salah melakukan penerapan hukum, sebagaimana dimaksud dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 192/K/Kr/1979, yang selengkapnya menyatakan sebagai berikut:

“dengan tidak memperhatikan alat-alat bukti dan kekuatan pembuktian yang telah diperoleh dipersidangan pengadilan negeri, pengadilan tinggi telah salah menerapkan hukum pembuktian”;

37. Berdasarkan uraian di atas, jelas dan nyata *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dengan tidak memperhatikan dan mempertimbangkan Asli bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi, sehingga demikian sudah sepatutnya Majelis Hakim Mahkamah Agung RI yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan menolak atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

- C. *Judex Facti* Salah Dan Lalai Dalam Menilai Perbuatan Hukum Menyangkut Pelepasan Hak, Oleh Karena Tidak Pernah Ada Pelepasan Hak Dan Atau Peralihan Hak Atas Objek Sengketa;

38. Bahwa *Judex Facti* telah salah dan lalai dengan tidak memeriksa secara teliti bukti-bukti Termohon Kasasi, yakni Surat Kuasa dan Berita Acara Tukar Menukar tanah yang dibuat di bawah tangan pada tahun 2013 (*vide*: Bukti P-2 s.d. Bukti P-8) serta Akta Pernyataan Nomor 49, tanggal 13 Juni 2013, (*vide*: Bukti P-15) mengenai pelepasan atas tanah-tanah yang termuat dalam Bukti P-2 s.d. Bukti P-8;

39. Bahwa penerbitan sertifikat-sertifikat milik Termohon Kasasi (*vide*: Bukti P-30 s.d. Bukti P-41) didasarkan pada Akta Pernyataan Nomor 49, tanggal 13 Juni 2013, (*vide*: Bukti P-15), yang selanjutnya atas dasar Akta tersebut Termohon Kasasi melakukan pelepasan hak atas tanah yang termuat dalam Berita Acara Tukar-Menukar tanah (*vide*: Bukti P-2 s.d. Bukti P-8), sebagai berikut:

- a. Akta Pelepasan Hak Nomor 85, tanggal 18 Juni 2013, yang dibuat di hadapan Paula Quartanti Handayani, S.H., Notaris di Kabupaten Bekasi, atas tanah Persil Nomor C.875/407, seluas 6.873 m<sup>2</sup> (enam ribu delapan ratus tujuh puluh tiga meter persegi), atas nama Mian;



- b. Akta Pelepasan Hak Nomor 87, tanggal 19 Juni 2013, yang dibuat di hadapan Paula Quartanti Handayani, S.H., Notaris di Kabupaten Bekasi, atas tanah persil Nomor C.1092/408, seluas 8893 m<sup>2</sup> (delapan ribu delapan ratus sembilan puluh tiga meter persegi), atas nama Nain Goni;
  - c. Akta Pelepasan Hak Nomor 53, tanggal 13 Juni 2013, yang dibuat di hadapan Paula Quartanti Handayani, S.H., Notaris di Kabupaten Bekasi, atas tanah Persil Nomor C.907/453, seluas 8.700 m<sup>2</sup> (delapan ribu tujuh ratus meter persegi), atas nama Maikun Bin Tanggok;
  - d. Akta Pelepasan Hak Nomor 81, tanggal 18 Juni 2013, yang dibuat di hadapan Paula Quartanti Handayani, S.H., Notaris di Kabupaten Bekasi, atas tanah Persil Nomor C.1399/407, seluas 6.365 m<sup>2</sup> (enam ribu tiga ratus enam puluh lima meter persegi), atas nama Talim Bin Inan;
  - e. Akta Pelepasan Hak Nomor 52, tanggal 18 Juni 2013, yang dibuat di hadapan Paula Quartanti Handayani, S.H., Notaris di Kabupaten Bekasi, Sebagian Tanah Persil Nomor C.867/460, seluas 8.817 m<sup>2</sup> (delapan ribu delapan ratus tujuh belas meter persegi), atas nama Mates;
40. Bahwa terhadap Akta Nomor 49, tanggal 13 Juni 2013, (*vide*: Bukti P-15) telah dibantah kebenarannya oleh Samsul Fajri dalam persidangan perkara *a quo*, yang kemudian pada tanggal 29 Januari 2016, Samsul Fajri telah melaporkan Paula Quartanti Handayani, S.H., Notaris di Kabupaten Bekasi, selaku pembuat Akta Nomor 49, tanggal 13 Juni 2013, (*vide*: Bukti P-15) kepada Kepolisian Resort Bekasi Nomor LP/124/60-SPKT/I/2016/Resta BKS (*vide*: Bukti Ad-Informandum PK-13 Pemohon Kasasi), atas dugaan pemalsuan dengan memasukkan keterangan palsu dalam Akta Nomor 49, tanggal 13 Juni 2013;
41. Bahwa Suhendar juga telah melaporkan Paula Quartanti Handayani, S.H., Notaris di Kabupaten Bekasi, kepada Kepolisian Resort Bekasi dengan Nomor LP/066/036 Spk/K/I/2016/Resta Bekasi (*vide*: Bukti Ad-Informandum PK-14 Pemohon Kasasi), atas dugaan pemalsuan dengan memasukkan keterangan palsu dalam Akta Nomor 49, tanggal 13 Juni 2013 (*vide*: Bukti P-15);
42. Bahwa *quod non* Bukti P-2 s.d. Bukti P-8 benar adanya tukar menukar



tersebut, namun peralihan hak atas tanah melalui tukar menukar haruslah termuat dalam suatu akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah namun Bukti P-2 s.d. Bukti P-8 benar adanya tukar menukar tersebut, namun faktanya di persidangan Termohon Kasasi tidak dapat menunjukkan bukti adanya Akta peralihan tukar menukar tersebut, dan begitu pula bukti-bukti yang diajukan Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Bekasi (*in casu*: Tergugat/Pembanding), pada tingkat pertama Bukti T-1 s/d Bukti T-88 maupun tingkat banding Bukti T-1 s.d. Bukti T-175 tidak ditemukan adanya pencoretan data kepemilikan Pemohon Kasasi atas tanah yang menjadi Objek Perkara *a quo*;

43. Bahwa Pemohon Kasasi dapat membuktikan adanya peralihan yang sah atas tanah sebagai dasar penerbitan Objek Perkara *a quo*, dimana Pemohon Kasasi telah melakukan pelepasan tanah dari pemilik tanah sebelumnya sebagaimana diperkuat dengan bukti yang diajukan Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Bekasi (*in casu*: Tergugat/Pembanding) pada tingkat banding, yakni Bukti T-1 s.d. Bukti T-175 berupa akta-akta pelepasan-pelepasan hak yang menjadi dasar penerbitan Objek Perkara *a quo*;

44. Bahwa dengan tidak dapat dibuktikan adanya Akta Tukar Menukar Tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah antara Pemohon Kasasi dengan para pemilik tanah berdasarkan Bukti P-2 s.d. Bukti P-8, menunjukkan secara nyata bahwa Penerbitan Sertifikat-sertifikat milik Termohon Kasasi (*vide*: Bukti P-30 s.d. Bukti P-41 ) atas dasar Bukti P-2 s.d. Bukti P-8 serta Bukti P-15 telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997;

Selengkapnya Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 berbunyi sebagai berikut:

“Peralihan Hak Atas Tanah Dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Melalui Jual Beli, Tukar Menukar, Hibah, Pemasukan Dalam Perusahaan Dan Perbuatan Hukum Pemindahan Hak Lainnya, Kecuali Pemindahan Hak Melalui Lelang Hanya Dapat Didaftarkan Jika Dibuktikan Dengan Akta Yang Dibuat Oleh PPAT Yang Berwenang Menurut Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku”;

45. Berdasarkan uraian di atas, telah jelas dan nyata *Judex Facti* telah melakukan kesalahan dan kekeliruan, oleh karena tidak cermat memeriksa dan meneliti bukti-bukti yang diajukan oleh Termohon Kasasi yang secara



hukum tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, sehingga demikian, sudah sepatutnya dan selayaknya Majelis Hakim Mahkamah Agung R.I. yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan menolak atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Penerbitan Objek Sengketa *A Quo* Sudah Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan Serta Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik;

46. Bahwa *Judex Facti* telah salah dan keliru dalam pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 64/G/2015/PTUN-BDG, tanggal 16 November 2015, halaman 117 alinea ke-2, yang menyatakan Pemohon Kasasi telah melanggar Peraturan Perundangan-Undangan dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik. Selengkapny *Judex Facti* dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 64/G/2015/PTUN-BDG, tanggal 16 November 2015, pada halaman 117 alinea ke-2, berbunyi sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah melanggar peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik sebagaimana diuraikan di atas karenanya secara hukum penerbitan *objektum litis* dari segi prosedural mengandung suatu kesalahan substansi yuridis yang sudah barang tentu membawa konsekuensi pada kesalahan substansi dari penerbitan *objektum litis* hal mana tindakan tersebut merupakan tindakan penyalahgunaan wewenang dan cenderung sewenang-wenang, karenanya secara hukum objek sengketa *in casu* beralasan dinyatakan batal”;

47. Bahwa Pemohon Kasasi dalam menerbitkan Objek Perkara *a quo* telah sesuai sebagaimana diatur dalam Pasal 34 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan, yang menerangkan pemberian Hak Guna Bangunan untuk badan hukum adalah dilihat dari data yuridis dan data fisik;

48. Bahwa *Judex Facti* telah salah dan keliru, oleh karena penerbitan Objek Perkara *a quo* milik Pemohon Kasasi telah bersesuaian sebagaimana yang disyaratkan oleh undang-undang yang berlaku, sehingga penerbitan Objek Perkara *a quo* telah memperhatikan dan meneliti data-data yuridis dan substansi terkait pelepasan dan penguasaan tanah yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi;





49. Bahwa terhadap data yuridis, Pemohon Kasasi telah melampirkan bukti-bukti pelepasan hak sebagaimana termuat dalam Bukti T-1 s/d Bukti T-175 sedangkan untuk data fisik Pemohon Kasasi telah menunjukkan Bukti T-36, Bukti T-38, Bukti T-40, Bukti T-42, Bukti T-44, Bukti T-46, Bukti T-48, Bukti T-50, Bukti T-52, Bukti T-54 dan Bukti T-80;
50. Berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas dan nyata pertimbangan hukum *Judex Facti* telah salah dan keliru, oleh karena penerbitan Objek Perkara *a quo* oleh telah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, sehingga demikian sudah sepatutnya Majelis Hakim Mahkamah Agung RI yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan menolak Gugatan untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

## PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan tersebut dapat dibenarkan, karena Putusan *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa karena *Judex Facti* hanya mendasarkan pertimbangannya pada ketidakmampuan Tergugat menunjukkan bukti warkah tanah secara lengkap dan asli surat-surat yang berhubungan dengan data yuridis, tanpa menjelaskan cacat prosedur objek sengketa;
- Bahwa terlepas dari alasan kasasi, seharusnya terlebih dahulu sengketa *a quo* diselesaikan terlebih dahulu status kepemilikan atas tanah *a quo*, karena Penggugat dan Tergugat II Intervensi sama-sama mendalilkan membelinya secara sah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BEKASI dan Pemohon Kasasi II: PT PEMBANGUNAN DELTA MAS;

Menimbang, bahwa oleh sebab itu Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 23/B/2016/PT.TUN.JKT, tanggal 23 Februari 2016 yang menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 64/G/2015/PTUN.BDG, tanggal 16 November 2015 tidak dapat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipertahankan dan harus dibatalkan. Selanjutnya Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini sebagaimana disebut dalam amar putusan di bawah ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Agung telah membaca dan mempelajari Jawaban Memori Kasasi, namun tidak ditemukan hal-hal yang dapat melemahkan alasan kasasi dari Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya permohonan kasasi, maka Termohon Kasasi dinyatakan sebagai pihak yang kalah, dan karenanya dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat pengadilan;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI,

Mengabulkan permohonan kasasi dari **Pemohon Kasasi I: KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BEKASI** dan **Pemohon Kasasi II: PT PEMBANGUNAN DELTA MAS** tersebut;

Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 23/B/2016/PT.TUN.JKT, tanggal 23 Februari 2016 yang menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 64/G/2015/PTUN.BDG, tanggal 16 November 2015;

## MENGADILI SENDIRI,

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;

Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu, tanggal 05 Oktober 2016 oleh Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Yosran, S.H., M.Hum. dan Is Sudaryono, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota Majelis, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut dan dibantu oleh Maftuh Effendi, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

ttd.

Yosran, S.H., M.Hum.

ttd.

Is Sudaryono, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd.

Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N.

Panitera Pengganti,

ttd.

Maftuh Effendi, S.H., M.H.

## Biaya – biaya:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi .....	Rp489.000,00
Jumlah .....	Rp500.000,00

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG R.I.

a.n. Panitera

Panitera Muda Tata Usaha Negara,

H. ASHADI, S.H.

NIP. 220000754

### 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)