



**PUTUSAN**

**Nomor: 95/G/2020/PTUN.BDG**

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan Acara Biasa secara elektronik (E-Court) telah menjatuhkan Putusan dalam sengketa antara :-----

1. **DAHLIA HERLINA**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan ibu rumah tangga tempat tinggal di Jalan Murni II No.6, RT. 006, RW. 003, Kelurahan Ciateul, Kecamatan Regol, Kota Bandung ;-----

2. **YUSUF**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, tempat tinggal di Taman Hijau No.36, RT. 008 RW. 010, Kelurahan Sukahaji, Kecamatan Babakan Ciparay, Kota Bandung ;-----

Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Juli 2020 memberikan kuasa kepada :-----

1. Kenddy Wijaya, S.H., M.H. ;-----

2. Yopy Mazzano, S.H. ;-----

Keduanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor Hukum MARK & PARTNERS, beralamat di The Mansion Boungeville, Fontana Office Tower Unit BF – 32FI, Jalan Trembesi Blok D4, Bandar Baru, Komplek Kemayoran, Pademangan Timur, Jakarta Utara, DKI Jakarta, domisili elektronik Kenddy\_wijaya@yahoo.com;-----

Selanjutnya disebut sebagai **PARA PENGGUGAT** ;-----

**M E L A W A N**

1. **KEPALA DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU KABUPATEN SUKABUMI**, Berkedudukan di Jalan Raya Cibolang Km 7 Cisaat, Sukabumi – 43152;-----

Halaman 1 dari 92 halaman Putusan No. 95/G/2020/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 180/1320/Sekre, tanggal 31 Agustus 2020, memberikan kuasa kepada :-----

1. Boyke Martadinata, S.H., M.H.;-----
2. Nanang Hidayatulloh, S.H., M.M.;-----
3. Yani Rachayu, S.H.;-----
4. Encep Iskandar, S.H., M.Si.;-----
5. Sunandar, S.H.;-----
6. Justina Tifani Sita Devi, S.H.;-----
7. Dr. Sepranadja, S.H., M.H.;-----
8. Sisca Nisterie, S. S.H.;-----

Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri untuk kuasa nomor urut 1 sampai dengan nomor 6, Pekerjaan Advokat untuk nomor urut 7 dan 8, beralamat di Jalan Raya Cibolang Km 7 Cisaat, Sukabumi 43152 domisili elektronik ptunbanhukkabsukabumi@gmail.com;-----

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

- 2. PT. BHAKTI NUSANTARA GAS**, yang bokedudukan di Kabupaten Sukabumi, didirikan berdasarkan Hukum Negara Republik Indonesia, sesuai dengan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Bhakti Nusantara Gas Nomor: 90, tanggal 3 September 2015 yang dibuat oleh dan dihadapan Minar Meriyanti Marbun, S.H., M.Kn, Notaris di Kabupaten Tangerang, Akta mana telah disahkan oleh Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-2454350.AH.01.01.Tahun 2015, tanggal 3 September 2015 tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT. Bhakti Nusantara Gas, Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan Terbatas PT. Bhakti Nusantara Gas Nomor 01, Tanggal 5 Desember 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan Nia Kurniasih, S.H., Notaris di Jakarta, Akta mana telah disahkan berdasarkan Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-0025855.AH.01.02.TAHUN 2017 Tanggal 8 Desember 2017, tentang

Halaman 2 dari 92 halaman Putusan No. 95/G/2020/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT. Bhakti Nusantara Gas, dan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Bhakti Nusantara Gas Nomor 07 tanggal 19 Agustus 2019 yang dibuat oleh dan dihadapan Firdaus Nurlete, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, yang telah disahkan berdasarkan surat Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-AH.01.03-0319880 tanggal 26 Agustus 2019, Perihal: Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT. Bhakti Nusantara Gas yang dalam hal ini diwakili oleh **REZA FABIAN HIDAYAT**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta (Direktur Utama PT. Bhakti Nusantara Gas), bertempat tinggal di Prof. Moh. Yamin GG. Anggrek RT. 005, RW. 008 Kelurahan Sayang, Kecamatan Cianjur, Kabupaten Cianjur;-----  
Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 018/SK.Pdt.Khs/PTUN/XI/2020, tanggal 20 November 2020, memberikan kuasa kepada :-----  
1. Irfan Nadira Nasution, S.H.;-----  
2. Zulfian S. Rehalat, S.H. ;-----  
3. Zaenal Muttaqin, S.H., M.H. ;-----  
4. Muhamad Yusran Lessy, S.H. ;-----  
Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Para Advokat dan Penasehat Hukum "INP Law Firm & Partners", yang beralamat kantor di Gedung Kopi Office, Lt. 1, beralamat di Jalan R.P. Soeroso, No. 20, Cikini Menteng, Jakrta Pusat 10330, domisili elektronik ryan.rehata@gmail.com;-----  
Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II INTERVENS**;-----

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tersebut, telah membaca :-----

1. Surat gugatan Para Penggugat tertanggal 26 Agustus 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dengan Register Perkara Nomor: 95/G/2020/PTUN.BDG, tertanggal 27 Agustus 2020 dan telah diperbaiki pada tanggal 17 September 2020;-----

Halaman 3 dari 92 halaman Putusan No. 95/G/2020/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 95/PEN-DIS/2020/PTUN.BDG, tertanggal 27 Agustus 2020 tentang Dismissal Proses;-
3. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 95/PEN-MH/2020/PTUN.BDG, tertanggal 27 Agustus 2020 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tersebut;-----
4. Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 95/PEN-PPJS/2020/PTUN.BDG, tertanggal 27 Agustus 2020 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;-----
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 95/PEN-PP/2020/PTUN.BDG, tertanggal 27 Agustus 2020 tentang Pemeriksaan Persiapan;-----
6. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 95/PEN-HS/2020/PTUN.BDG, tertanggal 17 September 2020 tentang Hari Sidang;-----
7. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 95/PEN-HS/2020/PTUN.BDG, tertanggal 17 September 2020 tentang Hari Sidang/Jadwal Sidang Gugatan - Duplik;-----
8. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 95/PEN-HS/2020/PTUN.BDG, tertanggal 22 Oktober 2020 tentang Hari Sidang/Jadwal Sidang Bukti - Putusan;-----
9. Putusan Sela No. 95/G/2020/PTUN.BDG, tanggal 1 Oktober 2020 ;-----
10. Putusan Sela No. 95/G/2020/PTUN.BDG, tanggal 26 November 2020 ;-----
11. Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan dalam perkara tersebut ;-----
12. Mempelajari berkas perkara, mendengar keterangan Para Pihak dan saksi dari Para Pihak di Persidangan;-----

## TENTANG DUDUK SENGKETA

Bahwa Para Penggugat telah mengajukan gugatannya tertanggal 26 Agustus 2020 dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 27 Agustus 2020 dalam Register Perkara Nomor:

Halaman 4 dari 92 halaman Putusan No. 95/G/2020/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

95/G/2020/PTUN.BDG secara elektronik melalui aplikasi E-Court sebagaimana telah diperbaiki pada tanggal 17 September 2020, telah mengemukakan dalil-dalil dalam gugatannya yang pada pokoknya sebagai berikut:-----

I. Objek Sengketa;-----

Bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah "Surat Izin Kepala dinas penanaman modal dan Perizinan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Sukabumi nomor : 503.3/644.2/4527/PMB-DPMPTSP/ 2018 Tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atas nama PT. Bhakti Nusantara Gas tertanggal 15 Mei 2018";-----

II. Syarat Formal Gugatan :-----

1. Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung;-----

a. Kompetensi Relatif ;-----

Bahwa tempat kedudukan Tergugat adalah dalam wilayah Kabupaten Sukabumi, Provinsi Jawa Barat, yang berada dalam daerah hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, oleh karenanya berdasarkan kompetensi relatif sesuai dengan ketentuan Pasal 54 ayat (1) Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini ;-----

b. Kompetensi Absolut ;-----

Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara mendefinisikan Keputusan Tata Usaha Negara adalah "*suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat kongkret, individual, dan final, yang membawa akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata*";---

c. Objek sengketa adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat Konkrit, Individual, final, dan berakibat hukum ;-----

Bahwa dilihat dari bentuk dan isi, objek sengketa adalah penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara

Halaman 5 dari 92 halaman Putusan No. 95/G/2020/PTUN.BDG

Disclaimer

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



(Tergugat) yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang bersifat konkret, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata. (Pasal 1 angka 9 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara) dengan unsur-unsur sebagai berikut :-----

- i. Bahwa objek sengketa bersifat konkret, karena objek yang disebutkan dalam Surat Keputusan itu tidak abstrak, tetapi berwujud dan nyata-nyata secara tegas menyebutkan tentang Izin Mendirikan Bangunan kepada PT. Bhakti Nusantara Gas ;-----
  - ii. Bahwa objek sengketa bersifat individual, karena tidak ditujukan untuk umum, tetapi berwujud dan nyata-nyata secara tegas dalam Surat Keputusannya memberikan Izin Mendirikan Bangunan kepada PT. Bhakti Nusantara Gas ;-----
  - iii. Bahwa objek sengketa telah bersifat final, karena sudah dinyatakan berlaku mulai efektif sejak sebagaimana disebutkan dalam objek sengketa yaitu sejak tanggal ditetapkan dan tidak memerlukan persetujuan dari instansi tertentu lagi, baik bersifat horizontal maupun vertikal, terbukti dengan sejak Keputusan tersebut dikeluarkan PT. Bhakti Nusantara Gas sudah dapat mendirikan bangunan dengan menggunakan izin yang dikeluarkan, dan dengan demikian Surat Keputusan Tergugat tersebut telah bersifat definitif dan telah menimbulkan akibat hukum ;-----
  - iv. Bahwa objek sengketa telah menimbulkan akibat hukum bagi Para Penggugat, yaitu dikeluarkannya (diberikannya) objek gugatan oleh Tergugat, maka hal tersebut secara nyata telah merugikan hak dan kepentingan Para Penggugat, sehingga dengan objek gugatan diketahui saat ini PT. Bhakti Nusantara Gas telah mendirikan bangunan di atas sebagian tanah SHM 206/Kompa milik Para Penggugat ;-----
- d. Tergugat adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara ;-----



Bahwa Tergugat adalah Perangkat Daerah atau Unit Pelaksana Teknis Dinas Kabupaten Sukabumi berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Pemerintah Kabupaten Sukabumi dan berdasarkan Peraturan Bupati Sukabumi Nomor : 03 Tahun 2017 tentang Pelimpahan Kewenangan Penyelenggaraan Pelayanan Perizinan dan Non Perizinan Kepada Dinas Penanaman Modal dan Perizinan Terpadu Satu Pintu, mendapat delegasi untuk melaksanakan urusan Pemerintah Daerah Kabupaten Sukabumi dibidang Perizinan, oleh karenanya Tergugat adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 8 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;-----

2. Tenggang Waktu Gugatan dan Upaya Administratif ;-----
  - Bahwa objek sengketa tersebut baru Para Penggugat ketahui telah menimbulkan kerugian dan ataupun akibat hukum pada saat membaca dan mempelajari dokumen surat menyurat terkait perkara nomor 22/Pdt.G/2019/PN. Cbd serta membaca dan mempelajari Salinan Putusan nomor 22/Pdt.G/2019/PN. Cbd tertanggal 13 Juli 2020 yang lebih menegaskan lagi adanya obyek sengketa ;-----
  - Bahwa berdasarkan Pasal 2 ayat 1 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif yang berbunyi :-----

*“Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administrative” ;-----*
  - Bahwa kemudian Para Penggugat melakukan upaya administrasi sesuai dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, dengan mengajukan keberatan terhadap penerbitan Objek Sengketa tersebut kepada Tergugat pada tanggal 24



Juli 2020, akan tetapi Tergugat tidak menyelesaikan keberatan tersebut setelah lewat dari 10 (sepuluh) hari kerja, hingga sampai pada tanggal 26 Agustus 2020 gugatan ini diajukan Para Penggugat masih belum menerima penyelesaian keberatan tersebut ;-----

- Bahwa berdasarkan Pasal 77 ayat 4 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yang berbunyi :-----  
*“Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja ”* ;-----
- Bahwa berdasarkan Pasal 77 ayat 5 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan yang berbunyi :-----  
*“Dalam hal Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menyelesaikan keberatan dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4), keberatan dianggap dikabulkan”* ;-----
- Bahwa berdasarkan Pasal 5 ayat 1 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif yang berbunyi :-----  
*“Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (Sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh Warga Masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif ”* ;-----
- Bahwa oleh karena objek sengketa dari diketahui Para Penggugat masih dalam tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat 1 Jo. Pasal 5 ayat 1 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, maka gugatan Para Penggugat memenuhi syarat formal gugatan secara tenggang waktu sehingga Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa yang diajukan oleh Para Penggugat ;-----



3. Kepentingan Para Penggugat ;-----

Bahwa kepentingan Para Penggugat dalam mengajukan gugatan ini adalah dengan dikeluarkannya objek sengketa oleh Tergugat yang pada pokoknya memberi izin kepada PT. Bhakti Nusantara Gas untuk mendirikan bangunan, telah menimbulkan akibat hukum bagi Para Penggugat, yaitu didirikannya bangunan di atas sebagian tanah milik Para Penggugat dengan SHM 206/Kompa dan SHM 207/Kompa, dan hilangnya hak Para Penggugat untuk menguasai, mengelola dan memanfaatkan tanah milik Para Penggugat yang sudah terdaftar dan memiliki Sertifikat Hak Milik, oleh karenanya dengan dikeluarkannya objek sengketa jelas kepentingan Para Penggugat telah dirugikan dan menurut ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Para Penggugat adalah orang yang dapat dan mempunyai kompetensi untuk mengajukan Gugatan ;-----

III. Dasar Dan Alasan Gugatan Para Penggugat ;-----

1. Bahwa Para Penggugat merupakan ahli waris beberapa bidang tanah sebagai berikut:-----

a. Sebidang Tanah dengan Sertifikat Hak Milik 208 yang terletak di Desa Kompa, Kecamatan Parungkuda, Kabupaten Sukabumi, Provinsi Jawa Barat dengan Luas 6058 M<sup>2</sup> (Enam ribu lima puluh delapan meter persegi) atas nama Dahlia Herlina dan Yusuf (Selanjutnya disebut SHM 208/Kompa) ;-----

b. Sebidang Tanah dengan Sertifikat Hak Milik 206 yang terletak di Desa Kompa, Kecamatan Parungkuda, Kabupaten Sukabumi, Provinsi Jawa Barat dengan Luas 1371 M<sup>2</sup> (Seribu tiga ratus tujuh puluh satu meter persegi) atas nama Dahlia Herlina dan Yusuf (Selanjutnya disebut SHM 206/Kompa) ;-----

c. Sebidang Tanah dengan Sertifikat Hak Milik 207 yang terletak di Desa Kompa, Kecamatan Parungkuda, Kabupaten Sukabumi, Provinsi Jawa Barat dengan Luasnya dahulu 1280 M<sup>2</sup> (Seribu dua ratus delapan puluh meter persegi) yang dalam proses balik nama ke Dahlia Herlina dan Yusuf (Selanjutnya disebut SHM 207/Kompa);-----



Bahwa berdasarkan Akta Keterangan Hak Mewaris Nomor 03/2018 yang dibuat dihadapan Notaris Sulpi, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Tangerang pada tanggal 17 April 2018, bahwa berdasarkan Akta Keterangan Hak Mewaris tersebut, sehingga dengan demikian Para Penggugat selaku Ahli waris berhak atas harta peninggalan dari (alm) Paulus Halinah ;-----

2. Bahwa Para Penggugat selaku ahli waris hingga saat ini diketahui bertempat tinggal di kota Bandung sedangkan beberapa bidang tanah dengan SHM 208/Kompa, SHM 206/Kompa dan SHM 207/Kompa letaknya di Kabupaten Sukabumi ;-----
3. Bahwa berdasarkan keterangannya sekitar bulan April 2019, Christian Angga Saputra selaku anak dari salah satu Para Penggugat yang bernama Yusuf, sempat menanyakan terkait perihal bangunan yang berada diatas sebagian tanah SHM 206/Kompa kepada Zulfian selaku perwakilan dari Mercyano Nico Kapisan yang pada saat itu hadir dilokasi tersebut, akan tetapi perwakilan dari Mercyano Nico Kapisan mendalilkan bangunan yang berdiri di atas sebagian tanah SHM 206/Kompa itu telah diketahui oleh (Alm) Paulus Halinah, namun anehnya jika dilihat dari tanggal diterbitkannya Objek Sengketa adalah pada tanggal 15 Mei 2018 sementara bila diamati tanggal meninggalnya (Alm) Paulus Halinah dunia di Kota Bogor adalah tanggal 13-01-2018, sehingga dengan demikian hal ini sangat mustahil apabila (alm) Paulus Halinah dapat mengetahui Objek Sengketa, akan tetapi pada saat itu perwakilan dari Mercyano Nico Kapisan tidak menunjukkan dan memberikan bukti surat Objek Sengketa tersebut kepada Para Penggugat/perwakilannya ;-----
4. Bahwa berdasarkan surat gugatan register nomor 22/Pdt.G/2019/PN.Cbd diketahui pada tanggal 17 Oktober 2019, pihak Mercyano Niko Kapisan melalui kuasanya mendaftarkan surat gugatan di Pengadilan Negeri Cibadak untuk menggugat Para Penggugat terkait jual-beli SHM 206/Kompa, yang selanjutnya Para Penggugat ketahui objek sengketa tersebut telah menimbulkan kerugian dan ataupun akibat hukum pada saat membaca dan mempelajari dokumen surat menyurat terkait perkara

Halaman 10 dari 92 halaman Putusan No. 95/G/2020/PTUN.BDG



nomor 22/Pdt.G/2019/PN. Cbd serta membaca dan mempelajari salinan Putusan nomor 22/Pdt.G/2019/PN. Cbd tertanggal 13 Juli 2020 yang lebih menegaskan lagi adanya Obyek sengketa untuk mendirikan bangunan tersebut oleh PT. Bhakti Nusantara Gas ;-----

5. Bahwa Paulus Halinah telah meninggal dunia di Kota Bogor pada tanggal 13-01-2018 (tiga belas Januari dua ribu delapan belas) berdasarkan Akta Kematian tertanggal 07-03-2018 (tujuh Maret dua ribu delapan belas) nomor 3171-KM-07032018-00015 yang dikeluarkan oleh Suku Dinas Kependudukan Dan Pencatatan Sipil Jakarta Pusat ;-----
6. Bahwa pada tanggal 27 Desember 2017 dibuat Adendum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 01/PPJB/PH-MNK/12/2017 tertanggal 27 Desember 2017 (Selanjutnya disebut PPJB) antara Paulus Halinah dan Mercyano Niko Kapisan, untuk perjanjian pengikatan jual beli sebagian sebidang tanah SHM 208/Kompa, yang sampai pada saat gugatan ini daftarkan, pembayaran belum dilunasi oleh Mercyano Niko Kapisan serta luas 500M<sup>2</sup> (Lima ratus meter persegi) yang sebagaimana dimaksud dalam PPJB tersebut juga belum sepakati batas-batas luasan dan bentuk ukurannya ;-----
7. Bahwa berdasarkan objek sengketa diketahui pada tanggal 14 Mei 2018 PT. Bhakti Nusantara Gas mengajukan permohonan IMB berdasarkan PPJB tersebut, yang dimana PPJB tersebut bukan pengikatan jual beli antara Paulus Halinah dengan PT. Bhakti Nusantara Gas ;-----
8. Bahwa sehari setelah permohonan tersebut yakni pada tanggal 15 Mei 2018, Tergugat telah memberikan Izin Mendirikan Bangunan nomor : 503.3/644.2/4527/PMB-DPMPTSP/2018 (Selanjutnya disebut IMB) kepada PT. Bhakti Nusantara Gas (sesuai Objek Sengketa) berdasarkan PPJB Nomor 01/PPJB/PH-MNK/12/2017 untuk mendirikan bangunan diatas sebagian tanah milik Para Penggugat, sementara dapat diketahui :-
  - a. Bahwa PT. Bhakti Nusantara Gas diketahui tidaklah memiliki perikatan jual beli dengan Para Penggugat ;-----
  - b. Bahwa berdasarkan addendum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Jual beli tersebut adalah antara (Alm) Paulus Halinah selaku penjual



- dengan Mercyano Niko Kapisan sebagai pembeli, bukan dengan PT. Bhakti Nusantara Gas ;-----
- c. Bahwa jika merujuk sebagaimana isi PPJB tersebut, diketahui pada saat mengajukan permohonan objek sengketa, PPJB belum dibayarkan lunas oleh Pihak Pembeli dan sehubungan dengan sebagian luas 500M<sup>2</sup> (lima ratus meter persegi) yang diperjanjikan juga belum disepakati bentuk lokasinya maupun batas-batas atau ukurannya secara resmi, yang dimana luas SHM 208/Kompa adalah 6058 M<sup>2</sup> (enam ribu lima puluh delapan meter persegi);-----
- d. Bahwa bila memperhatikan isi PPJB tersebut maka dapat dilihat dengan jelas PPJB tersebut adalah perjanjian pengikatan jual beli yang disiapkan untuk sebagian sebidang tanah SHM 208/Kompa, bukanlah untuk pengikatan jual beli sebagian tanah SHM 206/Kompa ;-----
- e. Bahwa kemudian diketahui Objek Sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat adalah menjadi dasar untuk mendirikan bangunan tersebut diatas sebagian tanah SHM 206/Kompa ;-----
9. Bahwa pada saat ini diketahui PT. Bhakti Nusantara Gas telah mendirikan bangunan tersebut diatas sebagian tanah SHM 206/Kompa, hal ini diketahui dari pertimbangan majelis hakim pada halaman 131 salinan putusan nomor 22/Pdt.G/2019/PN. Cbd tertanggal 13 Juli 2020 yang menyatakan :-----
- “Menimbang, bahwa diatas obyek sengketa telah berdiri bangunan hal mana dapat dibuktikan bahwa pembangunan bangunan diatas tanah obyek sengketa adalah berdasarkan Surat Ijin Kepala Dinas Penanaman Modal dan Perijinan Terpadu Kabupaten Sukabumi tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang dibangun oleh PT. Bhakti Nusantara Gas atas nama Mercyano Niko Kapisan yang terletak diatas tanah PPJB Nomor 01/PPJB/PH-MNK/12/2017” ;-----*
10. Bahwa pada saat ini diketahui bangunan yang didirikan oleh PT. Bhakti Nusantara Gas berada diatas sebagian tanah SHM 206/Kompa, selain itu juga diketahui ada sebagian bangunan yang berdiri diatas tanah SHM 207/Kompa ;-----



11. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor Tahun 1986 tentang PTUN alasan Para Penggugat mengajukan gugatan ini adalah Keputusan yang menjadi objek sengketa bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) ;-----

a. Bahwa Tergugat dalam mengeluarkan objek sengketa telah mengabaikan dan bertentangan dengan ketentuan :-----

(1) Pasal 9 ayat (2) huruf a Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2010 Tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan yang berbunyi :-----

*“(2) Persyaratan dokumen administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi :-----*

*a. Tanda bukti status kepemilikan hak atas tanah atau perjanjian pemanfaatan tanah ” ;-----*

(2) Pasal 8 ayat (1) huruf a Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung yang berbunyi sebagai berikut :-----

*“(1) Setiap bangunan Gedung harus memenuhi persyaratan administrasi yang meliputi :-----*

*a. Status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah ” ;-----*

(3) Pasal 10 ayat (2) huruf a Peraturan Daerah Kabupaten Sukabumi Nomor 3 Tahun 2015 Tentang Bangunan Gedung yang berbunyi sebagai berikut :-----

*“(2) Setiap bangunan Gedung harus memenuhi persyaratan administrasi yang meliputi :-----*

*a. Status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah ” ;-----*

(4) Pasal 11 ayat (1) Peraturan Daerah Kabupaten Sukabumi Nomor 3 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung yang berbunyi sebagai berikut :-----



“(1) Setiap bangunan gedung harus didirikan diatas tanah milik sendiri atau milik pihak lain yang status tanahnya jelas dan atas izin pemilik tanah” ;-----

(5) Bahwa Tergugat juga mengabaikan persyaratan yang tertuang dalam formulir Permohonan Izin Mendirikan Bangunan pada bagian persyaratan kelengkapan dokumen poin ke 5 yang berbunyi sebagai berikut :-----

“5. Status tanah/surat bukti hak atas tanah” ;-----

Sehingga dalam hal ini terang sekali tindakan Tergugat dapat dinyatakan telah lalai atau tidak cermat pada saat melakukan upaya pemeriksaan terhadap dokumen status tanah/surat bukti hak atas tanah sebagai salah satu syarat penting terkait dengan permohonan IMB ;-----

Karena Tergugat telah mengeluarkan objek sengketa dengan tidak memperhatikan dan tidak mempertimbangkan status kepemilikan atas tanah dimana objek sengketa tersebut diberikan, serta tidak melakukan pengecekan secara teliti, hati-hati dan profesional serta sepatutnya Tergugat mengklarifikasi kebenaran persyaratan yang diberikan, khususnya terhadap kepemilikan dan status tanah, dan Tergugat juga tidak mendata dengan benar mengenai hak atas tanah yang diberikan objek sengketa ;-----

- b. Bahwa berdasarkan PPJB tersebut selayaknya Tergugat mengetahui bahwa objek sengketa dikeluarkan tersebut berada di atas sebagian tanah milik Para Penggugat, atau paling tidak Tergugat patut mengetahui bahwa objek sengketa yang diberikan tersebut berada di atas tanah yang bukan merupakan milik PT. Bhakti Nusantara Gas sebagaimana telah dikemukakan diatas bahwa PT. Bhakti Nusantara Gas tidaklah memiliki hubungan hukum jual beli dengan Para Penggugat ;-----
- c. Bahwa Tergugat mengeluarkan atau menerbitkan objek sengketa tidak sesuai sistem mekanisme prosedur Izin Mendirikan Bangunan, karena :



(1) Bahwa Tergugat sebelum mengeluarkan objek sengketa tidak melakukan klarifikasi atas tanah dimana objek sengketa diberikan, dan tidak dengan seksama menverifikasi melakukan validasi dan mengklarifikasi syarat-syarat utama yang diberikan oleh Pemohonnya, terbukti bahwa objek sengketa dikeluarkan di atas sebagian tanah milik Para Penggugat ;-----

Bahwa Tergugat tetap menerima permohonan Izin Mendirikan Bangunan dari PT. Bhakti Nusantara Gas, maka tindakan tersebut jelas sekali telah mengabaikan SOP persyaratan Pelayanan permohonan Izin Mendirikan Bangunan pada poin ke-7 yaitu :*"status tanah/surat bukti hak atas tanah (fotocopy)"*;-----

Bahwa jika diamati dalam formulir persyaratan tidak dicantumkan PPJB sebagai syarat pengganti dari bukti hak atas tanah sebagai dokumen persyaratan untuk permohonan Izin Mendirikan Bangunan, sehingga bilamana jika salah satu persyaratan tersebut tidak terpenuhi/tidak lengkap seharusnya tindakan Tergugat adalah mengembalikan lagi dokumen-dokumen permohonan kepada PT. Bhakti Nusantara Gas karena syarat-syarat tersebut tidak dapat terpenuhi sesuai dengan sebagaimana yang dimaksud dalam sistem, mekanisme dan Prosedur (SOP) pada poin ke-2 : *"Front Office menerima, memeriksa kelengkapan dan validasi berkas pemohon. Berkas tidak lengkap, maka dikembalikan lagi kepada pemohon. Apabila lengkap, berkas diserahkan kepada pengelola izin (back Office)"*;-----

(2) Bahwa Tergugat tidak menggunakan prinsip kehati-hatian karena diketahui dari surat permohonan PT. Bhakti Nusantara Gas, surat permohonan tersebut diajukan tertanggal 14 Mei 2018, akan tetapi Tergugat telah menerbitkan Objek Sengketa kepada PT. Bhakti Nusantara Gas pada tanggal 15 Mei 2018, apakah terdapat pemeriksaan dokumen secara seksama yang dilakukan oleh Tergugat maupun pengukuran yang dilakukan oleh Tergugat sebelum penerbitan Objek Sengketa? Namun pada kenyataannya



PPJB tersebut bukan pengikatan perjanjian jual beli dengan PT. Bhakti Nusantara Gas ;-----

- (3) Bahwa PPJB tersebut adalah pengikatan perjanjian jual beli sebagian tanah SHM 208/Kompa antara Paulus Halinah dengan Mercyano Niko Kapisan, yang hingga saat ini masih belum dapat ditentukan bentuk ukuran maupun batas-batas ukurannya terhadap luas 500M<sup>2</sup> (Lima ratus meter persegi) yang diperjanjikan dalam PPJB, dan lebih lagi mempertimbangkan PPJB tersebut belum dilunasi ;-----
- (4) Bahwa pada saat PPJB tersebut digunakan oleh PT. Bhakti Nusantara Gas sebagai syarat permohonan objek sengketa, Paulus Halinah telah meninggal dunia, dan berdasarkan Akta Keterangan Hak Mewaris tersebut diatas maka secara hukum status kepemilikan tanah tersebut telah beralih menjadi hak hukum dari Para Penggugat ;-----
- (5) Bahwa Tergugat mengabaikan poin ke 6 mekanisme dan prosedur yaitu : “ *petugas survey/Tim teknis melakukan survey lokasi/cek lokasi dan pembahasan sekaligus membuat berita acara hasil survey/cek lokasi*”, sehingga dalam hal ini selayaknya Tergugat melakukan verifikasi, validasi faktual untuk mengetahui apakah lokasi yang diberikan Izin Mendirikan Bangunan (Objek Sengketa) telah sesuai dengan dokumen sebagaimana dalam syarat- syarat permohonan, dan apakah terdapat hak dari pihak lain, namun sebelum langkah tersebut ditempuh, Tergugat terkesan sangat terburu-buru telah memberikan Objek Sengketa tersebut kepada PT. Bhakti Nusantara Gas selaku pemohon hanya dalam waktu kerja 1 hari tanpa mempertimbangkan, melalui mekanisme yang hati-hati diantaranya nya pengecekan, survey lokasi serta upaya pendalaman terhadap status kepemilikan tanah dan letak bangunan yang akan dibangun ;-----
- d. Bahwa tindakan Tergugat mengeluarkan Keputusan objek sengketa telah bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan yang baik



(AUPB) menurut penjelasan Pasal 53 ayat (2) huruf b Undang-undang nomor 9 tahun 2004 yakni :-----

(1) Asas Kepastian Hukum ;-----

- Adalah asas dalam Negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatuhan dan keadilan dalam setiap kebijakan Penyelenggaraan Negara artinya asas ini menghendaki dihormatinya hal yang telah diperoleh seseorang atau badan hukum berdasarkan suatu kepatuhan badan atau pejabat Administrasi Negara ;-----
- Bahwa dengan diterbitkannya objek sengketa oleh Tergugat, maka Tergugat telah melanggar Pasal 9 ayat (2) huruf a Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan, Pasal 8 ayat (1) huruf a Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, Pasal 10 ayat (2) huruf a dan Pasal 11 ayat (1) Peraturan Daerah Kabupaten Sukabumi Nomor 3 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung ;-----
- Bahwa Tergugat dalam mengeluarkan objek sengketa telah mengabaikan serta dan tidak memperhatikan asas Kepastian Hukum, keadilan dan kepatutan karena telah mengabaikan hak Para Penggugat atas tanah yang Para Penggugat miliki, dengan memberikan Izin Mendirikan Bangunan di atas sebagian tanah milik Para Penggugat dan telah menghilangkan hak Para Penggugat untuk memanfaatkan tanah milik Para Penggugat sesuai keinginan Para Penggugat;-----

(2) Asas Tertib Penyelenggaraan Negara ;-----

- Bahwa Tergugat dalam mengeluarkan objek sengketa telah mengesampingkan asas keteraturan, keserasian, dan keseimbangan dalam pengendalian penyelenggara Negara, karena Tergugat telah mengabaikan dan tidak memperhatikan kepentingan orang lain khususnya Para Penggugat atas lokasi

Halaman 17 dari 92 halaman Putusan No. 95/G/2020/PTUN.BDG



yang diberikan Izin Mendirikan Bangunan (objek sengketa), yaitu telah mengabaikan dan tidak memperhatikan kepentingan Para Penggugat selaku Pemilik tanah yang sudah bersertifikat atas lokasi yang diberi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) ;-----

- Bahwa Tergugat sebelum mengeluarkan objek sengketa tidak mengecek dan mengklarifikasi dengan benar dan seksama atas syarat-syarat dalam mengeluarkan objek sengketa, terbukti Tergugat telah mengeluarkan objek sengketa di atas sebagian tanah milik Para Penggugat dengan berdasarkan atau berlandaskan PPJB atas sebagian tanah 208/Kompa yang belum lunas antara Mercyano Nico Kapisan dengan (Alm) Paulus Halinah, namun akan tetapi perlu diperhatikan juga bahwa yang mengajukan atau memohon Objek Sengketa tersebut adalah PT. Bhakti Nusantara Gas untuk lokasi sebagian tanah SHM 206/Kompa ;-----

(3) Asas Keterbukaan ;-----

- Bahwa Tergugat dalam proses dan penerbitan objek sengketa, tidak menerapkan asas keterbukaan, karena tidak pernah mensosialisasikan maksud, atau menyampaikan sudah diterbitkannya objek sengketa kepada Para Penggugat selaku Pemilik tanah pada lokasi yang diberikan Izin Mendirikan Bangunan (objek sengketa) dan sekitarnya, atau setidaknya melakukan upaya-upaya untuk menghubungi, memberikan pemberitahuan tertulis kepada Para Penggugat atas objek sengketa sehingga hal ini dengan jelas mengakibatkan kerugian atau mengabaikan hak dan kepentingan Para Penggugat, terbukti Para Penggugat sangat sulit untuk mendapat akses dan data mengenai objek sengketa, yang dimana Para Penggugat diketahui juga bertempat tinggal di Kota Bandung ;-----



(4) Asas Profesionalitas ;-----

- Adalah asas yang mengutamakan keahlian yang berdasarkan kode etik dan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku ;-----
- Bahwa Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa tidak Profesional, karena tidak memperhatikan dan mencek dengan benar bahwa di lokasi Izin Mendirikan Bangunan atau objek sengketa yang diterbitkan diatas sebagian Tanah milik Para Penggugat telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut, yang secara administrasi dan koordinasi, Tergugat dapat meminta penjelasan dan data dari Kantor Pertanahan Kabupaten Sukabumi, apakah atas lokasi yang dimintakan Izin Mendirikan Bangunan bagaimana statusnya tanahnya, apakah terhadap status tanah tersebut telah sesuai dalam syarat permohonan atau tidak termasuk data-data pertanahan lainnya, yang dimana Tergugat hanya melakukan proses penerbitan objek sengketa dalam 1 (satu) hari kerja ;-----

(5) Asas Akuntabilitas;-----

- Adalah asas yang menentukan setiap kegiatan dan hasil akhir dari kegiatan penyelenggaraan Negara harus dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat atau rakyat sebagai pemegang kedaulatan tertinggi Negara, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;-----
- Bahwa tindakan Tergugat mengeluarkan objek sengketa telah melanggar hak-hak Para Penggugat dan juga menimbulkan kerugian kepada Para Penggugat serta mengabaikan upaya administrasi yang dilakukan oleh Para Penggugat sehingga patut menurut hukum Tergugat harus bertanggung-jawab untuk mengembalikan kepada keadaan semula ;-----

IV. Petitum :-----

Berdasarkan uraian dalil-dalil serta fakta hukum di atas mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung atau Majelis Hakim yang mulia dalam



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memanggil para pihak dan menentukan hari persidangan untuk itu dan berkenan memberi putusan dengan amar putusan sebagai berikut :-----

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;-----
2. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Izin Kepala Dinas Penanaman Modal dan Perizinan Terpadu Satu Pintu Pemerintah Kabupaten Sukabumi Nomor : 503.3/644.2/4527/PMB-DPMPTSP/2018 tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atas nama PT. Bhakti Nusantara Gas tertanggal 15 Mei 2018 ;-----
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Surat Izin Kepala Dinas Penanaman Modal dan Perizinan Terpadu Satu Pintu Pemerintah Kabupaten Sukabumi Nomor : 503.3/644.2/4527/PMB-DPMPTSP/2018 tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atas nama PT. Bhakti Nusantara Gas tertanggal 15 Mei 2018 ;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;-----

Bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawaban tertanggal 30 September 2020 secara elektronik melalui aplikasi E-Court pada tanggal 1 Oktober 2020, yang isi pokoknya sebagai berikut:

- I. Tentang Eksepsi :-----
  1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara bulat oleh Tergugat;-----

Eksepsi Tentang Kompetensi Absolut ;-----
  2. Gugatan Para Penggugat Seharusnya Diajukan Melalui Pengadilan Umum:-----
    - Bahwa gugatan Para Penggugat adalah gugatan yang seharusnya diajukan melalui Pengadilan Negeri yaitu Pengadilan Perdata, yang memeriksa dan mengadili serta memutuskan perselisihan hak atas tanah dan bangunan SHM 208/Kompa, SHM 206/Kompa dan SHM 207/Kompa, dimana para Penggugat mendalilkan dirinya selaku Ahli Waris yang sah Alm. Paulus Halinah sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan ;-----

Halaman 20 dari 92 halaman Putusan No. 95/G/2020/PTUN.BDG



- Bahwa gugatan Para Penggugat mempersoalkan sah-tidaknya tentang Addendum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 01/PPJB/PH-MNK/12/2017 tertanggal 27 Desember 2017 antara Paulus Halinah dan Mercyano Niko Kapisan terhadap sebagian tanah SHM 208/Pompa ;----
- Bahwa ternyata gugatan Para Penggugat mempersoalkan tentang belum dilunasinya pembelian tanah oleh Mercyano Niko Kapisan kepada Paulus Halinah, serta mempersoalkan tentang belum disepakatinya tentang batas-batas luasan dan bentuk ukurannya. Padahal Para Penggugat bukanlah orang yang terkait dalam Addendum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 01/PPJB/PH-MNK/12/2017 tertanggal 27 Desember 2017. Padahal terhadap seluruh kebenaran tentang siapa sesungguhnya pemilik tanah dan bangunan tersebut beserta batas-batasnya telah diputus oleh Pengadilan Negeri Cibadak sebagaimana register perkara No. 22/Pdt.G/2019/Pn.Cbd tanggal 27 Oktober 2019 yang telah diputus pada tanggal 02 Juli 2020 ;-----
- Bahwa ternyata gugatan Para Penggugat mempersoalkan sah tidaknya subjek hukum yang terdapat dalam Addendum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 01/PPJB/PH-MNK/12/2017 tertanggal 27 Desember 2017 antara Paulus Halinah dan Mercyano Niko Kapisan terhadap sebagian tanah SHM 208/Pompa, yang menyebutkan Addendum Perjanjiannya bahwa PT. Bhakti Nusantara Gas bukanlah selaku Pembeli yang terkait dalam Addendum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 01/PPJB/PH-MNK/12/2017 tertanggal 27 Desember 2017, melainkan Mercyano Niko Kapisan Marcyano selaku pembeli terhadap tanah-bangunan yang diterbitkan objek sengketa a quo ;-----

Oleh karenanya, gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat adalah merupakan sengketa keperdataan, seharusnya menjadi kewenangan pengadilan negeri yang nyata-nyata telah diputus oleh Pengadilan Negeri Cibadak sebagaimana register perkara perdatanya No. 22/Pdt.G/2019/Pn.Cbd tanggal 27 Oktober 2019 yang telah diputus pada tanggal 02 Juli 2020; yang kemudian diplintir seolah-olah adanya persengketaan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) in casu ;-----



Eksepsi Gugatan Kadaluaarsa :-----

3. Bahwa Surat Izin Kepala Dinas Penanaman Modal dan Perizinan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Sukabumi Nomor : 503.3/644.2/4527/PMB-DPMPTSP/2018 tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atas Nama PT. Bhakti Nusantara Gas tertanggal 15 Mei 2018 (selanjutnya disebut "*Objek Sengketa in Casu*") ;-----
4. Bahwa objek sengketa in casu didaftarkan pada Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Bandung pada tanggal 27 Agustus 2020 ;-----
5. Bahwa berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang mengatakan bahwa "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara";-----
6. Bahwa sejak Objek Sengketa In Casu diterbitkan (tanggal 15 Mei 2018) sampai dengan Gugatan atas Objek Sengketa in Casu didaftarkan pada tanggal 14 Mei 2018, tentu saja melebihi masa tenggang yang ditentukan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sehingga dalil PENGGUGAT tidak mendasar ;-----  
*Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka kami memohon kepada majelis hakim yang mulia untuk menolak gugatan Para Penggugat atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima karena Gugatan Para Penggugat Kadaluaarsa ;-----*
7. Bahwa Objek sengketa in casu nyata-nyata telah diketahui oleh Para Penggugat setidak-tidaknya pada bulan Oktober 2019 yaitu diketahui pada saat digelar sidang perkara Perdata di Pengadilan Negeri Cibadak No. 22/Pdt.G/2019/Pn.Cbd apalagi Objek Sengketa in casu turut dibuktikan pada persidangan perdatanya, oleh sebab itu Para Penggugat

Halaman 22 dari 92 halaman Putusan No. 95/G/2020/PTUN.BDG



sudah jelas dan dapat dipastikan mengetahui Objek Sengketa In casu pada Oktober 2019 ;-----

8. Bahwa dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat pada Bagian III Halaman 5 angka 3 yaitu:-----

*"...berdasarkan keterangannya sekitar bulan April 2019, Christian Angga Saputra selaku anak dari salah satu Para Penggugat yang bernama Yusuf, sempat menanyakan terkait perihak bangunan yang berada diatas sebgain tanah SHM 206/Kompa kepada Zulfian selaku perwakilan dari Mercyano Nico Kapisan yang pada saat itu hadir dilokasi tersebut, akan tetapi perwakilan dari Mercyano Nico Kapisan mendalilkan bangunan yang berdiri diatas sebgain tanah SHM 206/Kompa itu telah diketahui oleh (alm) Paulus Halinah, ..... "namun anehnya jika dilihat dari tanggal diterbitkannya Objek Sengketa adalah pada tanggal 15 Mei 2018 sementara bila diamati tanggal meninggalnya (alm) Paulus Halinah di Kota Bogor adalah 13 Januari 2018, sehingga dengan demikian hal ini sangat mustahil apabila (alm) Paulus Halinah dapat mengetahui Objek Sengketa, akan tetapi pada saat itu perwakilan dari Mercyano Nico Kapisan tidak menunjukkan dan memberikan bukti surat Objek Sengketa tersebut kepada Para Penggugat/perwakilannya...";-----*

Dari adanya dalil ini berarti Para Penggugat sudah mengetahui Objek Sengketa In casu tentang adanya Izin Mendirikan Bangunan dan Pembangunannya pada bulan April 2019 ;-----

- Gugatan Kabur (Obscurribelum) ;-----

9. Bahwa gugatan Para Penggugat tidak jelas tentang apa yang dipersoalkan oleh Para Penggugat, apakah gugatan terhadap perselisihan hak atas tanah dan bangunan, mempersoalkan sah-tidaknya Addendum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 01/PPJB/PH-MNK/12/2017 tertanggal 27 Desember 2017 perselisihan batas-batas, tentang persoalan wanprestasi Tergugat II Intervensi yang belum melunasi pembayaran tanah Addendum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 01/PPJB/PH-MNK/12/2017 tertanggal 27 Desember 2017, hal ini sebagaimana yang telah didalilkan oleh Para Penggugat pada angka 6 s.d angka 8 halaman 6



II. Tentang Pokok Perkara :-----

1. Bahwa Tergugat dengan ini menolak seluruh dalil-dalil gugatan yang dikemukakan oleh Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh Tergugat ;-----
2. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi, secara *mutatis mutandis* merupakan satu kesatuan terhadap jawaban pada pokok perkara ;-----
3. Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat pada "Bagian III halaman 5 angka 1 s.d 7, intinya Para Penggugat adalah selaku Pemilik tanah dan bangunan sebagaimana SHM 208/Kompa, SHM 206/Kompa dan SHM 207/Kompa dan kemudian terhadap tanah dan bangunan tersebut diterbitkan objek sengketa a quo oleh Tergugat, karena sesungguhnya terhadap tanah dan bangunan tersebut dijual oleh pemiliknya bernama almarhum Paulus Halinah semasa hidupnya kepada Mercyano Niko Kapisan ;-----
4. Bahwa sesungguhnya perkara yang diajukan oleh Para Penggugat kedepan persidangan ini berawal ketika Paulus Halinah meninggal dunia di Bogor pada tanggal 13 Januari 2018, dan kemudian menjadi perselisihan hak kepemilikan terhadap harta-harta peninggalannya, yang kemudian diplintir seolah-olah adanya objek sengketa in casu yang diterbitkan oleh Tergugat ;-----
5. Bahwa sah-sah saja dalil Para Penggugat yang mengaku dan mendalihkan dirinya selaku ahli waris dari Alm. Paulus Halinah yang meninggal dunia pada tanggal 13 Januari 2018 berdasarkan akta kematian No. 3171-KM-07032018-00015 tertanggal 07 Januari 2018 dan berdasarkan Akta Keterangan Hak Mewaris No : 03/2018 yang dibuat dan dihadapan Notaris Sulpi, SH., M.Kn., di Kabupaten Tangerang pada tanggal 17 April 2018, namun Para Penggugat selaku Para Ahli Waris bukan berarti selaku Pemilik tanah dan bangunan dimaksud, apalagi dalam hal ini alm. Paulus Halinah selaku pemilik sah tanah dan bangunan tersebut semasa hidupnya telah menjual tanah dan bangunannya kepada Mercyano Niko Kapisan ;-----



6. Bahwa perlu ditolak dan dikesampingkan dalil Para Penggugat angka 3 halaman 5, yang mendalilkan berdasarkan keterangannya sekitar bulan April 2019, Christian selaku anak dari salah satu Para Penggugat yang bernama Yusuf menanyakan terkait bangunan yang berada diatas sebagian tanah SHM 206/Kompa kepada Zulfian selaku perwakilan dari Mercyano Niko Kapisan mendalilkan bangunan yang berdiri diatas sebagian tanah SHM 206/Kompa telah diketahui oleh Alm. Paulus Halinah, dan mendalilkan intinya tidak mungkin alm. Paulus Halinah mengetahui adanya pembangunan diatas sebagian lahan SHM 206/Kompa karena alm. Paulus Halinah meninggal dunia di Bogor pada tanggal 13 Januari 2018, sedangkan objek sengketa a quo terbit pada tanggal 15 Mei 2018, dalil yang demikian perlu ditolak dan dikesampingkan karena proses perijinan terhadap objek sengketa a quo yang terbit pada tanggal 15 Mei 2018 telah diproses melalui beberapa tahapan sebagaimana prosudur yang berlaku, atau setidaknya alm. Paulus Halinah masih hidup yaitu ;-----

- *Validasi surat-surat kepemilikan tanah ;-----*
- *Peraturan Bupati Sukabumi Nomor : 3 Tahun 2017 tentang Pelimpahan Kewenangan Penyelenggaraan Pelayanan Perizinan dan Non Perizinan Kepada Dinas Penanaman Modal dan Perizinan Terpadu Satu Pintu, yang ditetapkan di Palabuhanratu pada tanggal 04 Januari 2017 ;-----*
- *Keputusan Bupati Sukabumi Nomor : 503/Kep.236-DPU/2017 Tentang Standar Harga Dasar Jenis Bangunan Sebagai Dasar Perhitungan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan, ditetapkan di Palabuhanratu pada tanggal 03 April 2017 ;-----*
- *Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Perizinan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Sukabumi Nomor 39 Tahun 2017 Tentang Penetapan Standar Pelayanan (SP) dan Standar Operasional Prosedur (SOP) Pelayanan Perizinan Pada Dinas Penanaman Modal dan Perizinan terpadu Satu Pintu Kabupaten Sukabumi, ditetapkan di Sukabumi pada tanggal 05 April 2017 ;-----*

Halaman 25 dari 92 halaman Putusan No. 95/G/2020/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Keterangan Domisili Perusahaan Nomor : 140/09/2003/XII/2017 atas nama PT. Bhakti Nusantara Gas dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Sukabumi Kecamatan Parungkuda yang ditanda tangani oleh Kepala Desa Kompa tertanggal 15 Nopember 2017 ;-----
- Surat Pernyataan Persetujuan Lingkungan Perwakilan Warga Kp. Setia Bakti, RT. 002 RW. 001 Desa Kompa Kecamatan Parungkuda, Kabupaten Sukabumi yang menyatakan bahwa warga “Menyatakan Persetujuan tidak keberatan atas diadakannya agen gas LPG dilingkungan kami” tertanggal 13 Desember 2017 ;-----
- Surat Rekomendasi Nomor : 503/61 /Tib/2017 tentang Permohonan izin Gangguan (IG) dan Perizinan Lainnya yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Sukabumi Kecamatan Parungkuda pada tanggal 15 Desember 2017 ;-----
- Surat Nomor 601/173.Bid TR, Perihal : Surat Keterangan Informasi Kesesuaian Ruang (SK-IKR) Kegiatan Jasa Agen Gas LPG yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Sukabumi Dinas Pertanahan Dan Tata Ruang untuk Sdr. Mercyano Niko Kapisan An. PT, Bhakti Nusantara Gas, tertanggal 12 Pebruari 2018, berikut lampiran Gambar Lokasi lahan Yang Dimohon ditandatangani oleh Kepala Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Sukabumi ;-----
- Peraturan Bupati Sukabumi Nomor 19 tahun 2013 tentang Pelaksanaan Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2010 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan, yang ditetapkan di Palabuhanratu pada tanggal 11 Maret 2018;-----
- Pendaftaran Penanaman Modal Penanaman Modal Dalam Negeri Nomor 82/3202/PI/PMDN/2018, Nomor Perusahaan : 27783.2018, yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Sukabumi Dinas Penanaman Modal Dan Perizinan Terpadu Satu Pintu atas nama PT. Bhakti Nusantara Gas, pada tanggal 17 April 2018;-----
- Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan Dan Pemantauan Lingkungan Hidup (SPPL) Mercyano Niko Kapisan (Pt. Bhakti Nusantara Gas) Nomor : 660.1/1411-TLH/2018 tanggal 27 April 2018

Halaman 26 dari 92 halaman Putusan No. 95/G/2020/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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



yang diterima oleh Kepala Dinas Lingkungan Hidup Kabupaten Sukabumi;-----

- Surat yang ditujukan untuk Direktur PT. Bhakti Nusantara Gas dari Pemerintah Kabupaten Sukabumi Dinas Perhubungan Nomor : 551.1/883/Sartek/Bid.lalin/2018, Perihal : Saran Teknis Manajemen Dan Rekayasa Dampak Lalu Lintas "PT. Bhakti Nusantara Gas" tertanggal 04 Mei 2018;-----
- Peta Lokasi Kantor dan Gudang LPG "PT. Bhakti Nusantara Gas" di Kp. Setia Bakti RT. 002 RW. 001, Desa Kompa, Kecamatan ParungKuda, Kabupaten Sukabumi yang disahkan oleh Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Sukabumi Kepala Bidang Bangunan dan Penyehatan Lingkungan dengan Luas tanah 250 m<sup>2</sup>, Luas Kantor 20,25 m<sup>2</sup>, Luas Gudang 60 m<sup>2</sup>, Nomor 647/731/Bid. BPL tertanggal 2 Mei 2018;-----
- Surat yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Sukabumi mengenai Surat Izin Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Perizinan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Sukabumi Nomor : 503.2/4371/IPPT-DPMPPTSP/2018 Tentang Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah (IPPT), tertanggal 09 Mei 2018;-----
- Surat Izin Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Perizinan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Sukabumi Nomor : 503.3/644.2/4527/PMB-DPMPPTSP/2018 tentang Izin Mendirikan Bangunan atas nama PT. Bhakti Nusantara Gas yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Sukabumi Dinas Penanaman Modal Dan Perizinan Terpadu Satu Pintu, tertanggal 15 Mei 2018;-----

7. Bahwa perlu dikesampingkan dan ditolak dalil gugatan Para Penggugat Pada angka 4 halaman 6, yang mendalilkan tentang perkara perdata di Pengadilan Negeri Cibadak sebagaimana Register Perkaranya No. 22/Pdt.G/2019/Pn.Cbd terkait jual beli SHM 206/Kompa, yang merugikan Para penggugat terkait adanya objek sengketa a quo, padahal sesungguhnya putusan perkara perdata di Pengadilan Negeri Cibadak No.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22/Pdt.G/2019/Pn.Cbd tanggal 02 Juli 2020 telah dimenangkan oleh Mercyano Niko Kapisan yang amar putusannya adalah sebagai berikut :---

## MENGADILI

- *Menolak eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II;-----*
- Dalam Pokok Perkara;-----*
- *Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian :-----*
- *Menyatakan sah dan benar Penggugat adalah Pembeli atas sebagian dari sebidang tanah sertifikat hak milik nomor 208/Lompa dari (alm) Paulus Halina yaitu Objek Tanah Sertifikat Nomor 206/Kompa;-----*
- *Menyatakan hubungan hukum jual beli yang dilakukan Penggugat dengan (alm) Paulus Halina beserta ahli warisnya dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II adalah sah dan mengikat secara hukum;-----*
- *Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;-----*
- *Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk tidak mengalihkan, menjadikan jaminan hutang, menjual Objek Tanah a quo tersebut kepada pihak lain;-----*
- *Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk melanjutkan perjanjian (restitution in integrum) antara Penggugat dengan (alm) Paulus Halina dan menerima uang Pelunasan Pembayaran Objek Tanah a quo dari Penggugat;-----*
- *Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk melanjutkan proses jual beli sampai kepada Pemecahan dan balik nama sebagian tanah sertifikat hak milik Nomor 206/Kompa dibalik nama menjadi nama Penggugat;-----*
- *Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (dwangsom) sejumlah Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari keterlambatan melaksanakan putusan kepada Penggugat terhitung sejak putusan dalam perkara ini dinyatakan telah mempunyai kekuatan hukum tetap;-----*
- *Menghukum Turut Tergugat untuk mematuhi Putusan Hakim dalam perkara ini;-----*

Halaman 28 dari 92 halaman Putusan No. 95/G/2020/PTUN.BDG



- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar segala Biaya Perkara yang timbul atas perkara ini;-----
  - Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;-----  
Dalam Rekonpensi;-----
  - Menolak Gugatan Rekonpensi untuk seluruhnya;-----  
Dalam Kompensi Dan Dalam Rekonpensi;-----
  - Menghukum Tergugat I Dalam Kompensi/Penggugat I Dalam Rekonpensi dan Tergugat II Dalam Kompensi/Penggugat II Dalam Rekonpensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 1.766.000,- (satu juta tujuh ratus enam puluh enam ribu rupiah);-----
8. Bahwa dalam perkara perdata di pengadilan Negeri Cibadak No. 22/Pdt.G/2019/Pn.Cbd, telah diuji seluruh bukti-bukti dan saksi-saksi termasuk bukti kepemilikan tanah dan bangunan serta diuji pula tentang Surat Izin Kepala Dinas Penanaman Modal dan Perizinan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Sukabumi Nomor: 503.3/644.2/4527/PMB-DPMPTSP/2018 tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atas Nama PT. Bhakti Nusantara Gas tertanggal 15 Mei 2018 yang menjadi objek sengketa a quo, yang kemudian diputus oleh Pengadilan Negeri Cibadak dan dimenangkan oleh Marcyano Niko Kapisan;-----
9. Bahwa oleh karena Surat Izin Kepala Dinas Penanaman Modal dan Perizinan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Sukabumi Nomor : 503.3/644.2/4527/PMB-DPMPTSP/2018 tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atas Nama PT. Bhakti Nusantara Gas tertanggal 15 Mei 2018 telah dibuktikan dan diuji oleh Pengadilan Negeri Cibadak, maka setidaknya-tidaknya tentang terbit adanya objek sengketa a quo yang dikeluarkan oleh Tergugat telah diketahui oleh Para Penggugat pada tanggal 17 Oktober 2019;-----
10. Bahwa perlu ditolak dan dikesampingkan mengenai dalil gugatan Para Penggugat pada angka 6 halaman 6 yang mendalilkan dibuat Addendum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 01/PPJB/PH-MNK/12/2017 tertanggal 27 Desember 2017 antara Paulus Halinah dan Marcyano Niko

Halaman 29 dari 92 halaman Putusan No. 95/G/2020/PTUN.BDG



Kapisan terhadap sebagian tanah SHM 208/Pompa belum dilunasi oleh Marcyano Niko Kapisan, dan belum disepakati tentang batas-batas luasan dan bentuk ukurannya, adalah dalil-dalil yang mengada-ada, karena disamping Para Penggugat bukanlah orang yang terkait dalam Addendum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 01/PPJB/PH-MNK/12/2017 tertanggal 27 Desember 2017, juga terhadap seluruh kebenaran tentang siapa sesungguhnya pemilik tanah dan bangunan tersebut telah diputus oleh Pengadilan Negeri Cibadak sebagaimana diuraikan diatas;-----

11. Bahwa, beralasan hukum Tergugat menolak dalil Para Penggugat yang menyatakan “berdasarkan PPJB tersebut selayaknya Tergugat mengetahui bahwa objek sengketa diterbitkan berada diatas sebagian tanah milik PARA Penggugat, atau paling tidak Tergugat patut mengetahui bahwa objek sengketa yang diberikan tersebut berada diatas tanah bukan merupakan milik PT. Bhakti Nusantara Gas tidaklah memiliki hubungan hukum jual beli dengan PARA Penggugat”. Alasan dan dalil Para Penggugat yang demikian sangatlah tidak mendasar dan mengada-ada, karena sebagaimana Amar Putusan Pengadilan Negeri Cibadak No. 22/Pdt.G/2019/Pn.Cbd tanggal 02 Juli 2020, “menyatakan sah dan benar Penggugat (dalam hal ini Tergugat) adalah Pembeli yang sah atas sebagian dari sebidang tanah sertifikat hak milik Nomor : 208/Kompa dari (alm) Paulus Halina yaitu Objek Tanah Sertifikat Nomor : 206/Kompa;-----
12. Bahwa sebagaimana yang telah Tergugat uraikan diatas, maka seluruh dalil-dalil Para Penggugat yang menyatakan :-----
  - a. Objek Gugatan Bertentangan Dengan Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan;-----
  - b. Objek Gugatan Bertentangan Dengan Ketentuan Prosedural Yang Diatur Dalam Peraturan Perundang-Undangan;-----
  - c. Objek Gugatan Secara Substansi Bertentangan Dengan Ketentuan Yang Diatur Dalam Peraturan Perundang-Undangan;-----
  - d. Objek Sengketa Yang Dikeluarkan Oleh Tergugat Bertentangan Dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik;-----



- Sangatlah mengada-ada, perlu ditolak dan dikesampingkan ;-----
13. Bahwa Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa a quo, telah menempuh beberapa tahapan-tahapan yang tidak terpisahkan antara satu dengan lainnya, yaitu sebagaimana standar pelayanan (SP) dan standar operasional prosedur (SOP) pada dinas Penanaman Modal dan Perijinan Terpadu Satu pintu kabupaten Sukabumi yang telah ditetapkan oleh undang-undang, diantaranya, Pada Tanggal 15 November 2017 PT. Bhakti Nusantara Gas an. Mercyano Niko Kapisan telah memperoleh Surat Keterangan Domisili Perusahaan dari Kepala Desa Kompa Nomor : 140/09/2003/XII/2017 dari Kepala Desa Kompa Kecamatan Parungkuda Kabupaten Sukabumi;-----
  14. Bahwa kemudian pada tanggal 6 Desember 2017 PT. Bhakti Nusantara Gas an. Mercyano Niko Kapisan telah memperoleh Surat Perjanjian Perikatan Jual Beli antara Mercyano Niko Kapisan dengan Paulus Halinah;-----
  15. Bahwa pada tanggal 13 Desember 2017 PT. Bhakti Nusantara Gas an. Mercyano Niko Kapisan memperoleh surat pernyataan persetujuan lingkungan warga Kp. Setia Bakti RT. 002 RW. 001 Desa Kompa Kecamatan Parungkuda Kabupaten Sukabumi;-----
  16. Bahwa PT. Bhakti Nusantara Gas an. Mercyano Niko Kapisan telah memperoleh Rekomendasi Camat Parungkuda Nomor 503/61/Tib/2017 pada tanggal 15 Desember 2017 yang intinya tidak keberatan PT. Bhakti Nusantara Gas an. Mercyano Niko Kapisan mengajukan proses perizinan kepada Pemerintah Kabupaten Sukabumi;-----
  17. Bahwa kemudian pada tanggal 27 Desember 2017 Mercyano Niko Kapisan memperoleh Addendum Perjanjian Perikatan Jual Beli antara Paulus Halinah dengan Marcyano Niko Kapisan;-----
  18. Bahwa selanjutnya IMB akan dilegalkan tentang suatu bangunan yang direncanakan sesuai dengan Tata Ruang yang telah ditentukan, dan pada tanggal 12 Februari 2018 PT. Bhakti Nusantara Gas an. Mercyano Niko Kapisan telah memperoleh Surat Keterangan Informasi Kesesuaian



- Ruang (SK-IKR) Kegiatan Jasa Agen Gas LPG dengan Nomor : 601/173-Bid.TR atas nama PT. Bhakti Nusantara Gas;-----
19. Bahwa PT. Bhakti Nusantara Gas an. Mercyano Niko Kapisan telah memperoleh Pendaftaran Penanaman Modal dalam Negeri dengan Nomor : 82/3202/PI/PMDN/2018 Nomor Perusahaan : 27783.2018 tertanggal 17 April 2018;-----
  20. Bahwa PT. Bhakti Nusantara Gas an. Mercyano Niko Kapisan pada tanggal 27 April 2018 telah memperoleh Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup (SPPL) dari Dinas Lingkungan Hidup Kabupaten Sukabumi dengan Nomor : 660.1/1411-TLH/2018;-----
  21. Bahwa pada tanggal 2 Mei 2018 PT. Bhakti Nusantara Gas an. Mercyano Niko Kapisan telah memperoleh Pengesahan Gambar Kontruksi oleh Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Sukabumi dengan Nomor : 647/731/Bid.BPL;-----
  22. Bahwa PT. Bhakti Nusantara Gas an. Mercyano Niko Kapisan pada tanggal 4 Mei 2018 telah memperoleh Saran Teknis Manajemen dan Rekayasa Dampak Lalu Lintas atas nama PT. Bhakti Nusantara Gas dengan Nomor : 551.1/883/Sartek/Bid.Lalin/2018;-----
  23. Bahwa pada tanggal 9 Mei 2018 PT. Bhakti Nusantara Gas an. Mercyano Niko Kapisan telah memperoleh Surat Izin Kepala Dinas Penanaman Modal dan Perizinan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Sukabumi dengan Nomor : 503.2/4371/IPPT-SPMPTSP/2018 tentang Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah (IPPT) atas nama PT. Bhakti Nusantara Gas seluas + 250m2 (kurang lebih dua ratus lima puluh meter persegi) kegiatan Agen Gas LPG sesuai dengan site plan yang telah disahkan berlokasi di Desa Kompa Kecamatan Parungkuda Kabupaten Sukabumi;-----
  24. Bahwa pada tanggal 14 Mei 2018 Mercyano Niko Kapisan mengisi Folmulir Permohonan Izin Mendirikan Bangunan kepada Bupati Sukabumi Cq Kepala Dinas Penanaman Modal dan Perizinan Terpadu satu Pintu Kabupaten Sukabumi;-----



25. Bahwa pada tanggal 15 Mei 2018 PT. Bhakti Nusantara Gas an. Mercyano Niko Kapisan telah memperoleh Surat Izin Kepala Dinas Penanaman Modal dan Perizinan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Sukabumi dengan Nomor : 503.3/644.2/4527/PMB-DPMPTSP/2018 tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atas nama PT. Bhakti Nusantara Gas;-----
26. Bahwa Struktur Organisasi dan Tata Kerja Dinas Penanaman Modal dan Perizinan Terpadu Satu Pintu yang tertuang dalam Peraturan Bupati Sukabumi Nomor 62 Tahun 2016 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bupati Sukabumi Nomor 119 Tahun 2018 tentang Struktur Organisasi dan Tata Kerja Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu;-----
27. Bahwa Izin Mendirikan Bangunan atau biasa dikenal dengan IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Kepala Daerah kepada Pemilik bangunan untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku. IMB merupakan produk hukum untuk mewujudkan tatanan tertentu sehingga tercipta ketertiban, keamanan, keselamatan, kenyamanan, sekaligus kepastian hukum;-----  
Kewajiban setiap orang atau badan yang akan mendirikan bangunan untuk memiliki Izin Mendirikan Bangunan diatur pada Pasal 5 ayat 1 Peraturan Daerah 6 Tahun 2010;-----
28. Bahwa, sebagaimana yang telah Tergugat uraikan diatas, maka sangat beralasan Tergugat *menolak dalil Para Penggugat* yang menyatakan :-----
- *Pasal 9 ayat (2) huruf a Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan yang berbunyi :-----  
“(2) Persyaratan dokumen administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi :-----  
a. Tanda bukti status kepemilikan hak atas tanah atau perjanjian pemanfaatan tanah”;*-----



- *Pasal 8 ayat (1) huruf a Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung yang berbunyi :-----  
“(1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administrasi yang meliputi :-----  
a. Status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah”;-----*
  - *Pasal 10 ayat (2) huruf a Peraturan Daerah Kabupaten Sukabumi Nomor 3 Tahun 2015 Tentang Bangunan Gedung yang berbunyi :-----  
“(2) setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administrasi yang meliputi :-----  
1. Status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah”;-----*
  - *Pasal 11 ayat (1) Peraturan Daerah Kabupaten Sukabumi Nomor 3 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung yang berbunyi :-----  
“(1) setiap bangunan gedung harus didirikan diatas tanah milik sendiri atau milik pihak lain yang status tanahnya jelas izin pemilik tanah;-----*
  - *Folmulir Permohonan Izin Mendirikan Bangunan point 5 yang menyatakan status tanah/surat bukti hak atas tanah”;-----*
29. Bahwa persyaratan Izin Mendirikan Bangunan atau IMB tertuang dalam Peraturan Bupati Nomor 19 Tahun 2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2010 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan Pasal 5 ayat 2 huruf d yaitu *bukti sah hak atas kepemilikan tanah*, Mercyano Niko Kapisan telah memberikan bukti Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Mercyano Niko Kapisan dengan Paulus Halinah tertanggal 6 Desember 2017 dan Addendum Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Mercyano Niko Kapisan dengan Paulus Halinah tertanggal 27 Desember 2017 bermaterai cukup yang di Waarmerking oleh Iman, SH.,M.Kn Notaris di Kabupaten Bekasi, No. 01/W/I/2018, hari selasa tanggal 09 Januari 2018, Perlu Tergugat sampaikan bahwa Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) beserta Addendumnya yang dibuat Waarmerking oleh Notaris merupakan akta yang sesuai dan setara serta sama bobotnya dengan *Pasal 1870*



*KUHPerdata* karena setiap bentuk perjanjian dengan mengacu kepada syarat sahnya perjanjian sebagaimana Pasal 1320 BW yaitu terdapat unsur-unsur : adanya kata sepakat, cakap, berklausa halal atau suatu sebab yang tidak terlarang, adanya suatu pokok persoalan tertentu. Dan oleh karenanya tentang hakekat pasal 1320 BW sama bobot dan unsur-unsurnya dengan akta otentik sebagaimana pasal 1870 yang menyatakan: *“Suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli-waris warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat didalamnya.” Dan Pasal 1868 KUHPerdata yang berbunyi : “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat dimana akta itu dibuatnya.”;*-----

30. Bahwa Tergugat *menolak dalil Para Penggugat* yang menyatakan “Tergugat mengeluarkan atau menerbitkan Objek Sengketa tidak sesuai sistem mekanisme prosedur Izin Mendirikan Bangunan” (huruf c point 1, 2, 3, 4, dan 5);-----

Karena berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung Jo. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung Jo. Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2010 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan Jo. Peraturan Bupati Nomor 19 Tahun 2013 tentang Petunjuk Pelaksana Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2010 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan, Mercyano Niko Kapisan telah mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan tanggal 14 Mei 2008 dengan melampirkan data dan persyaratan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, Surat Izin Kepala Dinas Penanaman Modal dan Perizinan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Sukabumi dengan Nomor : 503.3/644.2/4527/PMB-DPMPTSP/2018 tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) kepada PT. Bhakti Nusantara Gas an. Mercyano Niko Kapisan tertanggal 15 Mei 2018 telah dikeluarkan sesuai dengan Standar Pelayanan (SP) dan Standar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Operasional Prosedur (SOP) Pelayanan Perizinan, oleh karenanya tidak ada alasan untuk menyatakan Tergugat telah melakukan tindakan yang melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;-----

31. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Para Penggugat yang menyatakan objek sengketa telah bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik (UAPB), karena;-----

Tergugat menerbitkan izinnya telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku melalui sedemikian rupa, dengan penuh perhatian, teliti dan cermat untuk melakukan proses administrasinya, sehingga penerbitan objek sengketa in casu telah memenuhi *Unsur-Unsur Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB)*, dimana Izin telah dikeluarkan melalui proses administrasi dan penelitian teknis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, justru jika surat izin dicabut/dibatalkan maka akan menimbulkan pelanggaran terhadap AUPB nya sendiri, karena tidak sesuai dengan asas kepastian hukum dimana pemerintah dilarang untuk menarik suatu izin dan mengubahnya yang menyebabkan kerugian pemegang izin kecuali karena keadaan terpaksa (*force majeure*), izin diterbitkan atas dasar yang keliru dan syarat-syarat izin tidak ditaati, sedangkan dalam hal ini Mercyano Niko Kapisan telah sedemikian rupa menempuh prosedur yang benar untuk mendapatkan surat ijinnya ;-----

Berdasarkan apa yang telah diuraikan di atas mohon Majelis Hakim Yang Memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini, kiranya berkenan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima dan kiranya berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :-----

Dalam Eksepsi :-----

1. Menerima Eksepsi Tergugat;-----
2. Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima;-----

Dalam Pokok Perkara :-----

1. Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya;-----

Halaman 36 dari 92 halaman Putusan No. 95/G/2020/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan tetap sah dan berlaku Surat Keputusan Tergugat berupa Surat Izin Kepala Dinas Penanaman Modal dan Perizinan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Sukabumi Nomor: 503.3/644.2/4527/PMB-DPMPTSP/ 2018 Tanggal 15 Mei 2018 tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Kepada PT. Bhakti Nusantara Gas atas nama Mercyano Niko Kapisan yang berlokasi di Kampung Setia Bakti RT. 002 RW. 001 Desa Kompa Kecamatan Parungkuda Kabupaten Sukabumi yang diterbitkan Tergugat;-----
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;-----

Atau :-----

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*);-----

Bahwa Majelis Hakim melalui Sub Bagian Umum dan Keuangan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 24 September 2020 telah menerima Surat yang diajukan oleh PT. Bhakti Nusantara Gas dalam hal ini diwakili oleh Mercyano Niko Kapisan selaku Direktur Utama Nomor: 018/SP/PDT.PTUN/INP/IX/2020, tanggal 24 September 2020, Hal: Permohonan sebagai Tergugat Intervensi dan telah ditetapkan sebagai Tergugat II Intervensi secara elektronik melalui aplikasi E-Court dalam Putusan Sela Nomor 95/G/2020/PTUN.BDG, tanggal 1 Oktober 2020 ;-----

Bahwa Tergugat II Intervensi PT. Bhakti Nusantara Gas dalam hal ini diwakili oleh Mercyano Niko Kapisan selaku Direktur Utama atas gugatan Para Penggugat telah mengajukan Jawabannya tertanggal 8 Oktober 2020 secara elektronik melalui aplikasi E-Court yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari putusan ini;-----

Bahwa atas Jawaban Tergugat tersebut diatas, Para Penggugat telah mengajukan Repliknya tertanggal 8 Oktober 2020 secara elektronik melalui aplikasi E-Court yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari putusan ini;-----

Bahwa atas Jawaban Tergugat II Intervensi PT. Bhakti Nusantara Gas dalam hal ini diwakili oleh Mercyano Niko Kapisan selaku Direktur Utama tersebut

Halaman 37 dari 92 halaman Putusan No. 95/G/2020/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diatas, Para Penggugat telah mengajukan Repliknya tertanggal 15 Oktober 2020 secara elektronik melalui aplikasi E-Court yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari putusan ini;-----

Bahwa atas Replik Para Penggugat tersebut diatas, Tergugat telah mengajukan Dupliknya tertanggal 15 Oktober 2020 secara elektronik melalui aplikasi E-Court yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari putusan ini;-----

Bahwa atas Replik Para Penggugat tersebut diatas, Tergugat II Intervensi PT. Bhakti Nusantara Gas dalam hal ini diwakili oleh Mercyano Niko Kapisan selaku Direktur Utama telah mengajukan Dupliknya tertanggal 22 Oktober 2020 secara elektronik melalui aplikasi E-Court yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari putusan ini;-----

Bahwa pada persidangan tanggal 12 November 2020 dengan acara tambahan bukti surat para pihak, Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya mengajukan bukti surat berupa bukti P-13 yaitu foto copy Profil Perusahaan PT. Bhakti Nusantara Gas. Bahwa dalam bukti P-13 tersebut salah satunya menyebutkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Bhakti Nusantara Gas Nomor 07 tanggal 19 Agustus 2019 yang dibuat oleh dan dihadapan Firdaus Nurlete, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, yang telah disahkan berdasarkan surat Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-AH.01.03-0319880 tanggal 26 Agustus 2019, Perihal: Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT. Bhakti Nusantara Gas. Bahwa dalam akta tersebut, pada halaman 8 point nomor 2 disebutkan susunan perseroan yaitu Direktur Utama Tuan Reza Fabian Hidayat, yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari putusan ini;-----

Bahwa pada persidangan tanggal 19 November 2020 dengan acara tambahan bukti surat para pihak dan mendengarkan keterangan saksi dari Para Penggugat, PT. Bhakti Nusantara Gas dalam hal ini diwakili oleh Mercyano Niko Kapisan selaku Direktur Utama (*in casu* Tergugat II Intervensi) melalui Kuasa

Halaman 38 dari 92 halaman Putusan No. 95/G/2020/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hukumnya menyatakan membenarkan bukti P-13 dan terdapat Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Bhakti Nusantara Gas Nomor 07 tanggal 19 Agustus 2019 yang dibuat oleh dan dihadapan Firdaus Nurlete, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, yang telah disahkan berdasarkan surat Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-AH.01.03-0319880 tanggal 26 Agustus 2019, Perihal: Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT. Bhakti Nusantara Gas. Bahwa selain itu, PT. Bhakti Nusantara Gas dalam hal ini diwakili oleh Mercyano Niko Kapisan selaku Direktur Utama (*in casu* Tergugat II Intervensi) melalui Kuasa Hukumnya menyatakan permohonan pengunduran diri secara lisan sebagai pihak Tergugat II Intervensi yaitu PT. Bhakti Nusantara Gas dalam hal ini diwakili oleh Mercyano Niko Kapisan selaku Direktur Utama dan mengajukan permohonan masuk sebagai pihak Tergugat II Intervensi secara lisan atas nama PT. Bhakti Nusantara Gas dalam hal ini diwakili oleh Reza Fabian Hidayat selaku Direktur Utama yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari putusan ini;-----

Bahwa Majelis Hakim melalui Sub Bagian Umum dan Keuangan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 26 November 2020 telah menerima Surat yang diajukan oleh PT. Bhakti Nusantara Gas dalam hal ini diwakili oleh Reza Fabian Hidayat selaku Direktur Utama Nomor: 019/SP/PDT.PTUN/INP/XI/2020, tanggal 26 November 2020, Hal: Permohonan sebagai Tergugat Intervensi dan telah ditetapkan sebagai Tergugat II Intervensi dalam Putusan Sela Nomor 95/G/2020/PTUN.BDG, tanggal 26 November 2020 serta mencabut Putusan Sela Nomor: 95/G/2020/PTUN.BDG tanggal 1 Oktober 2020 yang menetapkan PT. Bhakti Nusantara Gas dalam hal ini diwakili oleh Mercyano Niko Kapisan selaku Direktur Utama sebagai pihak Tergugat II Intervensi dalam perkara Nomor: 95/G/2020/PTUN.BDG sehingga apapun yang telah diajukan oleh Tergugat II Intervensi yaitu PT. Bhakti Nusantara Gas dalam hal ini diwakili oleh Mercyano Niko Kapisan selaku Direktur Utama dianggap tidak sah yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari putusan ini;-----

Halaman 39 dari 92 halaman Putusan No. 95/G/2020/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap Gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawabannya tertanggal 26 November 2020, yang isinya sebagai berikut;-----

A. Dalam Eksepsi;-----

1. Bahwa Tergugat II Intervensi dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;-----

Gugatan Penggugat Telah Melampaui Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan (Kadaluarsa);-----

2. Bahwa, gugatan para Penggugat telah melampaui batas waktu yang telah ditentukan oleh Undang-undang, karena objek sengketa berupa *Surat Izin Kepala Dinas Penanaman Modal dan Perizinan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Sukabumi Nomor : 503.3/644.2/4527/PMB-DPMPTSP/2018 Tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atas nama : PT. Bhakti Nusantara Gas, tertanggal 15 Mei 2018 yang diajukan oleh Marcyano Niko Kapisan* telah diketahui secara langsung oleh Para Penggugat sendiri pada Bulan April 2019 yaitu ketika Sdr. Christian Angga saputra cucu dari salah satu Para Penggugat bernama Sdr. Yusuf, sempat menanyakan terkait perihal bangunan yang berada diatas sebagian tanah SHM 206/Kompa kepada Sdr. Zulfian selaku perwakilan dari Sdr. Marcyano Niko Kapisan, hal ini telah diakui sendiri oleh Para Penggugat dalam dalil gugatannya angka 3 halaman 5 ;-----

Selain itu, Para Penggugat telah pula mengetahui secara langsung objek sengketa a quo pada saat dilakukan acara pembuktian di persidangan perdata Pengadilan Negeri Cibadak perkara No. 22/Pdt.G/2019/PN/Cbd, yang acara pembuktiannya dilaksanakan pada tanggal 25 Februari 2020, dimana objek sengketa berupa *Surat Izin Kepala Dinas Penanaman Modal dan Perizinan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Sukabumi Nomor : 503.3/644.2/4527/PMB-DPMPTSP/2018 tertanggal 15 Mei 2018 Tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atas nama : PT. Bhakti Nusantara Gas*, yang diajukan kedepan persidangan perdata, telah dicatat dan dipelajari

Halaman 40 dari 92 halaman Putusan No. 95/G/2020/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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



serta dibenarkan sendiri oleh Para Penggugat baik di didepan persidangan maupun diluar persidangan perdata ;-----

Oleh karena itu, sudah tidak terbantahkan lagi, objek sengketa berupa Surat Izin Kepala Dinas Penanaman Modal dan Perizinan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Sukabumi Nomor: 503.3/644.2/4527/PMB-DPMPTSP/2018 tanggal 15 Mei 2018 Tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atas nama : PT. Bhakti Nusantara Gas, telah diketahui oleh Para Penggugat di Bulan April 2019, dan/atau setidaknya-tidaknya diketahui pada saat berlangsung acara pembuktian perkara perdata di Pengadilan Negeri Cibadak pada tanggal tanggal 25 Pebruari 2020 ;-----

Apalagi bila diteliti dengan seksama dan sedemikian rupa dalil gugatan Para Penggugat pada halaman 3 angka 2, yang menyatakan :-----

*“Bahwa Objek Sengketa tersebut baru PARA PENGGUGAT ketahui telah menimbulkan kerugian dan ataupun akibat hukum pada saat membaca dan mempelajari dokumen surat menyurat terkait perkara Nomor : 22/Pdt.G/2019/PN/Cbd dst.....”*;-----

*Bahwa dalam Sidang Perdata telah dilakukan acara Pemeriksaan Setempat (sidang Lokasi) yang dilangsungkan pada tanggal 04 Juni 2020, disinipun Para Penggugat masing-masing telah secara bergantian meneliti dan mempelajari segala sesuatu yang berkaitan dengan objek sengketa baik terhadap letak, luas, batas dan surat-surat beserta dokumen, termasuk Surat Izin Mendirikan Bangunan yang menjadi objek sengketa a quo semuanya telah diuji dan dicatat bersama, baik oleh Majelis Hakim maupun oleh masing-masing pihak termasuk oleh Para Penggugat ;-----*

Maka, jelas-jelas dan nyata sah dan meyakinkan, Surat Izin Kepala Dinas Penanaman Modal dan Perizinan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Sukabumi Nomor : 503.3/644.2/4527/PMB-DPMPTSP/2018 tanggal 15 Mei 2018 Tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atas nama : PT. Bhakti Nusantara Gas yang diajukan oleh Para Penggugat telah melebihi batas waktu yang telah diatur oleh undang-undang ;-----



Bahwa dengan demikian fakta hukum tak terbantahkan lagi, objek sengketa in Casu telah diketahui oleh Para Penggugat melebihi batas waktu 90 hari sebagaimana ditentukan oleh undang-undang ;-----

Dari apa yang telah diuraikan diatas patut dan beralasan secara hukum gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat sudah melampaui batas waktu yang ditentukan undang-undang, sebagaimana ketentuan Pasal 55 Undang-undang nomor 5 tahun 1986 Tentang Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara Jo Undang-undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usah Negara Jo. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang mengatakan bahwa:-----

“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atasu Pejabat Tata Usaha Negara”;-----

Bahwa telah terang dan jelas gugatan Para Penggugat sudah melebihi batas waktu 90 hari yang telah ditentukan oleh Undang-Undang atau dengan kata lain Gugatan Para Penggugat telah lewat waktu (Kadaluarsa), oleh karenanya mohon kiranya Majelis Hakim yang Mulia berkenan menolak atau setidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);-----

Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuuribel*);-----

3. Bahwa, setelah diteliti dengan seksama, gugatan Para Penggugat telah menggabungkan antara sengketa keperdataan dengan persoalan Tata Usaha Negara, sehingga gugatan menjadi tidak jelas dan kabur, dan menimbulkan kebingungan terhadap kewenangan Pengadilan mana yang berhak memeriksa dan megadili perkara a quo;-----
4. Bahwa, bila diteliti dalil gugatan Para Penggugat angka angka 2, 3 halaman 5 , angka 4, 5, 6, 7, 8, halaman 6 dan angka 9, 10 halaman 7 ; maka seharusnya gugatan diajukan melalui Pengadilan Negeri yang memeriksa dan mengadili serta memutuskan perselisihan hak atas tanah dan bangunan SHM 208/Kompa, SHM 206/Kompa dan SHM 207/Kompa,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimana para Penggugat mempersoalkan tentang luas, batas, letak serta mempersoalkan sah tidaknya Addendum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 01/PPJB/PH-MNK/12/2017 tertanggal 27 Desember 2017 terhadap sebagian tanah SHM 208/Pompa ;-----

5. Bahwa, ternyata dalil gugatan Para Penggugat telah memperselisihkan Sdr. Mercyano Niko Kapisan belum dilunasi pembelian tanah kepada Paulus Halinah, serta mempersoalkan tentang belum disepakatinya terhadap batas-batas luasan dan bentuk ukurannya. Padahal Para Penggugat bukanlah Pihak yang terkait dalam Addendum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 01/PPJB/PH-MNK/12/2017 tertanggal 27 Desember 2017. Namun demikian semua yang dipersoalkan oleh Para Penggugat telah diputus oleh Pengadilan Negeri Cibadak sebagaimana putusan perkara No. 22/Pdt.G/2019/Pn.Cbd tanggal 27 Oktober 2019 yang telah diputus pada tanggal 02 Juli 2020 ;-----

Dari seluruh uraian tersebut diatas, maka berkenan kiranya Majelis Hakim Yang Mulia menolak atau setidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);-----

Gugatan Para Pengggat Tidak Mempunyai Kepentingan Untuk Mengajukan Gugatan Karena Tidak Memiliki Kedudukan Hukum (Legal Standing);-----

6. Bahwa, terkait tentang yang didalilkan oleh Para Penggugat mengenai Addendum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 01/PPJB/PH-MNK/12/2017 tertanggal 27 Desember 2017 yang disampaikan oleh Para Penggugat dalam gugatan perkara di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung ini, yaitu Para Penggugat berdalih sebagai Ahli Waris dari (Alm) Paulus Halinah sesuai dengan Surat Keterangan Hak Mewarisi, Nomor : 03/2018, yang dibuat dihadapan Notaris Sulpi, Notaris di Kabupaten Tangerang, tertanggal 17 April 2018, oleh karenanya, justru Para Penggugat harus membaca dan mengkaji lagi bukunya J. Satrio, S.H yang berjudul "Hukum Waris (hal.87)" yang mengatakan bahwa Hak Saisine adalah hak daripada ahli waris untuk tanpa berbuat suatu apa, otomatis/demi hukum menggantikan kedudukan Pewaris dalam lapangan hukum kekayaan. Hak dan kewajiban pewaris (secara otomatis menjadi

Halaman 43 dari 92 halaman Putusan No. 95/G/2020/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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



hak dan kewajiban ahli waris), sekalipun ahli waris belum/tidak mengetahui adanya pewarisan. Sehubungan dengan itu, maka dalam hal adanya suatu hubungan antara dua orang yang telah ditetapkan oleh suatu keputusan pengadilan, maka matinya salah satu pihak, tidak menghilangkan atau membatalkan hubungan hukum tersebut, tetapi hak-hak dan kewajibannya-kewajiban tersebut beralih kepada ahli waris;-----

Sehingga Para Penggugat harus menundukkan diri sebagai pelaksanaan Hak Saisine sebagaimana tercantum didalam pasal 1100 BW, dimana kedudukan Para Penggugat selaku ahli waris memiliki kewajiban dalam hal pembayaran hutang, hibah, wasiat dan lain-lain dari Pewaris (Alm) Paulus Halinah;-----

Dengan demikian berdasarkan Hak Saisine yang melekat pada Para Pengugat, maka Para Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum untuk mengajukan Gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, oleh karena itu, kami memohon kepada Majelis Hakim yang Mulia terhadap Gugatan a quo haruslah di tolak atau setidak-tidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);-----

B. Dalam Pokok Perkara :-----

1. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan Tegas seluruh dalil Para Penggugat, terkecuali yang nyata-nyata diakui secara tegas oleh Tergugat II Intervensi;-----
2. Bahwa seluruh dalil Tergugat II Intervensi Dalam Eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari bagian Dalam Pokok Perkara;-----
3. Bahwa terhadap dalil Para Penggugat pada Bagian III Point 3 Halaman 5-6 adalah dalil yang sangat keliru dalam menafsirkan tanggal penerbitan izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan lebih aneh lagi Para Penggugat mengaitkan dengan tanggal kematian (Alm) Paulus Halinah, padahal faktanya adalah sebagai berikut :-----
  - a. Faktanya Alm. Paulus Halinah telah bersepakat dengan Tergugat II Intervensi untuk mendirikan bangunan gudang, oleh karenanya logis



Tergugat II Intervensi membeli tanah dari Alm. Paulus Halinah adalah untuk dijadikan Bangunan Gudang tersebut;-----

b. Tergugat II Intervensi dalam melakukan Proses pengajuan Objek Sengketa in Casu secara terang-terangan telah diketahui dan didukung oleh (Alm) Paulus Halinah, sehingga atas dukungannya, terbitlah surat-surat yang menjadi dokumen berupa :-----

- Surat Pernyataan Persetujuan Lingkungan Perwakilan Warga Kp. Setia Bakti, RT.002. Rw.001, Desa Kompa, Kecamatan Parung Kuda, Kabupaten Sukabumi, Provinsi Jawa Barat, yang isi suratnya menyatakan “ Persetujuan Tidak Keberatan atas diadakannya Agen Gas LPG di Lingkungan Kami”, tertanggal 13 Desember 2017;-----
- Surat Rekomendasi Nomor : 503/61/Tib/2017 tentang “Permohonan Izin Gangguan (IG) dan Perizinan Lainnya”, yang di keluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Sukabumi, Kecamatan Parung Kuda, tertanggal 15 Desember 2017;-----

Dengan demikian, dalil dan alasan Para Penggugat terkait tanggal diterbitkannya Objek Sengketa in Casu dan Tanggal Kematian (Alm) Paulus Halinah adalah dalil yang sesat dan ingin membuat opini menghilangkan rangkai peristiwa hukum, oleh karenanya dalil Para Penggugat pada angka 3 halaman 5 patut untuk dikesampingkan;-----

c. Bahwa perlu diketahui oleh Para Penggugat tujuan Tergugat II Intervensi membeli obyek tanah yang menjadi Objek Sengketa in Casu adalah untuk dibangun sebuah Gudang sebagai usaha Agen Tabung Gas LPG, apabila Tergugat II Intervensi tidak mendapatkan izin dan diketahui serta didukung oleh (Alm) Paulus Halinah tidak akan mungkin Tergugat II Intervensi membeli objek tanah tersebut, apalagi selama ini Para Penggugat tidak berdomisili di Desa Kompa, Kec. Parung Kuda, Kabupaten Sukabumi, hal ini terbukti dari dalil gugatan para penggugat angka 2 halaman 5 yang mengemukakan bahwa Para Penggugat berdomisili di Bandung;-----

d. Bahwa sejak Tergugat II Intervensi menempuh proses perizinan sengketa in casu kepada Tergugat, tanahnya tidak dalam keadaan



sengketa baik batas, luas, letak maupun sengketa hak-hak dan kepentingan terhadap tanahnya, baik dengan alm Paulus Halinah maupun terhadap masyarakat setempat dan oleh karenanya Tergugat II Intervensi dalam mengajukan proses penerbitan Surat Izin (IMB) sengketa a quo kepada Tergugat telah layak dan patut sebagaimana yang telah ditentukan oleh Perundang-Undangan;-----

4. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak seluruh dalil dan alasan Para Penggugat pada Bagian III Point 4 Halaman 6 dan ingin mencoba menghilangkan fakta hukum, padahal faktanya adalah :-----
  - a. Bahwa Para Penggugat telah mengetahui Objek Sengketa in Casu tersebut pada saat proses Sidang Perdana Pembuatan Melawan Hukum dalam perkara nomor : 22/Pdt.G/2019/PN/Cbd, tertanggal 17 Oktober 2019 di Pengadilan Negeri Cibadak, dimana Para Pihak masing-masing telah mengajukan surat berupa :-----
    - Dokumen Replik dan Jawaban dalam Rekonvensi atas Eksepsi, Jawaban Konvensi dan Gugatan Rekonvensi Tertulis Para Penggugat (saat itu Tergugat I dan Tergugat II) pada persidangan tanggal 25 Februari 2020;-----
    - Dokumen Duplik Dalam Konvensi dan Replik Dalam Rekonvensi atas Replik dan Jawaban dalam Rekonvensi Tertulis pada persidangan tanggal 12 Maret 2020;-----
    - Dokumen Pembuktian Penyerahan Alat Bukti Surat Tertulis Tergugat II Intervensi (dahulu Para Penggugat pada Sidang PMH perkara No.22/Pdt.G/2019/PN.Cbd), tertanggal 02 April 2020. Berikut Saksi-saksi ;-----
  - b. Bahwa berdasarkan Sidang Pemeriksaan Setempat (sidang Lokasi) pada tanggal 04 Juni 2020, di hadir oleh Majelis Hakim, Panitera Pengganti beserta TIM, Kuasa Hukum Penggugat (sekarang Tergugat II Intervensi), Kuasa Hukum Para Tergugat (sekarang Para Penggugat) Dan Saksi-Saksi, Dimana Para Penggugat telah ditanyakan secara bergantian oleh Majelis Hakim tentang segala sesuatu yang berkaitan dengan objek sengketa (letak, luas, dan batas) bahkan terkait Izin

Halaman 46 dari 92 halaman Putusan No. 95/G/2020/PTUN.BDG



Mendirikan Bangunan sesuai versinya masing-masing;-----

Oleh karenanya seluruh dalil-dalil Para Penggugat angka 4 dan 5 halaman 6 perlu untuk ditolak ;-----

5. Bahwa terhadap dalil Para Penggugat pada Bagian III Point 6 Halaman 6 adalah dalil yang sangat keliru dan ingin membuat opini yang sesat;----- oleh karena itu perlu kiranya Tergugat II Intervensi tanggapi sebagai berikut :-----

a. Bahwa Perjanjian yang telah di buat, di sepakati dan di tanda tangani oleh (alm) Paulus Halinah semasa hidupnya dengan Tergugat II Intervensi sebagaimana yang tertuang dalam Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (SPPJB) tertanggal 06 Desember 2017 beserta Addendum PPJB Nomor : 01/PPJB/PH-MNK/12/2017, tertanggal 27 Desember 2017 serta Addendum lainnya adalah merupakan satu rangkaian perjanjian yang merupakan suatu peristiwa hubungan hukum antara Tergugat II Intervensi dengan (Alm) Paulus Halinah;-----

b. Bahwa Para Penggugat bukanlah Pihak yang terkait dalam objek jual-beli manapun, sedangkan obyek tanah yang tertuang dalam Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 06 Desember 2017 beserta Addendum I, tertanggal 27 Desember 2017 dan Adedendum II, adalah Obyek Tanah SHM 208/Kompa, dan Faktanya adalah tanah SHM 208/Kompa yang telah di sebutkan dan tunjuk oleh (alm) Paulus Halinah dan pada saat di laukan ukur manual oleh tim ukur manual dari Desa Kompa yaitu Sebagian Tanah SHM 206/Kompa dan kemudian mendapat Hasil ukur dari BPN Kabupaten Sukabumi hingga ditindak lanjuti oleh oleh Notaris Sulpi selaku Notaris yang mengurus seluruh tanah (alm) Paulus Halinah (dahulu Para Tergugat). Dan tentang hasil pengukuran resmi dari BPN telah diperkuat dan dibuktikan dalam Fakta Persidangan pada Sidang Pemeriksaan Setempat di lokasi Obyek tanah, yang dalam sidang ditempat (dilokasi) telah di benarkan oleh Para Tergugat;-----

Bahwa terhadap uraian di atas, kiranya patut dikesampingkan dalil-dalil Para Penggugat terkait angka 7, 8, halaman 6 dan angka 9, 10 halaman



7, karena seluruh dalil dalil Para Penggugat telah diputus oleh Perkara Perdata di Pengadilan Negeri Cibadak sebagaimana perkara nomor : 22/Pdt.G/2019/PN.Cbd, pada tanggal 02 Juli 2020 dan telah dimenangkan oleh Mercyano Niko Kapisan selaku pembeli objek tanah, yang Amar Putusannya sebagai berikut ;-----

M E N G A D I L I

Dalam Kompensi;-----

Dalam Eksepsi;-----

- Menolak Eksepsi Dari Tergugat I Dan Tergugat II;-----

Dalam Pokok Perkara;-----

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;-----
2. Menyatakan sah dan benar Para Penggugat adalah Pembeli atas sebagian dari sebidang tanah sertifikat hak milik nomor : 208/Kompa dari (alm) Paulus Halina yaitu Obyek Tanah Sertifikat Nomor 206/Kompa;-----
3. Menyatakan hubungan hukum jual beli yang dilakukan Para Penggugat dengan (alm) Paulus Halina beserta ahli warisnya dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II adalah sah dan mengikat secara hukum;-----
4. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;-----
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk tidak mengalihkan, menjadikan jaminan hutang, menjual Obyek Tanah Aquo tersebut kepada pihak lain;-----
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk melanjutkan perjanjian (restitution in integrum) antara Para Penggugat dengan (alm) Paulus Halina dan menerima uang Pelunasan Pembayaran Obyek Tanah Aquo dari Para Penggugat;-----
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk melanjutkan proses jual beli sampai kepada Pemecahan dan balik nama sebagian tanah sertifikat hak milik Nomor 206/Kompa dibalik nama menjadi nama Para Penggugat;-----



8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sejumlah Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) perhari keterlambatan melaksanakan putusan kepada Para Penggugat terhitung sejak putusan dalam perkara ini di nyatakan telah mempunyai kekuatan hukum tetap;-----
9. Menghukum Turut Tergugat untuk mematuhi Putusan Hakim dalam perkara ini;-----
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar segala Biaya Perkara yang timbul atas perkara ini;-----
11. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya ;-----  
Dalam Rekonpensi;-----
  - Menolak Gugatan Rekonpensi untuk seluruhnya;-----  
Dalam Kompensi Dan Dalam Rekonpensi;-----
  - Menghukum Tergugat I Dalam Kompensi/Para Penggugat I Dalam Rekonpensi dan Tergugat II Dalam Kompensi /Para Penggugat II Dalam Rekonpensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp 1.766.000,- (Satu juta tujuh ratus enam puluh enam ribu rupiah);-----
6. Bahwa terhadap dalil Para Penggugat pada Bagian III Point 7 dan 8 Halaman 6-7 huruf a s/d e, adalah dalil yang sangat sesat, keliru dan ingin mencoba menggabungkan sengketa perdataan dengan sengketa Pengadilan Tata Usaha Negara dalam uraian posita tersebut, oleh karena itu perlu kiranya Tergugat II Intervensi tanggapinya untuk memberikan khasanah pengetahuan dan pemahaman kepada Para Penggugat sebagai berikut :-----
  - a. Bahwa hubungan hukum antara Mercyano Niko Kapisan Selaku Pembeli objek tanah dengan PT. Bhakti Nusantara Gas serta Hubungan Hukum Reza Fabian Hidayat selaku Direktur PT. Bhakti Nusantara Gas dapat dilihat dalam dokumen-dokumen, berupa :-----
    - Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 06 Desember 2017 beserta Addendum I, tertanggal 27 Desember 2017 dan Adedendum II, tertanggal 08 Juli 2018, telah di sepakati dan di tanda tangani oleh



Pemilik Objek Tanah antara (alm) Paulus Halinah dengan Mercyano Niko Kapisan selaku Pembeli;-----

- Berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Bhakti Nusantara Gas, Nomor : 90, tanggal 03-09-2015, yang di buat di hadapan Notaris Minar Meriyanti Marbun, SH,. M.Kn, dimana Mercyano Niko Kapisan sebagai Direktur;-----
- Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan Terbatas PT. Bhakti Nusantara Gas, Nomor : 01, tertanggal 05-12-2017, yang di buat di hadapan Notaris Nia Kurniasih, SH, Notaris Kota Jakarta Timur, dimana Mercyano Niko Kapisan sebagai Direktur Utama;-----
- SK Dirjen AHU Kemenkumham Nomor : AHU-2454350.AH.01.01.Tahun 2015 tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT. Bhakti Nusantara Gas, tertanggal 03 September 2015;-----
- Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Bhakti Nusantara Gas, Nomor : 07, tanggal 19-08-2019;
- SK Dirjen AHU Nomor : AHU-AH.01.03-0319880, Perihal : Perubahan Anggaran Dasar PT. Bhakti Nusantara Gas, tertanggal 26 Agustus 2019;-----
- Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) Menengah, Nomor : 503.17/4838/10-22/PM-DPMPTSP/2018, tertanggal 23 Mei 2018;-----
- Tanda Daftar Perusahaan (TDP), Nomor : 102114602273, tertanggal 23 Mei 2018;-----

Oleh karena itu, perlu untuk diketahui Para Penggugat bahwa Mercyano Niko Kapisan adalah Direktur PT.Bhakti Nusantara Gas saat mengajukan Permohonan IMB,akan tetapi sejak tanggal 26 Agustus 2019 Direktur PT. Bhakti Nusantara Gas telah di jabat oleh Reza Fabian Hidayat, sehingga secara Hukum SAH Mercyano Niko Kapisan dapat bertindak untuk dan atas nama PT. Bahkti Nusantara Gas untuk mengajukan surat permohonan Objek Sengketa in Casu, dan secara Hukum Reza Fabian Hidayat mempunyai Legal Standing untuk



bertindak dan atas nama PT. Bhakti Nusantara Gas dalam Perkara a quo;-----

b. Bahwa dalam Sidang Pemeriksaan Setempat pada tanggal 04 Juni 2020 perkara perdata sebagaimana yang telah disebutkan diatas, terhadap letak, luas dan batas-batas tanah telah disepakati oleh Para Penggugat dengan Tergugat II Intervensi melalui Kuasa Hukum masing-masing, dimana sidang Pemeriksaan tersebut dipimpin oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibadak;-----

c. Bahwa Perjanjian yang telah di buat, di sepakati dan di tanda tangani (alm) Paulus Halinah semasa hidupnya dengan Mercyano Niko Kapisan selaku mantan Direktur PT. Bhakti Nusantara Gas jika dikaitkan dengan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli beserta Addendum adalah satu rangkaian perjanjian yang merupakan suatu peristiwa hubungan hukum antara Tergugat II Intervensi dengan (alm) Paulus Halinah;-----  
sedangkan obyek tanah yang tertuang dalam Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 06 Desember 2017 beserta Addendum I dan Adedendum II adalah Obyek Tanah SHM 208/Kompa, adalah objek tanah SHM 208/Kompa yang telah di tunjuk oleh (alm) Paulus Halinah dan di ukur manual oleh tim adalah Sebagian Tanah SHM 206/Kompa dan kemudian mendapat Hasil ukur BPN Kabupaten Sukabumi yang selanjutnya ditindak-lanjuti oleh Notaris Sulpi selaku Notaris yang selalu mengurus tanah-tanah (alm) Paulus Halinah, tentang hasil ukur dari BPN Kab. Sukabumi telah diakui dan di benarkan oleh Para Penggugat pada Sidang Pemeriksaan Setempat perkara perdata No. 22/Pdt.G/2019/PN/Cbd ;-----

Bahwa dengan demikian, perlu kiranya Tergugat II Intervensi tegaskan kembali bahwa seluruh dalil Para Penggugat terkait yang mendalilkan bahwa "pada saat ini diketahui PT. Bhakti Nusantara Gas telah mendirikan bangunan diatas sebagian tanah SHM 206/Kompa" adalah sangat mengada-ada, karena faktanya, terhadap sengketa sengketa Keperdataan ini telah diputus oleh Pengadilan Negeri Cibadak Perkara No. 22/Pdt.G/2019/PN.Cbd, tanggal 02 Juli 2020 dan dimenangkan oleh



Mercyano Niko Kapisan (Tergugat II Intervensi/PT. Bhakti Nusantara Gas Selaku Direktur), oleh karenanya terhadap dalil Para Penggugat tersebut patut untuk dikesampingkan;-----

7. Bahwa, dari sejak melakukan proses jual-beli antara Paulus Halinah dengan Marcyano Niko Kapisan terhadap tanah yang diterbitkan surat sengketa in casu, alm. Paulus Halinah telah mengetahui maksud dibelinya tanah tersebut untuk dijadikan Gudang (PT. Bhakti Nusantara Gas), dan atas maksud ini alm. Paulus Halinah mendukung terhadap usaha Tergugat II Intervensi ;-----
8. Bahwa, kemudian Tergugat II Intervensi menempuh prosedur yang berlaku sesuai undang-undang untuk diterbitkannya IMB oleh Tergugat, adapun proses pengajuan perijinannya, Tergugat II Intervensi telah menyerahkan persyaratan-persyaratan (vide bukti T), antara lain :-----
  - ✓ Fotocopy KTP;-----
  - ✓ AKTA Pendirian Perusahaan PT. Bhakti Nusantara Gas;-----
  - ✓ Izin Peruntukan Penggunaan Lahan (IPPL)/ Izin Lokasi;-----
  - ✓ Pengikatan Perjanjian Jual Beli;-----
  - ✓ PBB;-----
  - ✓ Fotocopy SK IKR (Informasi Kesesuaian Ruang);-----
  - ✓ Analisis Dampak Lalu Lintas;-----
  - ✓ Gambar Konstruksi Bangunan, Peta Lokasi dan Situasi;-----
  - ✓ Berita Acara Sosialisasi yang diketahui oleh Desa;-----
  - ✓ Surat Pernyataan Tanah Tidak Dalam Sengketa;-----
9. Bahwa, oleh karena Tergugat II Intervensi telah menempuh proses perijinan IMB dengan benar dan sesuai prosedur hukum yang berlaku, maka patutlah Tergugat menerbitkan Surat izin dari Kepala Dinas Penanaman Modal dan Perizinan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Sukabumi Nomor : 503.3/644.2/4527/PMB-DPMPTSP/2018 Tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atas nama : PT. Bhakti Nusantara Gas, tertanggal 15 Mei 2018 yang diajukan oleh Marcyano Niko Kapisan ;-----
10. Bahwa, intinya terhadap tanah yang akan diajukan terhadap proses penerbitan IMB tidak dalam sengketa, artinya tanah yang diajukan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II Intervensi dalam menempuh proses perizinannya tidak dalam sengketa dengan siapapun bahkan diketahui dan didukung oleh alm Paulus Halinah beserta masyarakat, sehingga proses perizinan ditempuh melalui cara-cara dan prosedur sebagaimana ditetapkan oleh Perundang-undangan yang berlaku;-----

Bahwa berdasarkan alasan-alasan dan fakta-fakta yang telah diuraikan oleh Tergugat II Intervensi tersebut diatas, memohon Kepada yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, berkenan memberikan Putusan sebagai berikut:-----

Dalam Eksepsi;-----

1. Mengabulkan seluruh Eksepsi Tergugat II Intervensi;-----

2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;-----

Dalam Pokok Perkara;-----

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;-----

2. Menyatakan tetap sah dan berlaku Surat Izin Kepala Dinas Penanaman Modal dan Perizinan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Sukabumi Nomor : 503.3/644.2/4527/PMB-DPMPTSP/2018 Tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) kepada PT. Bhakti Nusantara Gas, atas nama : Mercyano Niko Kapisan, tertanggal 15 Mei 2018, yang dikeluarkan oleh Dinas Penanaman Modal dan Perizinan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Sukabumi;-----

3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul atas perkara ini;-----

Bahwa atas Jawaban Tergugat II Intervensi tersebut, Para Penggugat telah menyampaikan Repliknya tertanggal 3 Desember 2020, yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari putusan ini;-----

Bahwa atas Replik Para Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi telah menyampaikan Dupliknya tertanggal 10 Desember 2020, yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari putusan ini;-----

Halaman 53 dari 92 halaman Putusan No. 95/G/2020/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan bukti-bukti berupa fotocopy surat-surat yang telah dilegalisasi dan bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan asli atau fotocopynya di persidangan, sehingga telah memenuhi syarat sebagai bukti surat dan diberi tanda P - 1 sampai dengan P - 15 dengan perincian sebagai berikut :-----

1. Bukti P - 1 : Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor: 208/Desa Kumpa tanggal 18 Desember 2017, Surat Ukur Nomor: 75/Kumpa/2017 tanggal 5-12-2017, Luas 6.058 M<sup>2</sup>, atas nama Dahlia Herlina dan Yusuf (bukti sesuai dengan asli) ;-----
2. Bukti P - 2 : Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor: 206/Desa Kumpa tanggal 6 Maret 2018, Surat Ukur Nomor: 77/Kumpa/2018, tanggal 15-1-2018, Luas 1.371 M<sup>2</sup>, atas nama Dahlia Herlina dan Yusuf (bukti sesuai dengan foto copy yang dilegalisir) ;-----
3. Bukti P - 3 : Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor: 207/Desa Kumpa tanggal 27 Januari 2020, Surat Ukur Nomor: 172/Kumpa/2019 tanggal 21-1-2020, Luas 1.175 M<sup>2</sup>, atas nama Dahlia Herlina dan Yusuf (bukti sesuai dengan asli) ;-----
4. Bukti P - 4 : Akta Keterangan Hak Mewaris Nomor: 03/2018, tanggal 17-4-2018, yang dibuat dihadapan Sulpi, S.H., M.Kn, Notaris di Kabupaten Tangerang (bukti sesuai dengan asli);-----
5. Bukti P - 5 : Kutipan Akta Kematian Nomor: 3171-KM-07032018-0015, tanggal 7 Maret 2018, yang dikeluarkan oleh Suku Dinas Kependudukan Dan Pencacatan Sipil Jakarta Pusat (bukti sesuai dengan asli) ;-----
6. Bukti P - 6 : Adendum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 01/PPJB/PH-MNK/12/2017, tanggal 27-12-2017 (bukti sesuai dengan foto copy yang dilegalisir) ;-----
7. Bukti P - 7 : Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 04, tanggal 23-2-2019,

Halaman 54 dari 92 halaman Putusan No. 95/G/2020/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- yang dibuat dihadapan Sulpi, S.H., M.Kn Notaris di Kabupaten Tangerang (bukti sesuai dengan asli) ;-----
8. Bukti P - 8 : Formulir Permohonan Izin Mendirikan Bangunan (bukti sesuai dengan print out website) ;-----
  9. Bukti P - 9 : Izin Mendirikan Bangunan (IMB) (bukti sesuai dengan print out website) ;-----
  10. Bukti P - 10 : Foto Bangunan Perusahaan Agen LPG PT. Bhakti Nusantara Gas (bukti sesuai dengan print out) ;-----
  11. Bukti P - 11 : Surat dari Mark & Partners Nomor: 16/SK/VII/2020, tanggal 24 Juli 2020, Perihal: Permohonan Keberatan Atas Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Perizinan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Sukabumi Nomor:503.3/644.2/4527/PMB-DPMPTSP/2018 Tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) tertanggal 15 Mei 2018, yang ditujukan kepada Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Perizinan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Sukabumi (bukti sesuai dengan foto copy) ;--
  12. Bukti P - 12 : Tanda Terima Surat tanggal 24 Juli 2020 dari Dinas Penanaman Modal Dan Perizinan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Sukabumi (bukti sesuai dengan asli) ;-----
  13. Bukti P - 13 : Profil Perusahaan PT. Bhakti Nusantara gas yang dikeluarkan oleh Ditjen AHU (bukti sesuai dengan print out) ;-----
  14. Bukti P - 14 : Akta Pernyataan Banding, tanggal 13 Juli 2020, Nomor: 22/Pdt.G/2019/Pdt.Cbd (bukti sesuai dengan asli) ;-----
  15. Bukti P - 15 : Salinan Resmi Putusan Perkara Perdata Pengadilan Negeri Cibadak Nomor: 22/Pdt.G/2019/PN. Cbd, tanggal 2 Juli 2020 (bukti sesuai dengan salinan resmi) ;-----

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat telah mengajukan bukt-bukti berupa fotocopy surat-surat yang telah dilegalisasi dan bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan asli atau fotocopynya di

Halaman 55 dari 92 halaman Putusan No. 95/G/2020/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persidangan, sehingga telah memenuhi syarat sebagai bukti surat dan diberi tanda T - 1 sampai dengan T - 20, dengan perincian sebagai berikut :-----

1. Bukti T - 1 : Peraturan Daerah Kabupaten Sukabumi Nomor: 6 Tahun 2010, tanggal 7 Oktober 2010 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan (Bukti sesuai dengan foto copy) ;-----
2. Bukti T - 2 : Peraturan Bupati Sukabumi Nomor: 19-2013, tanggal 11 Maret 2013, tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2010 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan (Bukti sesuai dengan foto copy) ;--
3. Bukti T - 3 : Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Perizinan Terpadu Satu Pintu Nomor: 39 Tahun 2017, tanggal 5 April 2017, tentang Penetapan Standar Pelayanan (SP) Dan Standar Operasional Prosedur (SOP) Pelayanan Perizinan Pada Dinas Penanaman Modal Dan Perizinan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Sukabumi (Bukti sesuai dengan asli) ;-----
4. Bukti T - 4 : Surat Keterangan Domisili Perusahaan Nomor: 140/09/2003/XII/2017, tanggal 15-11-2017 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Kompa, Kecamatan Parungkuda, Kabupaten Sukabumi (Bukti sesuai dengan asli) ;-----
5. Bukti T - 5 : Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli, tanggal 6 Desember 2017 yang dibuat dihadapan Iman, S.H., M.Kn. Notaris Kabupaten Bekasi (Bukti sesuai dengan foto copy) ;-----
6. Bukti T - 6 : Surat Pernyataan Persetujuan Lingkungan Desa Kompa, Kecamatan Parungkuda, Kabupaten Sukabumi tanggal 13 Desember 2017 (Bukti sesuai dengan asli) ;-----
7. Bukti T - 7 : Adendum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 01/PPJB/PH-MNK/12/2017, tanggal 27-12-2017 (Bukti sesuai dengan foto copy) ;-----

Halaman 56 dari 92 halaman Putusan No. 95/G/2020/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bukti T - 8 : Pendaftaran Penanaman Modal Penanaman Modal Dalam Negeri Nomor: 82/3202/PI/PMDN/2018, tanggal 17 April 2018 yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Perizinan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Sukabumi (Bukti sesuai dengan foto copy) ;--
9. Bukti T - 9 : Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan Dan Pemantauan Lingkungan Hidup (SPPL) tanggal 21 April 2018 (Bukti sesuai dengan foto copy) ;-----
10. Bukti T - 10 : Peta Lokasi (Bukti sesuai dengan foto copy) ;-----
11. Bukti T - 11 : Surat dari Dinas Perhubungan Kabupaten Sukabumi Nomor: 551.1/883/Sartek/Bid.Lalin/2018, tanggal 4 Mei 2018, Perihal: Saran Teknis Manajemen Dan Rekayasa Dampak Lalu Lintas PT. Bhakti Nusantara Gas (Bukti sesuai dengan foto copy) ;-----
12. Bukti T - 12 : Surat Izin Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Perizinan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Sukabumi Nomor: 503.2/4371/IPPT-DPMPTSP/2018, tanggal 9 Mei 2018, tentang Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah (IPPT) (Bukti sesuai dengan asli) ;-----
13. Bukti T - 13 : Formulir Permohonan izin Mendirikan Bangunan, tanggal 14-5-2018 yang diajukan oleh Mercyano Niko Kapisan, kepada Bupati Sukabumi Cq. Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Perizinan Terpadu Kabupaten Sukabumi (Bukti sesuai dengan asli) ;-----
14. Bukti T - 14 : Surat Izin Kepala dinas penanaman modal dan Perizinan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Sukabumi nomor : 503.3/644.2/4527/PMB-DPMPTSP/ 2018 Tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atas nama PT. Bhakti Nusantara Gas tertanggal 15 Mei 2018 (Bukti sesuai dengan asli) ;-----
15. Bukti T - 15 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB Tahun 2017, atas nama Paulus Halinah (Bukti sesuai dengan foto

Halaman 57 dari 92 halaman Putusan No. 95/G/2020/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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



- copy) ;-----
16. Bukti T - 16 : Surat dari Dinas Pertanahan Dan Tata Ruang Kabupaten Sukabumi, Nomor: 601/173.Bid.TR, tanggal 12 Pebruari 2018, Perihal: Surat Keterangan Informasi Kesesuaian Ruang (SK-IKR) Kegiatan Jasa Agen Gas LPG yang ditujukan kepada Mercyano Niko Kapisan (Bukti sesuai dengan foto copy);-----
  17. Bukti T - 17 : Kartu Tanda Penduduk (KTP) yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Depok atas nama Mercyano Niko Kapisan (Bukti sesuai dengan foto copy) ;-----
  18. Bukti T - 18 : NPWP atas nama Mercyano Niko Kapisan (Bukti sesuai dengan foto copy) ;-----
  19. Bukti T - 19 : Rekomendasi Nomor: 503/61/Tib/2017, tanggal 15-12-2017, Tentang Permohonan Izin Gangguan (IG) Dan Perizinan Lainnya (Bukti sesuai dengan asli) ;-----
  20. Bukti T - 20 : Surat Pernyataan Tanah Tidak Sengketa yang dibuat oleh Paulus Halinah pada tanggal 14-11-2017 yang diketahui oleh Kepala Desa Kompa, Kecamatan Parungkuda, Kabupaten Sukabumi (Bukti sesuai dengan foto copy) ;-----

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukti-bukti berupa fotocopy surat-surat yang telah dilegalisasi dan bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan asli atau fotocopynya di persidangan, sehingga telah memenuhi syarat sebagai bukti surat dan diberi tanda T II Int - 1 sampai dengan T II Int - 16, dengan perincian sebagai berikut :--

1. Bukti T II Int - 1 : Surat Izin Kepala dinas penanaman modal dan Perizinan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Sukabumi nomor : 503.3/644.2/4527/PMB-DPMPTSP/ 2018 Tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atas nama PT. Bhakti Nusantara Gas tertanggal 15 Mei 2018 (bukti sesuai dengan asli) ;-----
2. Bukti T II Int - 2 : Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Bhakti



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nusantara Gas Nomor: 90, tanggal 3 September 2015, yang dibuat dihadapan Minar Meriyanti Marbun, S.H., M.Kn, Notaris di Kabupaten Tangerang (bukti sesuai dengan asli) ;-----

3. Bukti T II Int - 3 : Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-2454350.AH.01.01. Tahun 2015, tanggal 3 September 2015, tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT. Bhakti Nusantara Gas (bukti sesuai dengan asli) ;-----
4. Bukti T II Int - 4 : Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan Terbatas PT. Bhakti Nusantara Gas, Nomor 01, tanggal 5-12-2017, yang dibuat oleh Nia Kurniasih, S.H., Notaris di Jakarta (bukti sesuai dengan asli) ;----
5. Bukti T II Int - 5 : Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Bhakti Nusantara Gas, Nomor 07, tanggal 19 Agustus 2019, yang dibuat oleh Firdaus Nurlete, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Tangerang Selatan (bukti sesuai dengan asli) ;-----
6. Bukti T II Int - 6 : Surat dari Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Direktorat Jenderal Administrasi Umum Nomor: AHU-AH.01.03-0319881, tanggal 26 Agustus 2019, Perihal: Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. Bhakti Nusanara Gas yang ditujukan kepada Notaris Firdaus Nurlete, S.H., M.Kn. (bukti sesuai dengan asli) ;-----
7. Bukti T II Int - 7 : Profil Perusahaan PT. Bhakti Nusantara Gas, Nomor SP Anggaran AHU-AH.01.03-0319880, tanggal SP Anggaran 26 Agustus 2019 (bukti sesuai dengan asli);
8. Bukti T II Int - 8 : Berita Acara Pengukuran Tanah dan Lampiran Hasil Ukur tanggal 5 Desember 2017 (bukti sesuai dengan

Halaman 59 dari 92 halaman Putusan No. 95/G/2020/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- print out foto) ;-----
9. Bukti T II Int - 9 : Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 6 Desember 2017 (bukti foto copy) ;-----
  10. Bukti T II Int - 10 : Adendum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 01/PPJB/PH-MNK/12/2017, tanggal 27-12-2017 (bukti sesuai dengan foto copy) ;-----
  11. Bukti T II Int - 11 : Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan Dan Pemantauan Lingkungan Hidup (SPPL), tanggal 27 April 2018 (bukti sesuai dengan asli) ;-----
  12. Bukti T II Int -12 : Surat Izin Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Perizinan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Sukabumi, Nomor: 503.4/538/IG.4837-DPMPTSP/2018 Tentang Izin Bangunan, tanggal 23 Mei 2018 (bukti sesuai dengan asli) ;-----
  13. Bukti T II Int - 13 : Putusan Pengadilan Negeri Cibadak Nomor: 22/Pdt.G/2019/PN Cbd, tanggal 2 Juli 2020 (bukti sesuai dengan salinan asli) ;-----
  14. Bukti T II Int - 14 : Surat dari Pengadilan Tinggi Bandung, Nomor: W11.U/4544/HK.02IX/2020, tanggal 29 September 2020, Perihal Penerimaan dan Registrasi Berkas Perkara Banding yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibadak (bukti sesuai dengan asli);
  15. Bukti T II Int - 15 : Surat dari Irfan Nasution & Partners Nomor: 01/KMB/PDT.G/INP/IX/2020, tanggal 3 September 2020, Hal: Kontra Memori Banding Perkara Nomor: 22/pdt.G/2019/PN.CBD (bukti sesuai dengan asli) ;---
  16. Bukti T II Int - 16 : Surat Pernyataan Tanah Tidak Sengketa yang dibuat oleh Paulus Halinah tanggal 14-11-2017 (bukti sesuai dengan foto copy) ;-----

Bahwa dipersidangan Para Penggugat tidak mengajukan saksi atau ahli walaupun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan untuk mengajukannya;-----

Halaman 60 dari 92 halaman Putusan No. 95/G/2020/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Tergugat dan Tergugat II Intervensi di persidangan telah mengajukan 2 (dua) orang saksi untuk didengar keterangannya saksi yaitu : Helmi Djauhari dan Karim Kasim ;-----

Bahwa Saksi Helmi Djauhari pada pokoknya memberikan keterangan di bawah sumpah sebagai berikut :-----

- Bahwa saksi sebagai mitra kerja PT. Bhakti Nusantara Gas untuk membuka pangkalan gas;-----
- Bahwa saksi juga sebagai mediator pembelian tanah seluas 500m2 dimana saat ini objek sengketa terbit bersama Kades Desa Kompa mencarikan lahan/tanah untuk Pak Niko karena saksi kenal dengan Pak Paulus pemilik tanah tersebut. Bahwa ukuran 500m2 tersebut diperoleh karena Pak Paulus telah memasang pembatas dengan tali yang tujuannya agar tanahnya rapih akan tetapi saksi tidak mengetahui berapa lebarnya tanah yang di beri pembatas tersebut;-----
- Bahwa saksi mengetahui Pak Paulus memiliki tanah tersebut jual beli dengan Jujun Permana pada tahun 2017 sehingga sertipikat masih atas nama Jujun Permana. Pak Paulus memiliki 4 sertipikat tanah yaitu SHM 206, 207, 208, 209 namun Pak Paulus tidak mengetahui secara pasti dimana letak masing-masing sertipikat tersebut. Bahwa tanah yang dijual Pak Paulus kepada Pak Niko menurut Pak Paulus berada diatas SHM 208 namun setelah dilakukan pengukuran oleh orang dari kantor desa dan kantor pertanahan berada di atas tanah SHM 206;-----
- Bahwa saksi mengetahui jual beli tanah tersebut antara Pak Paulus dan Pak Niko nominal harga jual per meternya, akhirnya dengan kesepakatan nilai harga jual per meternya adalah Rp. 900.000,- Sedangkan nilai jual saya ke Pak Niko adalah Rp. 1.200.000,- per meter dan telah ditandatangani. Bahwa Pak Niko membeli tanah tersebut untuk digunakan sebagai usaha agen LPG;-----
- Bahwa saksi mengetahui telah dilakukan pembayaran DP sebesar Rp. 150.000.000,- Dari pembayaran tersebut Pak Kades mendapatkan Rp. 30.000.000 dan saksi mendapatkan Rp. 15.000.000,-;-----
- Bahwa saksi mengetahui Pak Paulus tidak memiliki istri dan anak. Bahwa Pak Paulus meninggal pada tanggal 13 Januari 2018;-----

Halaman 61 dari 92 halaman Putusan No. 95/G/2020/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai pengurusan objek sengketa;-----
- Bahwa pada saat pembangunan IMB tersebut, pada tahun 2017 Pak Paulus menyaksikan sampai selesai. Bahkan ketika Pak Paulus meninggal dunia, bangunan tersebut telah selesai dibangun. Bahwa pada saat pembangunan IMB tersebut tidak ada keberatan dari Pak Paulus dan Pak Cristian;-----
- Bahwa pada saat persidangan di Pengadilan Negeri Cibadak tidak pernah disebut-sebut jika bangunan ini memiliki IMB atau tidak. Bahwa saksi hadir pada saat sidang setempat yang dilakukan Pengadilan Negeri Cibadak;-----
- Bahwa pada tahun 2018 dilakukan pengukuran oleh kantor pertanahan atas tanah dimana objek sengketa terbit yaitu di SHM 206 diperoleh hasil seluas 592m2. Bahwa pengukuran tersebut dihadiri oleh anak dari Pak Yusuf (Pak Kristian) dan Ibu Sulfi, Notaris, dan Kantor Pertanahan;-----

Bahwa Saksi Karim Kasim pada pokoknya memberikan keterangan di bawah sumpah sebagai berikut :-----

- Bahwa saksi menjabat sebagai kepala dusun II sejak bulan Januari 2016 sampai dengan sekarang dan saksi dalam proses penerbitan objek sengketa ikut memberikan sosialisasi terhadap masyarakat bahwa di sana akan di bangun agen LPG, masyarakat dengan lapang dada tidak keberatan dan memberikan ijin dengan cara membubuhkan tanda tangan pada bulan Desember 2017;-----
- Bahwa tanah yang disebut dalam objek sengketa yang disosialisasikan tersebut akan dibangun agen LPG yang terletak di Kp. Setiabakti RT. 02, RW. 01 Desa Kompa;-----
- Bahwa setelah dilakukan sosialisasi, saksi sebagai kepala dusun mensukseskan dan masyarakat mendukung rencana pembangunan agen LPG tersebut;-----
- Bahwa sebelum dilakukan sosialisasi, Pak Niko sebagai pimpinan dari perusahaan agen gas tersebut membuat surat pernyataan dari pemilik lahan bahwa lahan tersebut tidak dalam sengketa;-----
- Bahwa Pak Paulus sendiri yang menandatangani surat pernyataan tanah tidak sengketa (Bukti T-20);

Halaman 62 dari 92 halaman Putusan No. 95/G/2020/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui tentang izin lingkungan PT. Bakti Nusantara Gas yang ada di Desa Kompa yang selanjutnya dilanjutkan dengan pembuatan IMB;-----
- Bahwa sebagai kepala dusun terlibat dalam pembuatan izin gangguan pada saat pengukuran lahan secara manual pada SHM 206 yang dilakukan pada bulan Desember 2017 untuk cek fisik yang kegunaannya untuk batas-batas apakah lahan itu sengketa atau tidaknya dengan tetangga sebelahnya dan ternyata setelah dilakukan pengecekan lahan tersebut tidak ada sengketa karena kepemilikan tanah tersebut hanya milik satu orang;-----
- Bahwa saksi, Pak Endang sebagai kepala dusun I, Pak Cecep sebagai orang kepercayaan kepala desa, Pak Paulus dan tukang kebun Pak Paulus serta pak Pak Helmi yang mewakili perusahaan hadir pada saat dilakukan pengukuran tersebut;-----
- Bahwa saksi mengetahui hasil dari pengukuran tersebut dalam bentuk berita acara desa yang diketahui oleh Kepala Desa dan hasil dari pengukuran tersebut seluas 592m2;-----
- Bahwa saksi mengetahui pada saat pengukuran pada Desember 2017 secara manual, tanah yang sudah diukur ini tanah yang sudah bersertipikat yaitu SHM 206 atas nama Jujun Permana dan belum atas nama Pak Paulus tetapi sudah ada surat pengalihan hak karena ada jual beli antara Jujun Permana dengan Pak Paulus;-----
- Bahwa saksi mengetahui pengukuran tersebut dilakukan atas permintaan Pak Paulus untuk transaksi jual beli yang lahannya nanti akan di bangun menjadi bangunan agent LPG tersebut;-----
- Bahwa saksi mengetahui adanya berita acara izin gangguan karena saksi melakukan sosialisasi bahwa akan mendirikan bangunan dan masyarakat setuju karena lahan tersebut telah dijual oleh Pak Paulus kepada Pak Niko untuk dijadikan agen gas LPG dan masyarakat menyetujui/tidak keberatan;-----
- Bahwa saksi tidak mengetahui perjanjian jual beli antara Pak Paulus dan Pak Niko secara administrasi namun mengetahui secara lisan dan pengukuran lahan SHM 206 dilakukan setelah dilakukan transaksi jual beli antara Pak Paulus dan Pak Niko;-----

Halaman 63 dari 92 halaman Putusan No. 95/G/2020/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menyatakan tidak mengetahui proses jual beli tanahnya sampai ke proses pembuatan IMB tetapi saksi mengetahui sosialisasi lingkungan saja;-
- Bahwa saksi mengetahui proses pembuatan IMB sudah dilakukan sejak Pak Paulus masih hidup;-----
- Bahwa saksi mengetahui pada tahun 2018 mendengar kabar Pak Paulus meninggal sempat terjadi hilang komunikasi dan pengetahuan saya itu Pak Paulus tidak mempunyai keturunan dan tidak mempunyai istri, tiba-tiba saksi mendengar ada yang mengaku ahli waris dari Pak Paulus;-----
- Bahwa saksi mengetahui Pak Paulus bukan warga saksi karena tidak tinggal di tanah tersebut tetapi tinggal di Ciawi;-----
- Bahwa saksi mendengar pada tahun 2019 ada pengukuran oleh kantor pertanahan tetapi saksi tidak hadir dalam pengukuran tersebut;-----
- Bahwa saksi mengetahui Pak Paulus memiliki tanah dengan 4 sertifikat yaitu SHM 206, 207, 208, 209 namun Pak Paulus tidak menjelaskan dimana saja posisi untuk keempat sertifikat tersebut karena semuanya letaknya dalam satu hamparan;-----
- Bahwa pada saat proses pengajuan perizinan termasuk IMB itu diketahui oleh Paulus Halinah sebelum beliau meninggal;-----

Bahwa Para Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Kesimpulannya masing-masing tertanggal 17 Desember 2020 secara elektronik melalui aplikasi E-Court yang isinya sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan yang merupakan satu kesatuan di dalam putusan ini ;----

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dan dimohonkan batal atau tidak sah serta diwajibkan kepada Tergugat untuk mencabut adalah Surat Izin Kepala Dinas Penanaman Modal dan Perizinan Terpadu Satu Pintu

Halaman 64 dari 92 halaman Putusan No. 95/G/2020/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Sukabumi Nomor : 503.3/644.2/4527/PMB-DPMPTSP/2018 Tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atas nama PT. Bhakti Nusantara Gas tertanggal 15 Mei 2018 (*vide* bukti T-14 = T.II.Int-1) untuk selanjutnya disebut sebagai objek sengketa. Dengan alasan bahwa penerbitan objek sengketa merugikan kepentingan Para Penggugat dan telah diterbitkan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;-----

Menimbang, bahwa dalam persidangan Hari Kamis, tanggal 26 November 2020 melalui Putusan Sela Nomor : 95/G/2020/PTUN.BDG Majelis Hakim menetapkan PT. Bhakti Nusantara Gas sebagai Tergugat II Intervensi;-----

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, selanjutnya Tergugat dan Tergugat II Intervensi masing-masing telah mengajukan Jawabannya di persidangan, yang dalam Eksepsi dan Jawaban tersebut termuat mengenai eksepsi-eksepsi, oleh karena itu sebelum mempertimbangkan mengenai pokok perkaranya Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi;-----

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat, Tergugat telah menyampaikan jawabannya yang disertai eksepsi tertanggal 30 September 2020 dan Tergugat II Intervensi telah menyampaikan jawabannya yang disertai eksepsi tertanggal 26 November 2020, yang pada pokoknya adalah:-----

### **1. Eksepsi Tentang Kompetensi Absolut**-----

#### **GUGATAN PARA PENGGUGAT SEHARUSNYA DIAJUKAN MELALUI PENGADILAN UMUM**-----

- Bahwa gugatan Para Penggugat adalah gugatan yang seharusnya diajukan melalui Pengadilan Negeri yaitu Pengadilan Perdata, yang memeriksa dan mengadili serta memutuskan perselisihan hak atas tanah dan bangunan SHM 208/Kompa, SHM 206/Kompa dan SHM 207/Kompa, dimana Para Penggugat mendalilkan dirinya selaku Ahli Waris yang sah Alm. Paulus Halinah sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan;-----
- Bahwa gugatan Para Penggugat mempersoalkan sah-tidaknya tentang Addendum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 01/PPJB/PH-

Halaman 65 dari 92 halaman Putusan No. 95/G/2020/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MNK/12/2017 tertanggal 27 Desember 2017 antara Paulus Halinah dan Mercyano Niko Kapisan terhadap sebagian tanah SHM 208/Pompa;-----

- Bahwa ternyata gugatan Para Penggugat mempersoalkan tentang belum dilunasinya pembelian tanah oleh Mercyano Niko Kapisan kepada Paulus Halinah, serta mempersoalkan tentang belum disepakatinya tentang batas-batas luasan dan bentuk ukurannya. Padahal Para Penggugat bukanlah orang yang terkait dalam Addendum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 01/PPJB/PH-MNK/12/2017 tertanggal 27 Desember 2017. Padahal terhadap seluruh kebenaran tentang siapa sesungguhnya pemilik tanah dan bangunan tersebut beserta batas-batasnya telah diputus oleh Pengadilan Negeri Cibadak sebagaimana register perkara No. 22/Pdt.G/2019/Pn.Cbd tanggal 27 Oktober 2019 yang telah diputus pada tanggal 02 Juli 2020;-----
- Bahwa ternyata gugatan Para Penggugat mempersoalkan sah tidaknya subjek hukum yang terdapat dalam Addendum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 01/PPJB/PH-MNK/12/2017 tertanggal 27 Desember 2017 antara Paulus Halinah dan Mercyano Niko Kapisan terhadap sebagian tanah SHM 208/Pompa, yang menyebutkan Addendum Perjanjiannya bahwa PT. Bhakti Nusantara Gas bukanlah selaku Pembeli yang terkait dalam Addendum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 01/PPJB/PH-MNK/12/2017 tertanggal 27 Desember 2017, melainkan Mercyano Niko Kapisan Marcyano selaku pembeli terhadap tanah-bangunan yang diterbitkan objek sengketa a quo; -----
- Oleh karenanya, gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat adalah merupakan sengketa keperdataan, seharusnya menjadi kewenangan pengadilan negeri yang nyata-nyata telah diputus oleh Pengadilan Negeri Cibadak sebagaimana register perkara perdatanya No. 22/Pdt.G/2019/Pn.Cbd tanggal 27 Oktober 2019 yang telah diputus pada tanggal 02 Juli 2020; yang kemudian diplintir seolah-olah adanya persengketaan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) in casu;-----

Halaman 66 dari 92 halaman Putusan No. 95/G/2020/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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



2. Eksepsi Gugatan Kadaluaarsa;-----

- Bahwa Surat Izin Kepala Dinas Penanaman Modal dan Perizinan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Sukabumi Nomor : 503.3/644.2/4527/PMB-DPMPTSP/2018 tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atas Nama PT. Bhakti Nusantara Gas tertanggal 15 Mei 2018 (selanjutnya disebut "**Objek Sengketa in Casu**");-----
- Bahwa objek sengketa in casu didaftarkan pada Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Bandung pada tanggal 27 Agustus 2020;-----
- Bahwa berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang mengatakan bahwa "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara";-----
- Bahwa sejak Objek Sengketa In Casu diterbitkan (tanggal 15 Mei 2018) sampai dengan Gugatan atas Objek Sengketa in Casu didaftarkan pada tanggal 14 Mei 2018, tentu saja melebihi masa tenggang yang ditentukan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sehingga dalil PENGGUGAT tidak mendasar;-----
- Bahwa Objek sengketa in casu nyata-nyata telah diketahui oleh Para Penggugat setidaknya pada bulan Oktober 2019 yaitu diketahui pada saat digelar sidang perkara Perdata di Pengadilan Negeri Cibadak No. 22/Pdt.G/2019/Pn.Cbd apalagi Objek Sengketa in casu turut dibuktikan pada persidangan perdatanya, oleh sebab itu Para Penggugat sudah jelas dan dapat dipastikan mengetahui Objek Sengketa In casu pada Oktober 2019; -----
- Bahwa dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat pada Bagian III Halaman 5 angka 3 yaitu :------

Halaman 67 dari 92 halaman Putusan No. 95/G/2020/PTUN.BDG



“...berdasarkan keterangannya sekitar bulan April 2019, Christian Angga Saputra selaku anak dari salah satu Para Penggugat yang bernama Yusuf, sempat menanyakan terkait perihal bangunan yang berada diatas sebagian tanah SHM 206/Kompa kepada Zulfian selaku perwakilan dari Mercyano Nico Kapisan yang pada saat itu hadir dilokasi tersebut, akan tetapi perwakilan dari Mercyano Nico Kapisan mendalilkan bangunan yang berdiri diatas sebagian tanah SHM 206/Kompa itu telah diketahui oleh (alm) Paulus Halinah, ..... “namun anehnya jika dilihat dari tanggal diterbitkannya Objek Sengketa adalah pada tanggal 15 Mei 2018 sementara bila diamati tanggal meninggalnya (alm) Paulus Halinah di Kota Bogor adalah 13 Januari 2018, sehingga dengan demikian hal ini sangat mustahil apabila (alm) Paulus Halinah dapat mengetahui Objek Sengketa, akan tetapi pada saat itu perwakilan dari Mercyano Nico Kapisan tidak menunjukkan dan memberikan bukti surat Objek Sengketa tersebut kepada Para Penggugat/perwakilannya...”;-----

- Dari adanya dalil ini berarti Para Penggugat sudah mengetahui Objek Sengketa In casu tentang adanya Izin Mendirikan Bangunan dan Pembangunannya pada bulan April 2019;-----

**3. Gugatan Kabur (Obscuribelum);-----**

- Bahwa gugatan Para Penggugat tidak jelas tentang apa yang dipersoalkan oleh Para Penggugat, apakah gugatan terhadap perselisihan hak atas tanah dan bangunan, mempersoalkan sah-tidaknya Addendum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 01/PPJB/PH-MNK/12/2017 tertanggal 27 Desember 2017 perselisihan batas-batas, tentang persoalan wanprestasi Tergugat II Intervensi yang belum melunasi pembayaran tanah Addendum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 01/PPJB/PH-MNK/12/2017 tertanggal 27 Desember 2017, hal ini sebagaimana yang telah didalilkan oleh Para Penggugat pada angka 6 s.d angka 8 halaman 6;-----

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi juga telah menyampaikan jawabannya yang disertai eksepsi tertanggal 26 November 2020, yang pada pokoknya adalah:-----



1. **Gugatan Penggugat Telah Melampaui Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan (Kadaluarsa);**-----

- Bahwa, gugatan para Penggugat telah melampaui batas waktu yang telah ditentukan oleh Undang-undang, karena objek sengketa berupa *Surat Izin Kepala Dinas Penanaman Modal dan Perizinan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Sukabumi Nomor : 503.3/644.2/4527/PMB-DPMPTSP/2018 Tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atas nama : PT. Bhakti Nusantara Gas, tertanggal 15 Mei 2018 yang diajukan oleh Marcyano Niko Kapisan* telah diketahui secara langsung oleh Para Penggugat sendiri pada Bulan April 2019 yaitu ketika Sdr. Christian Angga saputra cucu dari salah satu Para Penggugat bernama Sdr. Yusuf, sempat menanyakan terkait perihal bangunan yang berada diatas sebagian tanah SHM 206/Kompa kepada Sdr. Zulfian selaku perwakilan dari Sdr. Marcyano Niko Kapisan, hal ini telah diakui sendiri oleh Para Penggugat dalam dalil gugatannya angka 3 halaman 5 ;-----
- Selain itu, Para Penggugat telah pula mengetahui secara langsung objek sengketa a quo pada saat dilakukan acara pembuktian di persidangan perdata Pengadilan Negeri Cibadak perkara No. 22/Pdt.G/2019/PN/Cbd, yang acara pembuktiannya dilaksanakan pada tanggal 25 Februari 2020, dimana objek sengketa berupa *Surat Izin Kepala Dinas Penanaman Modal dan Perizinan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Sukabumi Nomor : 503.3/644.2/4527/PMB-DPMPTSP/2018 tertanggal 15 Mei 2018 Tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atas nama : PT. Bhakti Nusantara Gas*, yang diajukan kedepan persidangan perdata, telah dicatat dan dipelajari serta dibenarkan sendiri oleh Para Penggugat baik di didepan persidangan maupun diluar persidangan perdata ;-----
- *Bahwa dalam Sidang Perdata telah dilakukan acara Pemeriksaan Setempat (sidang Lokasi) yang dilangsungkan pada tanggal 04 Juni 2020, disinipun Para Penggugat masing-masing telah secara bergantian meneliti dan mempelajari segala sesuatu yang berkaitan dengan objek sengketa baik terhadap letak, luas, batas dan surat-surat beserta dokumen, termasuk Surat Izin Mendirikan Bangunan yang menjadi objek sengketa a quo*

Halaman 69 dari 92 halaman Putusan No. 95/G/2020/PTUN.BDG



*semuanya telah diuji dan dicatat bersama, baik oleh Majelis Hakim maupun oleh masing-masing pihak termasuk oleh Para Penggugat ;-----*

- Bahwa objek sengketa yang diajukan oleh Para Penggugat telah melebihi batas waktu yang telah diatur oleh undang-undang, objek sengketa in Casu telah diketahui oleh Para Penggugat melebihi batas waktu 90 hari sebagaimana ditentukan oleh undang-undang, sebagaimana ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara Jo Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;-----

**2. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuuribel*);-----**

- Bahwa, setelah diteliti dengan seksama, gugatan Para Penggugat telah menggabungkan antara sengketa keperdataan dengan persoalan Tata Usaha Negara, sehingga gugatan menjadi tidak jelas dan kabur, dan menimbulkan kebingungan terhadap kewenangan Pengadilan mana yang berhak memeriksa dan megadili perkara a quo;-----
- Bahwa, bila diteliti dalil gugatan Para Penggugat angka angka 2, 3 halaman 5 , angka 4, 5, 6, 7, 8, halaman 6 dan angka 9, 10 halaman 7 ; maka seharusnya gugatan diajukan melalui Pengadilan Negeri yang memeriksa dan mengadili serta memutuskan perselisihan hak atas tanah dan bangunan SHM 208/Kompa, SHM 206/Kompa dan SHM 207/Kompa, dimana para Penggugat mempersoalkan tentang luas, batas, letak serta mempersoalkan sah tidaknya Addendum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 01/PPJB/PH-MNK/12/2017 tertanggal 27 Desember 2017 terhadap sebagian tanah SHM 208/Pompa ;-----
- Bahwa, ternyata dalil gugatan Para Penggugat telah memperselisihkan Sdr. Mercyano Niko Kapisan belum dilunasi pembelian tanah kepada Paulus Halinah, serta mempersoalkan tentang belum disepakatinya terhadap batas-batas luasan dan bentuk ukurannya. Padahal Para Penggugat bukanlah Pihak yang terkait dalam Addendum Perjanjian Pengikatan Jual

Halaman 70 dari 92 halaman Putusan No. 95/G/2020/PTUN.BDG



Beli Nomor 01/PPJB/PH-MNK/12/2017 tertanggal 27 Desember 2017. Namun demikian semua yang dipersoalkan oleh Para Penggugat telah diputus oleh Pengadilan Negeri Cibadak sebagaimana putusan perkara No. 22/Pdt.G/2019/Pn.Cbd tanggal 27 Oktober 2019 yang telah diputus pada tanggal 02 Juli 2020 ;-----

**3. Gugatan Para Penggugat Tidak Mempunyai Kepentingan Untuk Mengajukan Gugatan Karena Tidak Memiliki Kedudukan Hukum (Legal Standing);-----**

- Bahwa, terkait tentang yang didalilkan oleh Para Penggugat mengenai Addendum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 01/PPJB/PH-MNK/12/2017 tertanggal 27 Desember 2017 yang disampaikan oleh Para Penggugat dalam gugatan perkara di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung ini, yaitu Para Penggugat beralih sebagai Ahli Waris dari (Alm) Paulus Halinah sesuai dengan Surat Keterangan Hak Mewarisi, Nomor : 03/2018, yang dibuat dihadapan Notaris Sulpi, Notaris di Kabupaten Tangerang, tertanggal 17 April 2018, oleh karenanya, justru Para Penggugat harus membaca dan mengkaji lagi bukunya J. Satrio, S.H yang berjudul "Hukum Waris (hal.87)" yang mengatakan bahwa Hak Saisine adalah hak daripada ahli waris untuk tanpa berbuat suatu apa, otomatis/demi hukum menggantikan kedudukan Pewaris dalam lapangan hukum kekayaan. Hak dan kewajiban pewaris (secara otomatis menjadi hak dan kewajiban ahli waris), sekalipun ahli waris belum/tidak mengetahui adanya pewarisan. Sehubungan dengan itu, maka dalam hal adanya suatu hubungan antara dua orang yang telah ditetapkan oleh suatu keputusan pengadilan, maka matinya salah satu pihak, tidak menghilangkan atau membatalkan hubungan hukum tersebut, tetapi hak-hak dan kewajibannya-kewajiban tersebut beralih kepada ahli waris;-----
- Sehingga Para Penggugat harus menundukkan diri sebagai pelaksanaan Hak Saisine sebagaimana tercantum didalam pasal 1100 BW, dimana kedudukan Para Penggugat selaku ahli waris memiliki kewajiban dalam hal pembayaran hutang, hibah, wasiat dan lain-lain dari Pewaris (Alm) Paulus Halinah;-----



- Dengan demikian berdasarkan Hak Saisine yang melekat pada Para Pengugat, maka Para Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum untuk mengajukan Gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung;-----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut telah dibantah oleh Para Penggugat dalam Replik dan Kesimpulan tertulisnya, yang pada pokoknya menolak eksepsi-eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut;-----

Menimbang, bahwa terhadap dalil bantahan Para Penggugat atas eksepsi-eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut telah dibantah oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi dalam Duplik dan Kesimpulan tertulisnya, yang pada pokoknya masing-masing menyatakan tetap pada eksepsi dan jawaban masing-masing;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan eksepsi-eksepsi tersebut dengan pertimbangan hukum sebagai berikut :-----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 77 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, mengatur:-----

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

Menimbang, bahwa setelah mencermati eksepsi-eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat angka 1 diatas merupakan eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan sedangkan eksepsi Tergugat tentang Eksepsi Gugatan Kadaluausa, Gugatan Kabur (Obscurribelum), serta eksepsi Tergugat II Intervensi tentang Gugatan Penggugat Telah Melampaui Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan (Kadaluausa),



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuribet*), Gugatan Para Penggugat Tidak Mempunyai Kepentingan Untuk Mengajukan Gugatan Karena Tidak Memiliki Kedudukan Hukum (Legal Standing) adalah termasuk eksepsi lainnya;-----

Menimbang, bahwa atas eksepsi-eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut di atas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan tersebut sebagai berikut dibawah ini: -----

Menimbang, bahwa eksepsi mengenai kewenangan absolut dapat diputus sewaktu-waktu dan meskipun tidak ada eksepsi tentang Kewenangan Absolut Pengadilan, apabila Hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya (*ex officio*) wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan, selain itu mengacu pula pada landasan pemikiran bahwa walaupun sengketa *a quo* telah melalui pemeriksaan *dismissal process* oleh Ketua Pengadilan dan juga melalui Pemeriksaan Persiapan oleh Majelis Hakim, akan tetapi tetap menjadi kewajiban Majelis Hakim untuk memeriksa dari segi kewenangan absolut Peradilan Tata Usaha Negara karena bukti-bukti dan fakta-fakta hukum pada saat acara tersebut di atas dilaksanakan belum lengkap/sepurna dan baru diperoleh pada acara pembuktian di persidangan terbuka, maka untuk memberikan kepastian hukum perihal kewenangan absolut Peradilan Tata Usaha Negara dalam hal ini Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dalam memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, Majelis Hakim mengambil sikap untuk terlebih dahulu memberikan penilaian hukum perihal kewenangan absolut Pengadilan tersebut, sedangkan eksepsi lain yang hanya dapat diputus bersama-sama pokok sengketa yang artinya diputus didalam putusan akhir. Oleh karena untuk memutus eksepsi kewenangan absolut, Majelis Hakim memerlukan bukti-bukti, maka Majelis Hakim mengambil sikap untuk memutusnya di dalam putusan akhir;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi, dalil bantahan Para Penggugat atas Jawaban Tergugat (Replik), Majelis Hakim dapat menarik kesimpulan bahwa Para Penggugat dengan Tergugat berbeda pendapat dalam menentukan kriteria sengketa yang menjadi

Halaman 73 dari 92 halaman Putusan No. 95/G/2020/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikannya;-----

Menimbang, bahwa untuk menentukan kriteria sengketa yang menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim akan mengujinya dengan beberapa ketentuan dalam Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagai berikut:-----

- Bahwa ketentuan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan:-----  
Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara;-----
- Bahwa ketentuan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan :-----  
Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara ditingkat pertama;--
- Bahwa Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan:-----  
Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;-----

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan dan penjelasan diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa suatu sengketa dapat dikategorikan sebagai sengketa yang menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, apabila sengketa tersebut memenuhi tiga kriteria Sengketa Tata Usaha Negara sebagai berikut:-----

1. Objek sengketanya adalah Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN);-----
2. Subjek sengketanya adalah Orang atau Badan Hukum Perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;-----
3. Sengketanya timbul dibidang tata usaha negara yaitu menilai perbedaan pendapat mengenai penerapan hukum dalam penerbitan objek sengketa;-----

Halaman 74 dari 92 halaman Putusan No. 95/G/2020/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu kriteria Sengketa Tata Usaha Negara tersebut diatas sebagai berikut:-----

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara mengatur:-----

Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.-----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dan menelaah objek sengketa dengan seksama Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut :-----

- Objek Sengketa adalah suatu penetapan tertulis yang dapat dilihat dari bentuk fisik serta formatnya (*vide* bukti T-14 dan Bukti T II Int-1);-----
- Diterbitkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Sukabumi (dahulu Kepala Dinas Penanaman Modal dan Perizinan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Sukabumi) dalam kapasitasnya selaku Pejabat Tata Usaha Negara;-----
- Berisi tindakan hukum tata usaha negara berupa pemberian hak milik atas tanah yang dituangkan dalam sertifikat hak milik objek sengketa;-----
- Berdasarkan Perundang-undangan yang berlaku, dalam hal ini didasarkan pada Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2010 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan, Peraturan Bupati Nomor 19 Tahun 2013 tentang Petunjuk Pelaksana Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2010 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan dan peraturan pelaksana lainnya;-----
- Bersifat konkrit karena ada objek yang diputuskan berwujud penetapan Sertipikat Hak Milik objek sengketa, bersifat individual karena ditujukan kepada orang tertentu *in casu* tercatat atas nama PT. Bhakti Nusantara Gas, dan bersifat final karena tidak lagi memerlukan persetujuan dari instansi atasan atau instansi lainnya;-----

Halaman 75 dari 92 halaman Putusan No. 95/G/2020/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Dan selaras dengan sifat final, tadi maka telah menimbulkan akibat hukum yaitu menimbulkan hak dan kewajiban kepada penerimanya untuk menguasai dan mememanfaatkannya;-----

Menimbang, bahwa atas dasar pertimbangan diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa objek sengketa *a quo* telah memenuhi unsur-unsur Keputusan Tata Usaha Negara secara kumulatif sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan tidak termasuk dalam ruang lingkup keputusan yang dikecualikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 dan Pasal 49 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara tersebut;-----

Menimbang, bahwa terhadap kriteria kedua, Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah subjek sengketanya adalah orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara sebagai berikut:-----

Menimbang, bahwa dengan mencermati gugatan, jawaban, replik, duplik, alat bukti surat, keterangan saksi dan pengakuan para pihak ditemukan fakta hukum, Para Penggugat adalah Dahlia Herlina dan Yusuf (*in casu* orang) dan Tergugat adalah Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Sukabumi (dahulu Kepala Dinas Penanaman Modal dan Perizinan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Sukabumi) (*in casu* Pejabat Tata Usaha Negara), sehingga subjek dalam sengketa ini telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu antara orang dengan Pejabat Tata Usaha Negara;-----

Menimbang, bahwa terhadap kriteria ketiga, Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah sengketanya timbul di bidang tata usaha negara yaitu menilai perbedaan pendapat mengenai penerapan hukum dalam penerbitan objek sengketa ataukah bukan, dengan kata lain Majelis Hakim akan menilai apakah inti pokok yang dipersoalkan oleh Para Penggugat adalah mengenai penerapan hukum dalam penerbitan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) objek sengketa ataukah mengenai sengketa keperdataan atau setidaknya-tidaknya mengandung sengketa keperdataan para pihak;-----

Halaman 76 dari 92 halaman Putusan No. 95/G/2020/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim akan memperhatikan dalil-dalil Para Pihak terkait dengan eksepsi-eksepsi tersebut diatas;-----

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Para Penggugat mendalilkan yang pada pokoknya:-----

- Bahwa Para Penggugat merupakan ahli waris beberapa bidang tanah sebagai berikut:-----

a. Sebidang Tanah dengan Sertifikat Hak Milik 208 yang terletak di Desa Kompa, Kecamatan Parungkuda, Kabupaten Sukabumi, Provinsi Jawa Barat dengan Luas **6058 M<sup>2</sup>** (Enam ribu lima puluh delapan meter persegi) atas nama Dahlia Herlina dan Yusuf (**Selanjutnya disebut SHM 208/Kompa**);----

b. Sebidang Tanah dengan Sertifikat Hak Milik 206 yang terletak di Desa Kompa, Kecamatan Parungkuda, Kabupaten Sukabumi, Provinsi Jawa Barat dengan Luas **1371 M<sup>2</sup>** (Seribu tiga ratus tujuh puluh satu meter persegi) atas nama Dahlia Herlina dan Yusuf (**Selanjutnya disebut SHM 206/Kompa**);----

c. Sebidang Tanah dengan Sertifikat Hak Milik 207 yang terletak di Desa Kompa, Kecamatan Parungkuda, Kabupaten Sukabumi, Provinsi Jawa Barat dengan Luasnya dahulu 1280 M<sup>2</sup> (Seribu dua ratus delapan puluh meter persegi) yang dalam proses balik nama ke Dahlia Herlina dan Yusuf (**Selanjutnya disebut SHM 207/Kompa**);-----

Bahwa berdasarkan Akta Keterangan Hak Mewaris Nomor 03/2018 yang dibuat dihadapan Notaris Sulpi, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Tangerang pada tanggal 17 April 2018, bahwa berdasarkan Akta Keterangan Hak Mewaris tersebut, sehingga dengan demikian PARA PENGGUGAT selaku Ahli waris berhak atas harta peninggalan dari (alm) Paulus Halinah. (*vide* Gugatan Para Penggugat angka 1 halaman 5);-----

- Bahwa pada tanggal 27 Desember 2017 dibuat **Adenddum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 01/PPJB/PH-MNK/12/2017 tertanggal 27 Desember 2017 (Selanjutnya disebut PPJB)** antara Paulus Halinah dan Mercyano Niko Kapisan, untuk perjanjian pengikatan jual beli sebagian sebidang tanah **SHM 208/Kompa**, yang sampai pada saat gugatan ini daftarkan, pembayaran belum dilunasi oleh Mercyano Niko Kapisan serta luas



**500M<sup>2</sup>** (Lima ratus meter persegi) yang sebagaimana dimaksud dalam PPJB tersebut juga belum sepakati batas-batas luasan dan bentuk ukurannya. (*vide* gugatan Para Penggugat angka 6 halaman 6);-----

- Bahwa berdasarkan Objek Sengketa diketahui pada tanggal 14 Mei 2018 PT. Bhakti Nusantara Gas mengajukan permohonan IMB berdasarkan **PPJB** tersebut, yang dimana PPJB tersebut bukan pengikatan jual beli antara Paulus Halinah dengan PT. Bhakti Nusantara Gas. (*vide* gugatan Para Penggugat angka 7 halaman 6);-----
- Bahwa sehari setelah permohonan tersebut yakni pada tanggal 15 Mei 2018, TERGUGAT telah memberikan **Izin Mendirikan Bangunan nomor : 503.3/644.2/4527/PMB-DPMPTSP/2018 (Selanjutnya disebut IMB)** kepada PT. Bhakti Nusantara Gas (sesuai Objek Sengketa) berdasarkan **PPJB Nomor 01/PPJB/PH-MNK/12/2017** untuk mendirikan bangunan diatas sebagian tanah milik PARA PENGGUGAT, sementara dapat diketahui :-----
  - a. Bahwa PT. Bhakti Nusantara Gas diketahui tidaklah memiliki perikatan jual beli dengan PARA PENGGUGAT.-----
  - b. Bahwa berdasarkan addendum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Jual beli tersebut adalah antara (Alm) Paulus Halinah selaku penjual dengan Mercyano Niko Kapisan sebagai pembeli, bukan dengan PT. Bhakti Nusantara Gas.-----
  - c. Bahwa jika merujuk sebagaimana isi PPJB tersebut, diketahui pada saat mengajukan permohonan Objek Sengketa, PPJB belum dibayarkan lunas oleh Pihak Pembeli dan sehubungan dengan sebagian luas **500M<sup>2</sup>** (Lima ratus meter persegi) yang diperjanjikan juga belum disepakati bentuk lokasinya maupun batas-batas atau ukurannya secara resmi, yang dimana luas SHM 208/Kompa adalah **6058 M<sup>2</sup>** (Enam ribu lima puluh delapan meter persegi).-----
  - d. Bahwa bila memperhatikan isi PPJB tersebut maka dapat dilihat dengan jelas PPJB tersebut adalah perjanjian pengikatan jual beli yang disiapkan untuk sebagian sebidang tanah SHM 208/Kompa, bukanlah untuk pengikatan jual beli sebagian tanah SHM 206/Kompa.-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

e. Bahwa kemudian diketahui Objek Sengketa yang diterbitkan oleh TERGUGAT adalah menjadi dasar untuk mendirikan bangunan tersebut diatas sebagian tanah SHM 206/Kompa.-----

(vide gugatan Para Penggugat angka 8 halaman 6 s/d 7);-----

- Bahwa pada saat ini diketahui PT. Bhakti Nusantara Gas telah mendirikan bangunan tersebut diatas sebagian tanah SHM 206/Kompa, hal ini diketahui dari pertimbangan majelis hakim pada halaman 131 salinan putusan nomor 22/Pdt.G/2019/PN. Cbd tertanggal 13 Juli 2020 yang menyatakan :-----

*"Menimbang, bahwa diatas obyek sengketa telah berdiri bangunan hal mana dapat dibuktikan bahwa pembangunan bangunan diatas tanah obyek sengketa adalah berdasarkan Surat Ijin Kepala Dinas Penanaman Modal dan Perijinan Terpadu Kabupaten Sukabumi tentang IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB) yang dibangun oleh PT BHAKTI NUSANTARA GAS atas nama MERCYANO NIKO KAPISAN yang terletak diatas tanah PPJB Nomor 01/PPJB/PH-MNK/12/2017"*-----

(vide gugatan Para Penggugat angka 9 halaman 7);-----

- Bahwa pada saat ini diketahui bangunan yang didirikan oleh PT. Bhakti Nusantara Gas berada diatas sebagian tanah SHM 206/Kompa, selain itu juga diketahui ada sebagian bangunan yang berdiri diatas tanah SHM 207/Kompa. (vide gugatan Para Penggugat angka 10 halaman 7) ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat telah mendalilkan dalam eksepsi dan Jawabannya bahwa:-----

- Bahwa gugatan Para Penggugat adalah gugatan yang seharusnya diajukan melalui Pengadilan Negeri yaitu Pengadilan Perdata, yang memeriksa dan mengadili serta memutuskan perselisihan hak atas tanah dan bangunan SHM 208/Kompa, SHM 206/Kompa dan SHM 207/Kompa, dimana para Penggugat mendalilkan dirinya selaku Ahli Waris yang sah Alm. Paulus Halinah sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan ;-----

- Bahwa gugatan Para Penggugat mempersoalkan sah-tidaknya tentang Addendum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 01/PPJB/PH-MNK/12/2017 tertanggal 27 Desember 2017 antara Paulus Halinah dan Mercyano Niko Kapisan terhadap sebagian tanah SHM 208/Pompa ;-----

Halaman 79 dari 92 halaman Putusan No. 95/G/2020/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ternyata gugatan Para Penggugat mempersoalkan tentang belum dilunasinya pembelian tanah oleh Mercyano Niko Kapisan kepada Paulus Halinah, serta mempersoalkan tentang belum disepakatinya tentang batas-batas luasan dan bentuk ukurannya. Padahal Para Penggugat bukanlah orang yang terkait dalam Addendum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 01/PPJB/PH-MNK/12/2017 tertanggal 27 Desember 2017. Padahal terhadap seluruh kebenaran tentang siapa sesungguhnya pemilik tanah dan bangunan tersebut beserta batas-batasnya telah diputus oleh Pengadilan Negeri Cibadak sebagaimana register perkara No. 22/Pdt.G/2019/Pn.Cbd tanggal 27 Oktober 2019 yang telah diputus pada tanggal 02 Juli 2020 ;-----
- Bahwa ternyata gugatan Para Penggugat mempersoalkan sah tidaknya subjek hukum yang terdapat dalam Addendum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 01/PPJB/PH-MNK/12/2017 tertanggal 27 Desember 2017 antara Paulus Halinah dan Mercyano Niko Kapisan terhadap sebagian tanah SHM 208/Pompa, yang menyebutkan Addendum Perjanjiannya bahwa PT. Bhakti Nusantara Gas bukanlah selaku Pembeli yang terkait dalam Addendum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 01/PPJB/PH-MNK/12/2017 tertanggal 27 Desember 2017, melainkan Mercyano Niko Kapisan Marcyano selaku pembeli terhadap tanah-bangunan yang diterbitkan objek sengketa a quo ;-----
- Oleh karenanya, gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat adalah merupakan sengketa keperdataan, seharusnya menjadi kewenangan pengadilan negeri yang nyata-nyata telah diputus oleh Pengadilan Negeri Cibadak sebagaimana register perkara perdatanya No. 22/Pdt.G/2019/Pn.Cbd tanggal 27 Oktober 2019 yang telah diputus pada tanggal 02 Juli 2020; yang kemudian diplintir seolah-olah adanya persengketaan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) in casu;-----  
(vide jawaban Tergugat halaman 3 s/d 4);-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat II Intervensi juga telah mendalilkan dalam Jawabannya bahwa :-----

- Bahwa terhadap dalil Para Penggugat pada Bagian III Point 6 Halaman 6 adalah dalil yang sangat keliru dan ingin membuat opini yang sesat, oleh karena itu perlu kiranya Tergugat II Intervensi tanggapi sebagai berikut :-----

Halaman 80 dari 92 halaman Putusan No. 95/G/2020/PTUN.BDG

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. Bahwa Perjanjian yang telah di buat, di sepakati dan ditandatangani oleh (alm) Paulus Halinah semasa hidupnya dengan Tergugat II Intervensi sebagaimana yang tertuang dalam Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (SPPJB) tertanggal 06 Desember 2017 beserta Addendum PPJB Nomor : 01/PPJB/PH-MNK/12/2017, tertanggal 27 Desember 2017 serta Addendum lainnya adalah merupakan satu rangkaian perjanjian yang merupakan suatu peristiwa hubungan hukum antara Tergugat II Intervensi dengan (Alm) Paulus Halinah;-----

b. Bahwa Para Penggugat bukanlah Pihak yang terkait dalam objek jual-beli manapun, sedangkan obyek tanah yang tertuang dalam Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 06 Desember 2017 beserta Addendum I, tertanggal 27 Desember 2017 dan Adedendum II, adalah Obyek Tanah SHM 208/Kompa, dan Faktanya adalah tanah SHM 208/Kompa yang telah di sebutkan dan tunjuk oleh (alm) Paulus Halinah dan pada saat di laukan ukur manual oleh tim ukur manual dari Desa Kompa yaitu Sebagian Tanah SHM 206/Kompa dan kemudian mendapat Hasil ukur dari BPN Kabupaten Sukabumi hingga ditindak lanjuti oleh oleh Notaris Sulpi selaku Notaris yang mengurus seluruh tanah (alm) Paulus Halinah (dahulu Para Tergugat). Dan tentang hasil pengukuran resmi dari BPN telah diperkuat dan dibuktikan dalam Fakta Persidangan pada Sidang Pemeriksaan Setempat di lokasi Obyek tanah, yang dalam sidang ditempat (dilokasi) telah dibenarkan oleh Para Tergugat;-----

Bahwa terhadap uraian di atas, kiranya patut dikesampingkan dalil–dalil Para Penggugat terkait angka 7, 8, halaman 6 dan angka 9, 10 halaman 7, karena seluruh dalil dalil Para Penggugat telah diputus oleh Perkara Perdata di Pengadilan Negeri Cibadak sebagaimana perkara nomor : 22/Pdt.G/2019/PN.Cbd, pada tanggal 02 Juli 2020 dan telah dimenangkan oleh Mercyano Niko Kapisan selaku pembeli objek tanah, yang Amar Putusannya sebagai berikut ;-----

## M E N G A D I L I

Dalam Konpensi;-----

Dalam Eksepsi;-----

Halaman 81 dari 92 halaman Putusan No. 95/G/2020/PTUN.BDG



- Menolak Eksepsi Dari Tergugat I Dan Tergugat II;-----

Dalam Pokok Perkara;-----

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;-----
2. Menyatakan sah dan benar Para Penggugat adalah Pembeli atas sebagian dari sebidang tanah sertifikat hak milik nomor : 208/Kompa dari (alm) Paulus Halina yaitu Obyek Tanah Sertifikat Nomor 206/Kompa;-----
3. Menyatakan hubungan hukum jual beli yang dilakukan Para Penggugat dengan (alm) Paulus Halina beserta ahli warisnya dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II adalah sah dan mengikat secara hukum;-----
4. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;-----
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk tidak mengalihkan, menjadikan jaminan hutang, menjual Obyek Tanah Aquo tersebut kepada pihak lain;-----
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk melanjutkan perjanjian (restitution in integrum) antara Para Penggugat dengan (alm) Paulus Halina dan menerima uang Pelunasan Pembayaran Obyek Tanah Aquo dari Para Penggugat;-----
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk melanjutkan proses jual beli sampai kepada Pemecahan dan balik nama sebagian tanah sertifikat hak milik Nomor 206/Kompa dibalik nama menjadi nama Para Penggugat;-----
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sejumlah Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) perhari keterlambatan melaksanakan putusan kepada Para Penggugat terhitung sejak putusan dalam perkara ini di nyatakan telah mempunyai kekuatan hukum tetap;-----
9. Menghukum Turut Tergugat untuk mematuhi Putusan Hakim dalam perkara ini;-----
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar segala Biaya Perkara yang timbul atas perkara ini;-----
11. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya ;-----



Dalam Rekonpensi;-----

- Menolak Gugatan Rekonpensi untuk seluruhnya;-----

Dalam Kompensi Dan Dalam Rekonpensi;-----

- Menghukum Tergugat I Dalam Kompensi/Para Penggugat I Dalam Rekonpensi dan Tergugat II Dalam Kompensi /Para Penggugat II Dalam Rekonpensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp 1.766.000,- (Satu juta tujuh ratus enam puluh enam ribu rupiah);-----

(vide Jawaban Tergugat II Intervensi angka 5 halaman 8 s/d 9);-----

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Pihak Para Penggugat maupun Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mendalilkan mengenai asal usul keperdataan tanah yang disengketakan;-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim setelah mencermati hal-hal yang dipertentangkan oleh Para Pihak dalam dalil eksepsi yang diajukan Tergugat serta dalil bantahan Para Penggugat atas eksepsi tersebut maka permasalahan hukum yang harus dipertimbangkan adalah apakah sengketa *a quo* merupakan sengketa keperdataan atau setidaknya setidaknya mengandung sengketa keperdataan atau tidak? hal mana apabila terbukti merupakan sengketa keperdataan atau setidaknya mengandung sengketa keperdataan maka bukan merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadili sengketa *a quo*;-----

Menimbang, bahwa untuk menjawab permasalahan hukum diatas Majelis Hakim akan menghubungkan fakta hukum terkait dengan eksepsi kewenangan absolut yang dibangun dari bukti-bukti yang diperoleh dipersidangan dengan ketentuan hukum terkait dengan kewenangan pengadilan terkait eksepsi kewenangan absolut pengadilan;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah mencermati Objek Sengketa, Bukti-bukti Surat, Keterangan saksi, dan Keterangan Para Pihak di persidangan serta Pengetahuan Hakim yang diperoleh dalam persidangan, Majelis Hakim memperoleh fakta-fakta hukum berikut :-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Para Penggugat merupakan ahli waris almarhum Paulus Halinah berdasarkan Akta Keterangan Hak Mewaris Nomor 03/2018 yang dibuat dihadapan Notaris Sulpi, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Tangerang pada tanggal 17 April 2018. Paulus Halinah meninggal dunia pada tanggal 13 Januari 2018 berdasarkan Akta Kematian Nomor 3171-KM-07032018-0015 tertanggal 07 Maret 2018 (*vide* Gugatan Para Penggugat angka 1 halaman 5 dan angka 5 halaman 6 serta bukti P-4, P-5);-----
2. Bahwa Paulus Halinah (orang yang meninggalkan harta kepada Para Penggugat) semasa hidupnya telah melakukan pengikatan jual beli tanah dengan Mercyano Niko Kapisan berdasarkan surat Perjanjian Pengikatan Jual beli (SPPJB) tertanggal 06 Desember 2017 (*vide* bukti T-5 = bukti T.II.Int-9) beserta Addendum PPJB Nomor : 01/PPJB/PH-MNK/12/2017, tertanggal 27 Desember 2017 (*vide* bukti P-6 = bukti T-7 = bukti T.II.Int-10), dimana objek tanah yang diperjualbelikan adalah sebagian sebidang tanah SHM 208/Kompa, yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Sukabumi, Kecamatan Parungkuda, Desa Kompa, yang dibeli seluas 500 M2 (lima ratus meter persegi) dengan NOP 32.200.010.014.0252.0;-----
3. Bahwa objek tanah SHM 208/Kompa yang telah disebutkan dan tunjuk oleh (alm) Paulus Halinah dan pada saat di lakukan ukur manual oleh tim ukur manual dari Desa Kompa yaitu Sebagian Tanah SHM 206/Kompa dan kemudian mendapat Hasil ukur dari BPN Kabupaten Sukabumi hingga ditindak lanjuti oleh Notaris Sulpi selaku Notaris yang mengurus seluruh tanah (alm) Paulus Halinah (*vide* jawaban Tergugat II Intervensi angka 5 halaman 8 serta keterangan saksi Helmi Djauhari dan Karim Kasim);-----
4. Bahwa pada saat perjanjian pengikatan jual beli Paulus Halinah dengan Mercyano Nico Kapisan selaku pembeli, Mercyano Nico Kapisan merupakan Direktur PT. Bhakti Nusantara Gas.(*vide* bukti T.II.Int-2, bukti T.II.Int-3, bukti T.II.Int-4);-----
5. Bahwa Paulus Halinah telah bersepakat dengan Tergugat II Intervensi untuk mendirikan bangunan Agen Tabung Gas LPG di atas objek tanah yang telah diperjanjikan, bahkan Paulus Halinah mengetahui dan melihat proses pembangunan Agen Tabung Gas LPG tersebut serta proses pengajuan objek

Halaman 84 dari 92 halaman Putusan No. 95/G/2020/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa *in casu* secara terang-terangan telah diketahui dan didukung oleh Paulus Halinah (*vide* jawaban Tergugat II Intervensi angka 3 halaman 6 serta keterangan saksi Helmi Djauhari dan Karim Kasim);-----

6. Bahwa surat Perjanjian Pengikatan Jual beli (SPPJB) tertanggal 06 Desember 2017 (*vide* bukti T-5 = bukti T.II.Int-9) beserta Addendum PPJB Nomor : 01/PPJB/PH-MNK/12/2017, tertanggal 27 Desember 2017 (*vide* bukti P-6 = bukti T-7 = bukti T.II.Int-10) menjadi salah satu persyaratan yang dilampirkan Tergugat II Intervensi dalam proses pengurusan IMB objek sengketa *in casu* (*vide* Jawaban Tergugat angka 29 halaman 19);-----
7. Bahwa objek sengketa *in casu* berupa Surat Izin Kepala dinas penanaman modal dan Perizinan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Sukabumi Nomor : 503.3/644.2/4527/PMB-DPMPTSP/2018 Tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atas nama PT. Bhakti Nusantara Gas tertanggal 15 Mei 2018 (*vide* bukti T-14 = T.II.Int-1);-----
8. Bahwa terhadap sengketa perdata di Pengadilan Negeri Cibadak terkait dengan perjanjian pengikatan jual beli tanah Paulus Halinah dengan Mercyano Nico Kapisan telah digugat oleh Mercyano Nico Kapisan selaku Penggugat melawan Dahlia Herlina sebagai Tergugat I dan Yusuf selaku Tergugat II (Para Penggugat dalam perkara a quo) dan telah diputus dalam Perkara Perdata di Pengadilan Negeri Cibadak sebagaimana perkara nomor : 22/Pdt.G/2019/PN.Cbd, pada tanggal 02 Juli 2020 dan telah dimenangkan oleh Mercyano Niko Kapisan selaku pembeli objek tanah, yang Amar Putusannya sebagai berikut ;-----

## M E N G A D I L I

DALAM KONPENSI;-----

DALAM EKSEPSI;-----

- Menolak Eksepsi Dari Tergugat I Dan Tergugat II;-----

DALAM POKOK PERKARA;-----

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;-----
2. Menyatakan sah dan benar Para Penggugat adalah Pembeli atas sebagian dari sebidang tanah sertifikat hak milik nomor : 208/Kompa dari

Halaman 85 dari 92 halaman Putusan No. 95/G/2020/PTUN.BDG



- (alm) PAULUS HALINA yaitu Obyek Tanah Sertifikat Nomor 206/Kompa;-----
3. Menyatakan hubungan hukum jual beli yang dilakukan Para Penggugat dengan (alm) PAULUS HALINA beserta ahli warisnya dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II adalah sah dan mengikat secara hukum;-----
  4. Menyatakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;-----
  5. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara tanggung renteng untuk tidak mengalihkan, menjadikan jaminan hutang, menjual Obyek Tanah Aquo tersebut kepada pihak lain;-----
  6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk melanjutkan perjanjian (restitution in integrum) antara Para Penggugat dengan (alm) Paulus Halina dan menerima uang Pelunasan Pembayaran Obyek Tanah Aquo dari Para Penggugat;-----
  7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk melanjutkan proses jual beli sampai kepada Pemecahan dan balik nama sebagian tanah sertifikat hak milik Nomor 206/Kompa dibalik nama menjadi nama Para Penggugat;-----
  8. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sejumlah Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) perhari keterlambatan melaksanakan putusan kepada Para Penggugat terhitung sejak putusan dalam perkara ini di nyatakan telah mempunyai kekuatan hukum tetap;-----
  9. Menghukum TURUT TERGUGAT untuk mematuhi Putusan Hakim dalam perkara ini;-----
  10. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II membayar segala Biaya Perkara yang timbul atas perkara ini;-----
  11. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya ;-----
- DALAM REKONPENSI;-----
- Menolak Gugatan Rekompensi untuk seluruhnya;-----
- DALAM KONPENSI dan DALAM REKONPENSI;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat I Dalam Kompensi/Para Penggugat I Dalam Rekonpensi dan Tergugat II Dalam Kompensi /Para Penggugat II Dalam Rekonpensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp 1.766.000,- (Satu juta tujuh ratus enam puluh enam ribu rupiah);-----  
(vide Jawaban Tergugat II Intervensi angka 5 halaman 8 s/d 9, bukti P-15 = T.II.Int-13);-----

9. Bahwa terhadap putusan Perkara Perdata nomor : 22/Pdt.G/2019/PN.Cbd, pada tanggal 02 Juli 2020 sampai saat ini masih dalam proses upaya hukum banding (vide Bukti P-14, T.II.Intv-14, T.II Intv-15);-----

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas, Majelis Hakim mencermati fakta-fakta hukum tersebut diatas dikaitkan dengan ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim berpendapat bahwa:-----

- Bahwa sengketa antara Para Penggugat dengan Tergugat dan Tergugat II Intervensi merupakan sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, namun didalamnya terdapat sengketa yang timbul dalam bidang keperdataan yaitu sengketa ahli waris dari Paulus Halinah (Para Penggugat) dengan Tergugat II Intervensi akibat diterbitkan surat Perjanjian pengikatan Jual beli (SPPJB) tertanggal 06 Desember 2017 (vide bukti T-5 = bukti T.II.Int-9) beserta Addendum PPJB Nomor : 01/PPJB/PH-MNK/12/2017, tertanggal 27 Desember 2017 (vide bukti P-6 = bukti T-7 = bukti T.II.Int-10) antara Paulus Halinah (orang yang meninggalkan harta waris kepada Para Penggugat) dengan Mercyano Niko Kapisan (yang menjabat sebagai Direktur PT Bhakti Nusantara Gas pada waktu perjanjian itu dibuat);-----
- Bahwa pokok sengketa dalam perkara ini adalah Sengketa Tata Usaha Negara yang akan menguji keabsahan keputusan objek sengketa namun untuk pengujian keabsahan objek sengketa *a quo* digantungkan dengan permasalahan sah-tidaknya tentang surat Perjanjian pengikatan Jual beli



(SPPJB) tertanggal 06 Desember 2017 (*vide* bukti T-5 = bukti T.II.Int-9) beserta Addendum PPJB Nomor : 01/PPJB/PH-MNK/12/2017, tertanggal 27 Desember 2017 (*vide* bukti P-6 = bukti T-7 = bukti T.II.Int-10) antara Paulus Halinah dan Mercyano Niko Kapisan terhadap sebagian tanah SHM 208/Pompa serta bangunan Tergugat II Intervensi di atas tanah SHM 208/Kompa, SHM 206/Kompa dan SHM 207/Kompa, dimana para Penggugat mendalilkan dirinya selaku Ahli Waris yang sah Alm. Paulus Halinah sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan sebagaimana hal tersebut masih dipersengketakan dalam Perkara Perdata di Pengadilan Negeri Cibadak dalam Perkara Nomor 22/Pdt.G/2019/PN.Cbd yang hingga putusan ini dibacakan masih belum berkekuatan hukum tetap karena masih dalam proses banding ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka Majelis Hakim menilai bahwa sengketa tata usaha negara *a quo* ternyata mengandung sengketa keperdataan yang harus diuji terlebih dahulu yaitu apakah surat Perjanjian Pengikatan Jual beli (SPPJB) tertanggal 06 Desember 2017 (*vide* bukti T-5 = bukti T.II.Int-9) beserta Addendum PPJB Nomor : 01/PPJB/PH-MNK/12/2017, tertanggal 27 Desember 2017 (*vide* bukti P-6 = bukti T-7 = bukti T.II.Int-10) antara Paulus Halinah dan Mercyano Niko Kapisan terhadap sebagian tanah SHM 208/Pompa yang digunakan sebagai salah satu syarat untuk pengajuan IMB tersebut sah atau tidak?;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mendasarkan pada Yurisprudensi MARI dalam Putusan No. 88 K/TUN/1993 yang kaidah hukumnya pada pokoknya sebagai berikut : “Terhadap masalah pengujian keabsahan surat keputusan Pejabat Tata Usaha Negara dari segi kewenangan atau prosedural adalah menjadi kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara, akan tetapi jika dalamnya terdapat sengketa perdata, maka harus diselesaikan lebih dahulu oleh peradilan umum”, sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk memeriksanya (kewenangan absolut);-----

Menimbang, bahwa dengan mendasarkan pada yurisprudensi tersebut dan menghubungkannya dengan fakta-fakta hukum diatas maka Majelis Hakim menilai bahwa meskipun sengketa *a quo* bertujuan menguji keabsahan objek



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa yang merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara namun di dalam sengketa *a quo* mengandung sengketa keperdataan yang harus diselesaikan terlebih dahulu;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan-pertimbangan hukum diatas terdapat cukup alasan hukum untuk menerima eksepsi Tergugat tentang kewenangan absolut pengadilan dan menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* oleh karenanya gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);-----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat telah dinyatakan tidak diterima maka terhadap eksepsi-eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;-----

## **DALAM POKOK SENKETA** :-----

Menimbang, bahwa gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana yang telah diuraikan dalam "Tentang Duduk Sengketa" di atas;-----

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat mengenai kompetensi absolut telah dikabulkan, maka mengenai pokok perkaranya tidak perlu dipertimbangkan lagi dan cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan **gugatan Para Penggugat tidak diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)**;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Para Penggugat telah dinyatakan tidak diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) maka berdasarkan ketentuan Pasal 110 dan Pasal 112 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka Para Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara, yang besarnya akan ditentukan dalam amar Putusan ini;-----

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada sistem pembuktian dalam hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara yang mengarah pada pembuktian bebas (*vrije bewijs*) yang terbatas, sebagaimana terkandung di dalam ketentuan Pasal 100 dan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menggariskan bahwa Hakim bebas

Halaman 89 dari 92 halaman Putusan No. 95/G/2020/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menentukan apa yang harus dibuktikan/luas lingkup pembuktian, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian, maka dalam memeriksa dan mengadili sengketa ini, Majelis Hakim telah mempertimbangkan seluruh alat bukti yang diajukan oleh Para Pihak, namun untuk mengambil Putusan hanya menguraikan alat bukti yang paling relevan dan paling tepat dengan sengketa ini, sedangkan terhadap alat-alat bukti selain dan selebihnya tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkara;-----

Mengingat, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, serta Peraturan Perundang-undangan dan ketentuan hukum lain yang berkaitan;-----

## MENGADILI:

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

- Menerima eksepsi Tergugat tentang kompetensi absolut Pengadilan;-----

**DALAM POKOK SENGKETA** :-----

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);-----
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 501.000,00 (lima ratus satu ribu rupiah);-----

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada Hari **Senin** tanggal **4 Januari 2021** oleh kami **FAISAL ZAD, S.H., M.H.**, selaku Hakim Ketua Majelis, **Dr. NOVY DEWI CAHYATI, S.Si., S.H., M.H.**, dan **HARI SUNARYO, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari **Kamis**, tanggal **7 Januari 2021** oleh Majelis Hakim tersebut di atas

Halaman 90 dari 92 halaman Putusan No. 95/G/2020/PTUN.BDG

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan dibantu oleh **R. AZHARYANTI, S.H.**, Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, serta dihadiri secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan oleh Kuasa Hukum Para Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi.

**HAKIM KETUA MAJELIS,**

**HAKIM ANGGOTA**

Ttd

Ttd

**FAISAL ZAD, S.H., M.H.**

1. **Dr. NOVY DEWI CAHYATI, S.Si., S.H., M.H.**

Ttd

2. **HARI SUNARYO, S.H.**

**PANITERA PENGGANTI,**

Ttd

**R. AZHARYANTI, S.H.**

Halaman 91 dari 92 halaman Putusan No. 95/G/2020/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rincian biaya perkara Nomor : 95/G/2020/PTUN.BDG;

1. Pendaftaran Gugatan	: Rp.	30.000,-
2. ATK	: Rp.	350.000,-
3. Pangilan-pangilan	: Rp.	60.000,-
4. Pemeriksaan Setempat	: Rp.	-
5. PNBP Panggilan	: Rp.	20.000,-
6. Redaksi	: Rp.	10.000,-
7. Leges	: Rp.	10.000,-
8. Meterai Penetapan	: Rp.	12.000,-
9. Meterai	: Rp.	<u>9.000,-</u>
Jumlah	: Rp.	501.000,-

(lima ratus satu ribu rupiah).

Halaman 92 dari 92 halaman Putusan No. 95/G/2020/PTUN.BDG