



NOMOR 44 / G / 2020 / PTUN.BDG

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan acara biasa dilaksanakan di Gedung yang telah ditentukan untuk itu di Jalan Diponegoro No. 34 Bandung, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam sengketa antara:-----

Dra. Ria Suryanti, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga,
bertempat tinggal di Jalan Kota Baru Raya Nomor 16 Rt
004 Rw 004 Kelurahan Ciateul, Kecamatan Regol Kota
Bandung, Jawa Barat;-----

Dalam hal ini telah memberi kuasa kepada:-----

1. **Dr. Urbanisasi, SH, MH, CLA CIL, CLI;**-----
2. **Edi Winarto, S.H.,M.H., CLA;**-----

Keduanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat Pada Kantor Urban Law Office and Partners yang beralamat di Kantor Sentra Timur Residen Unit HO8 – CB Jln. Sentra Timur, Pulo Gebang, Cakung, Jakarta. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 001 / ULO / Ptun/ II/ - 2020 Tertanggal,19 Februari 2020;-----

Dan tambahan Kuasa Hukum bernama:-----

1. Budi Ramadanus, S.H.,M.H.,

2. Asep Min Rukmin, S.IP,S.Sy., dan -----
3. Susanti Diniarti Umar, S.H., -----

kesemuanya Warganegara Indonesia, Pekerjaan Advoka,
beralamat di Kantor Lembaga Bantuan Hukum Garuda
Jakarta, di Harapan Baru Regency Jalan Nusa Indah VI
Bekasi Barat Kota Bekasi, sebagaimana Surat Kuasa
tertanggal 20 Juli 2020;-----

Selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;-----
Melawan

1. **Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung**, berkedudukan di Jalan Soekarno Hatta Nomor 586 Kota Bandung yang dalam hal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ini telah memberi kuasa kepada :-----

1. Fransiscus Muljoto, S.SiT.;-----
2. Yati Nurhayati, S.H.;-----
3. Lilis Rostini, S.SiT.;-----
4. Endah Nurohmah;-----
5. Andi Syaqirah.KS;-----
6. Kadar Muslim;-----

Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil Pada Kantor Pertanahan Kota Bandung, beralamat di Kantor Pertanahan Kota Bandung, Jalan Soekarno-Hatta No 586 Bandung, sebagaimana surat kuasa Nomor 532/SKu-32.73.MP.01.01/IV/2020, tertanggal 15 April 2020;-----

Selanjutnya disebut sebagai Tergugat ;-----

2. **Herwanto Suprato**, Kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Gatoto Subroto Nomor 238, Rt. 002, Rw. 001, Kelurahan Binong, Kecamatan Batununggal, Kota Bandung, Pekerjaan Wiraswasta, dalam hal ini telah memberi kuasa kepada **Faizal Abdul Azis, S.H.,M.M.**, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Law Office Faizal Abdul Azis & Associates di Jalan Golf Selatan IX Nomor 32, Arcamanik, Kota Bandung, sebagaimana Surat Kuasa tanggal 29 April 2020;-----

Selanjutnya disebut sebagai Tergugat II Intervensi – 1;-----

3. **PT. Nojorono Tobacco International**, yang berkedudukan di Jl. Jend. Sudirman No. 86B, Kabupaten Kudus, Provinsi Jawa Tengah, berdasarkan Kata Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham PT. Nojorono Tobacco International Noor 914 tanggal 31 Agustus 2019 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Maria Citra Tanim yang telah disahkan berdasarkan Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Nomor AHU-0076308.AH.01.02. Tahun 2019 tanggal 28 September 2019 tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT. Nojorono Tobacco International, yang dalam hal ini diwakili oleh **Stefanus Josef Jongkyrana Batihalim**, Kewarganegaraan Indonesia,

Halaman 2 dari 89 Hal. Putusan Nomor 44/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertempat tinggal di Jalan Wuluh BLK III/20 RT 008 RW 006, Kelurahan Kota Bambu Utara, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat, Pekerjaan Direktur Utama PT Nojorono Tobacco International, dalam hal ini telah memberi kuasa kepada:-----

1. Eny Maryana, S.H., Sp.N., M.M.,-----
2. Edwar Fernando Siregar, S.H., C.L.A.;-----
3. Dr. Saputra Lianta Indra, S.H., M.H., M.Kn., C.L.A.;----
4. Toddy Laga Buana, S.H., C.L.A.;-----
5. Yudhi Ongkowijaya, S.H.;-----
6. Antony Putra Abraham, S.H., M.H., C.L.A.;-----

Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, beralamat pada Law Office ELMA & Partners di Ruko Daan Mogor Baru blok LB 5 Nomor 1, Kalideres, Jakarta barat 11840, Pekerjaan Para Advokat, sebagaimana surat kuasa Nomor 006/Corsec-LGL/NTI/V/2020, tertanggal 14 Mei 2020;-----

Selanjutnya disebut sebagai Tergugat II Intervensi – 2;-

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tersebut:-----

Telah membaca Surat Gugatan Penggugat tertanggal 30 Maret 2020 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 31 Maret 2020 dibawah register perkara Nomor: 44/G/2020/PTUN.BDG, yang telah diperbaiki pada tanggal 30 April 2020 dan berkas – berkas yang berhubungan dengan Perkara ini;-----

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 44/PEN-DIS/2020/PTUN.BDG, tanggal 1 April 2020, tentang Lolos Dismissal ;-----

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 44/PEN.MH/2020/ PTUN.BDG, tanggal 1 April 2020, tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara;-----

Telah membaca Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 44/PEN-PPJS/2020/PTUN.BDG, tanggal 1 April 2020, tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Jurusita Pengganti;-----

Halaman 3 dari 89 Hal. Putusan Nomor 44/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 44/PEN-PP/2020/PTUN.BDG, tanggal 1 April 2020 tentang Pemeriksaan Persiapan;-----

Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 44/PEN-HS/2020/PTUN.BDG, tanggal 30 April 2020 Tentang Hari Sidang Pertama;-----

Telah membaca Putusan Sela Nomor 44/G/2020/PTUN.BDG, tanggal 14 Mei 2020 ;-----

Telah mempelajari alat – alat bukti tertulis yang diajukan oleh Para Pihak dalam Perkara ini;-----

Telah melaksanakan Sidang Pemeriksaan Setempat terhadap bagian objek sengketa;-----

Telah mendengarkan keterangan para saksi yang diajukan oleh pihak Penggugat, Tergugat II Intervensi – 1 dan Tergugat II Intervensi – 2 dalam persidangan;-----

Telah mendengarkan para pihak yang bersengketa dalam persidangan;---

-----TENTANG DUDUK SENGKETA-----

Bahwa Penggugat dengan gugatannya tertanggal 30 Maret 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 31 Maret 2020 dibawah register perkara Nomor 44/G/2020/PTUN.BDG dan telah diperbaiki pada tanggal 30 April 2020, mengemukakan alasan-alasan gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut:-----

I. OBJEK SENGKETA

Bahwa yang menjadi obyek sengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara adalah *Keputusan Tata Usaha Negara (Beschikking)* Yang diterbitkan oleh TERGUGAT yang merupakan Badan/ Pejabat TUN berupa:-----

1. Sertipikat Hak Milik Nomor 1593/ Kelurahan Gumuruh diterbitkan pada tanggal 21 Desember 1987 Gambar Situasi Nomor 2486/ 1987 tanggal 28 September 1987, luas 698 m2 (Enam Ratus Sembila Puluh Delapan) atas nama Herwanto Suprato (dh. Tjhan Ping Hong); -----
2. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 02 /Kelurahan Binong diterbitkan pada tanggal 30 Oktober 1995 Gambar Situasi Nomor 12284/ 1995 tertanggal 23 Oktober 1995 luas 6.460 m2 (Enam Ribu Empat Ratus Enam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Puluh Meter Persegi) atas nama PT Nojorono Tobacco International yang berkedudukan di Kudus ; -----

II. KEWENANGAN PERADILAN TATA USAHA NEGARA

Bahwa obyek sengketa adalah suatu penetapan tertulis TERGUGAT selaku Pejabat Tata Usaha Negara yang bersifat Kongkret, Individual dan Final, yang menimbulkan akibat hukum terhadap PENGGUGAT sebagaimana diatur pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN) ; -----

Bahwa dalam menerbitkan obyek sengketa, TERGUGAT telah bertindak atas kewenangannya selaku Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang melaksanakan urusan Pemerintahan sebagaimana ketentuan pasal 1 angka 8 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.----

Bahwa penerbitan obyek sengketa menimbulkan sengketa, yakni hilangnya Hak Kepemilikan Atas Tanah PENGGUGAT sehingga sesuai pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) memiliki kompetensi atau kewenangan absolut yakni kewenangan yang berkaitan untuk mengadili suatu perkara menurut obyek sengketa atau materi atau pokok sengketa atas keputusan Tata Usaha Negara (TUN) yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara PENGGUGAT dengan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara sebagai akibat diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara ; Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) punya kewenangan memeriksa dan mengadili karena TERGUGAT merupakan Pejabat Tata Usaha Negara (TUN) yang mengeluarkan suatu keputusan atau beschiking berdasarkan wewenang yang ada padanya atau dilimpahkan kepadanya, yakni Sertipikat Hak atas Tanah dalam obyek sengketa yang saat ini digugat oleh PENGGUGAT sebagaimana diatur pasal 1 angka 12 UU Nomor 51 Tahun 2009 ; -----

Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) menjadi tempat bagi PENGGUGAT untuk mencari keadilan yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi sebagaimana termaktub dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN);-----

III. TENGGANG WAKTU PENGAJUAN GUGATAN

Bahwa pada hari Jumat 13 Maret 2020 PENGGUGAT melalui kuasa hukumnya baru mengetahui penerbitan obyek sengketa dari Bapak Dindin pejabat Kepala Sie Sengketa Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Bandung; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa setelah mengetahui ada penerbitan objek sengketa, PENGGUGAT mengajukan surat keberatan kepada TERGUGAT atas penerbitan Obyek Sengketa pada hari Jumat tanggal 13 Maret 2020 dan sudah lebih dari sepuluh (10) hari sejak surat Keberatan diajukan PENGGUGAT pada 13 Maret 2020 tidak mendapatkan jawaban dan tanggapan dari TERGUGAT ; -----

Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 77 dan Pasal 78 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, sejak diajukan Keberatan atas penerbitan dua obyek sengketa apabila tidak mendapatkan tanggapan dan atau jawaban dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung, maka PENGGUGAT memiliki hak untuk mengajukan permohonan Gugatan Tata Usaha Negara (TUN) ;

Bahwa PENGGUGAT mendaftarkan gugatan dan diterima Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 20 Maret 2020 sehingga gugatan yang diajukan PENGGUGAT masih dalam tenggang waktu yang ditentukan Undang-Undang, yaitu 90 (sembilan puluh) hari sejak diketahui adanya penerbitan objek sengketa a quo oleh Tergugat. (*Vide Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara*) ; -----

IV. KEPENTINGAN PENGGUGAT YANG DIRUGIKAN

Bahwa akibat penerbitan dua Sertifikat baru atau obyek sengketa, PENGGUGAT merasa kepentingannya sangat dirugikan karena PENGGUGAT tidak menerima hasil dari tanahnya atau tidak mampu memanfaatkan atau melakukan perbuatan perdata atas obyek tanah yang terdapat dalam Sertipikat sebagaimana Pasal 53: (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN) PENGGUGAT yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/ atau direhabilitasi ; -----

Bahwa obyek sengketa yang diterbitkan TERGUGAT jelas-jelas merugikan PENGGUGAT karena keputusan ini nyata-nyatatidak mengakui dan menghapus bukti hak kepemilikan atas tanah dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 180/ Gumuruh atas penguasaan PENGGUGAT sehingga PENGGUGAT kehilangan kedudukan hukum Hak Kepemilikan atas tanah diatasnya; -----

Bahwa kedudukan hukum (legal standing) PENGGUGAT adalah ahli waris dari Almarhum Drs Junirman Bahar sesuai dokumen Surat Keterangan Ahli Waris pemilik yang sah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 180/ Gumuruh atas nama Siti Latifah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung pada tanggal 20 Agustus 1980 dengan batas-batas seperti diuraikan dalam gambar situasi Persil No. 5.S.I Nomor Kohir 486 /1980 Blok Gumuruh yang dikeluarkan Kantor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan pada tanggal 20 Agustus 1980 yang mana Kedudukan hukum (legal standing) Penggugat telah memenuhi Pasal 1 angka 10 ; -----

V. POSITA/ALASAN GUGATAN :

Adapun yang menjadi dasar gugatan PENGGUGAT adalah sebagai berikut:

A. Hilangnya Hak Milik Tanpa Prosedur Hukum Pengalihan dan Pelepasan Hak

1. Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara TERGUGAT dalam menerbitkan Obyek Sengketa tidak memenuhi azas legalitas, dilakukan tanpa prosedur dan bertentangan dengan Pasal 19 huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1961 bahwa Pendaftaran tanah termasuk pengalihan hak atas tanah harus dilakukan dengan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat melalui pelepasan hak yang termaktub pada Sertipikat sebelumnya yakni Sertipikat Hak Milik Nomor 180/ Gumuruh dari pemilik yang sah yakni PENGGUGAT sebagai ahli waris dari Almarhum Drs Junirman Bahar sebagai pemilik SHM 180/Gumuruh atas nama Hajjah Siti Latifah;-----
2. Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) TERGUGAT dalam proses penetapan, prosedur administrasi, perolehan, peralihan hak serta riwayat kepemilikan Hak Atas Tanah sebagai dasar menerbitkan dua Sertipikat dalam obyek sengketa telah memenuhi unsur cacat hukum dan cacat administrasi karena bertentangan dengan Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria Nomor 14 Tahun 1961 tentang Permintaan dan Pemberian Izin Pemindahan Hak Atas Tanah yang mana dalam Peraturan ini yang dimaksudkan dengan pemindahan hak milik tanah dilakukan salah satunya melalui jual beli sebagaimana dilakukan PENGGUGAT berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 41/ PPAT/ 1990 ;

3. Bahwa obyek sengketa yang diterbitkan TERGUGAT telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yakni Pasal 19 huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1961 sebagaimana diuraikan di poin 1 dan Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria Nomor 14 Tahun 1961 tentang Permintaan dan Pemberian Izin Pemindahan Hak Atas Tanah sebagaimana diuraikan dalam poin 2 dalam gugatan ini dan telah bertentangan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) sebagaimana dijabarkan dalam Penjelasan pasal 53 Ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 ;

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. Penggugat Adalah Pemilik Sah Tanah di Obyek Sengketa dari Akta Jual Beli atas Sertipikat Hak Milik 180/ Gumuruh dan Riwayat Dokumen Tanah

4. Bahwa PENGUGAT adalah pemilik yang sah Sertipikat Hak Milik (SHM) 180 dari hak waris dari Almarhum Drs Junirman Bahar yang membelinya dari Almarhum Siti Latifah pada tanggal 15 Juni 1990 sebagai landasan adanya peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik (SHM) 180/ Gumuruh atas nama Almarhum Hajjah Siti Latifah sebagai Bukti Kepemilikan sah atas sebidang tanah di Jalan Ibrahim Adjie Nomor 378 Kelurahan Binong Kecamatan Batununggal, Kota Bandung, Jawa Barat dengan luas tanah 7.525 m² (Tujuh Ribu Lima Ratus Dua Puluh Lima Meter Persegi) yang diperoleh dengan sah melalui jual beli dan dicatatkan pada;-----
 1. Akta Jual Beli (AJB) Nomor 41/PPAT/ 1990 ;-----
 2. Surat Keterangan Sebagai Ahli Waris Almarhum Drs Junirman Bahar sebagai Pembeli dan atau Pemilik Sah Sertipikat Hak Milik Nomor 180 atas nama Hajjah Siti Latifah;-----
 3. Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB);-----
 4. Surat Pengukuran Tanah Sebagai Bukti Kedudukan Tanah;-----
5. Bahwa prosedur hukum pengalihan Hak Atas Tanah dari Kepemilikan Almarhum Hajjah Siti Latifah kepada Almarhum Drs Junirman Bahar dilakukan dengan itikad baik bersifat Terang, Tunai dan Riil, mengikuti aturan hukum dan tercatat secara legal berdasarkan Akta otentik Jual Beli Nomor 41/ PPAT/ 1990 yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) R Soetopo pada hari Rabu tertanggal 15 Juni 1990 di Bandung dengan menghadirkan identitas para pihak dan atau saksi dari ahli waris Almarhum Siti Latifah bernama Nenden Hendrawati secara jelas sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 14 Tahun 1961 Pasal 2 ayat 1 Pemindahan hak atas tanah memerlukan izin dari instansi pemberi izin dan Pasal 2 ayat 2 bahwa sebelum diperoleh izin sebagai yang dimaksudkan dalam ayat (1), pasal ini, pemindahan hak tersebut tidak akan didaftar oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah (KKPT) yang bersangkutan ; -----
6. Bahwa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 180/Kelurahan Gumuruh atas nama Almarhum Hajjah Siti Latifah adalah dokumen resmi negara yang diterbitkan dan atau tercatat oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung Propinsi Jawa Barat sebagai Bukti Hak Kepemilikan PENGUGAT atas tanah yang sah, baik legal maupun fakta atas Hak Kepemilikan Tanah PENGUGAT di Jalan Kiara Condong Nomor 378 Kelurahan Gumuruh, Kecamatan Batununggal, Kota Bandung (dahulu/dh) (setelah pemekaran wilayah saat ini bernama Jalan

Halaman 8 dari 89 Hal. Putusan Nomor 44/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

Ibrahim Adjie Nomor 378 (Kiara Condong) di Kelurahan Binong, Kecamatan Batununggal, Kota Bandung, Jawa Barat seluas 7.525 m² (Tujuh Ribu Lima Ratus Dua Puluh Lima Meter Persegi) Berdasarkan Sertipikat Hak Milik No.180, dengan batas-batas seperti diuraikan dalam gambar situasi Persil No. 5.S.I Nomor Kohir 486 /1980 Blok Gumuruh;-----

- sebelah utara berbatas dengan Milik Haji Samsuri dan Encih;-----
- sebelah selatan berbatas dengan Jalan Terusan Kiara Condong;-----
- sebelah timur berbatas dengan Tanah Milik Haji Mahmud;-----
- sebelah barat berbatas dengan Tanah Milik Suwarma dan Ny. Ina;-----

7. Bahwa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 180/ Kelurahan Gumuruh atas nama Almarhum Hajjah Siti Latifah berdasarkan Surat Ukur Nomor 01920/1980 sejarah, asal usul dan atau riwayatsemula tercatat atas nama almarhum R Hidayat Atmosudirdja yang adalah ayah kandung dari Hajjah Siti Latifah ; -----
8. Bahwa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 180/ Kelurahan Gumuruh kemudian dihibahkan oleh Almarhum R Hidayat Atmosudirdja kepada istrinya Almarhum Hajjah Siti Suhenda, dimana Almarhum Hajjah Siti Suhenda ini adalah ibu kandung dari Almarhum Hajjah Siti Latifah berdasarkan Akta Hibah Nomor 36/1978 tanggal 31 Januari 1978 yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Koswara di Bandung ; -----
9. Bahwa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 180/ Kelurahan Gumuruh atas nama Hajjah Siti Latifah perolehan Hak Miliknya berdasarkan wasiat tertanggal 03 Maret 1982 oleh notaris Lely Zulkarnaen, SH Jo Keputusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 10 Oktober 1985 Nomor 74/85/Pdt/G/T.21/Bdg dan tanggal 12 Desember 1986 Nomor 172/Pdt/1986/Ptb maka Sertipikat Hak Milik 180/Gumuruh atas nama Almarhum Siti Suhenda ibu kandung Almarhum Hajjah Siti Latifah dan dibaliknamakan kepada Almarhum Hajjah Siti Latifah ; ---
10. Bahwa permohonan Balik Nama berdasarkan wasiat tertanggal 03 Maret 1982 oleh notaris Lely Zulkarnaen, SH Jo Keputusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 10 Oktober 1985 Nomor 74/85/Pdt/G/T.21/Bdg dan tanggal 12 Desember 1986 Nomor 172/Pdt/1986/Ptb, maka sejak tanggal 21 Desember 1987 Sertipikat Hak Milik 180/ Gumuruh tercatat, disahkan dan diakui Kantor Pertanahan Kota Bandung atas nama Almarhum Hajjah Siti Latifah ; -----
11. Bahwa PENGUGAT tidak pernah mengalihkan, memperjualbelikan atau memindahtangankan dalam bentuk apapun ke pihak manapun Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 180/ Kelurahan Gumuruh atas nama Hajjah Siti Latifah sejak menjadi milik yang sah dan atau atas penguasaan Almarhum Drs Junirman Bahar dan atau PENGUGAT selaku ahli waris melalui Akta Jual Beli (AJB) Nomor 41/ PPAT/ 1990;-----

Halaman 9 dari 89 Hal. Putusan Nomor 44/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa Sertipikat Hak Milik (SHM) 180/ Kelurahan Gumuruh atas nama Almarhum Hajjah Siti Latifah pernah hilang berdasarkan Surat Keterangan Kepolisian Nomor B/SKTLK/3820/VI/ 2017/ SPKT yang mana PENGUGAT khawatir Sertipikat yang sudah mereka miliki berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 41/ PPAT/ 1990 tersebut disalah gunakan oleh orang yang tidak bertanggungjawab ; -----
13. Bahwa Almarhum Drs Junirman Bahar mengajukan warkah tanah serta syarat-syarat lain kepada Kantor Kelurahan Binong, Kecamatan Batununggal, Kota Bandung yang dahulu sebelum pemekaran adalah Kelurahan Gumuruh Kecamatan Batununggal untuk membuat Surat Pernyataan Penguasaan Fisik atas Tanah karena Sertipikat Hilang namun justru ada penerbitan Sertipikat baru dari keputusan TUN TERGUGAT; -----
14. Bahwa pada bulan Desember 2019 dan awal Januari 2020 PENGUGAT pernah mengajukan permohonan untuk mendapatkan sertifikat duplikat dari TERGUGAT karena Sertifikat Hak Milik (SHM) 180/ Gumuruh atas nama Siti Latifah yang dikuasai PENGUGAT hilang, namun ditolak oleh TERGUGAT dengan alasan yang belum diketahui PENGUGAT ; -----
- B. Keputusan TUN Berakibat Peralihan Hak Secara Melawan Hukum
15. Bahwa pada tanggal 17 Februari 1995 TERGUGAT secara sepihak, melawan hukum dan tanpa persetujuan Almarhum Drs Junirman Bahar dan atau PENGUGAT sebagai ahli warisnya, TERGUGAT mematikan Sertipikat Hak Milik (SHM) 180/ Kelurahan Gumuruh atas nama Almarhum Hajjah Siti Latifah dan menerbitkan dua Sertipikat baru dan atau obyek sengketa di obyek yang sama ; -----
16. Bahwa TERGUGAT selanjutnya sengaja mematikan Sertipikat Hak Milik (SHM) 1594 atas nama Chand Parves Servia dan atas nama Samuel Budijanto Susanto (D/H Tjiong Yoe Hok) luas 6.827 meter persegi menerbitkan Sertipikat Hak Milik (SHM) baru bernomor 401/ Binong di obyek lokasi tanah yang sama atas nama pemilik yang sama dengan alasan adanya pemekaran wilayah, yang mana menurut PENGUGAT tidak seharusnya data nomor tersebut berubah hanya dengan alasan pemekaran wilayah; PENGUGAT menduga ada unsur untuk mengaburkan dan atau menghilangkan asal usul riwayat buku tanah SHM 180/ Gumuruh atas nama Hajjah Siti Latifah yang mana putusan ini memenuhi unsur menyalahgunakan wewenang ; -----
17. Bahwa TERGUGAT kembali mengaburkan data luas tanah yang tercantum di Sertipikat Hak Milik (SHM) 401 dari semula tercatat 6.827 m2 (Enam Ribu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Delapan Ratus Dua Puluh Tujuh Meter Persegi) berkurang menjadi 6.460 m2
(Enam Ribu Empat Ratus Enam Puluh Meter Persegi) ; -----

18. Bahwa Sertipikat Hak Milik (SHM) baru bernomor 401/ Binong kemudian dilepaskan haknya kepada PT Kharisma Subentra milik Chand Parves Servia dan oleh PT Kharisma Subentra Sertipikat Hak Milik (SHM) baru bernomor 401/ Binong kemudian dimohonkan statusnya menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 02;-----
19. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 02 luas 6.460 m2 (Enam Ribu Empat Ratus Enam Puluh Meter Persegi) atas nama PT Kharisma Subentra ini kemudian dijual dan dipindahtangankan kepada PT Nojorono Tobacco International Tbk namun SHGB nya tetap Nomor 02 ; -----
20. Bahwa semua uraian riwayat tanah sebagaimana dijelaskan diatas menjadi dasar dari PENGUGAT bahwa objek sengketa yang diterbitkan TERGUGAT telah memenuhi unsur perbuatan melawan hukum oleh penguasa (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) karena telah jelas dan nyata-nyata menimbulkan kerugian yakni telah menghilangkan Hak Kepemilikan Tanah PENGUGAT sebagai pembeli tanah Sertipikat Hak Milik 180/ Kelurahan Gumuruh atas nama Almarhum Hajjah Siti Latifah sesuai Akta Jual Beli (AJB) Nomor 41/PPAT/ 1990 sehingga mewajibkan TERGUGAT yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut ; -----
21. Bahwa Keputusan TUN TERGUGAT mematikan dan memecah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 180/ Kelurahan Gumuruh telah terpenuhi unsur dan terbukti sebagai perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) karena dilakukan tanpa itikad baik dan cacat administrasi dalam proses peralihan hak atas tanah yang seharusnya menjadi Bukti Hak Kepemilikan Atas Tanah Drs Junirman Bahar selaku pemilik Hak Atas Tanah berdasarkan AJB 41/ PPAT/ 1990 ; -----
22. Bahwa objek sengketa yang diterbitkan TERGUGAT adalah perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) karena tidak disertai Pelepasan Hak Atas Tanah dan atau secara jelas asal usul dan atau riwayat tanah dari dokumen sebelumnya yakni SHM 180/ Gumuruh yang secara sah sejak terbit 21 Desember 1987 atas nama Hajjah Siti Latifah yang diakui dan sebagaimana tercatat di Kantor Pertanahan Kota Bandung; -----

C. Asas Pemerintahan Yang Baik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23. Bahwa Penjelasan dari TERGUGAT soal pemecahan Sertipikat SHM 180 ini sama sekali tidak diketahui alasan atau dasar hukum pemisahannya (split) karena baik Almarhum Drs Junirman Bahar maupun PENGGUGAT selaku Ahli Waris tidak pernah menjual dan atau melepaskan hak atas obyek tersebut kepada pihak siapapun termasuk kepada Tuan Herwanto Suprato (dh. Tjhan Ping Hong) dan Chand Parves beserta turunannya, yang mana hal ini sangat bertentangan pasal 19 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1961 yang menyebutkan bahwa Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak suatu bidang tanah dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan ; -----
24. Bahwa TERGUGAT seharusnya menyediakan informasi kepada PENGGUGAT agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah yang sudah didaftar sebagai prasyarat menyelenggarakan tertib administrasi pertanahan sebagaimana ketentuan pasal 19 ayat 2 dan ayat (3) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1961, tapi faktanya ketidakjelasan alasan TERGUGAT menerbitkan obyek sengketa membuat PENGGUGAT dirugikan ; -----
25. Bahwa atas keputusan Tergugat menerbitkan obyek sengketa, Penggugat tidak bisa menerima keputusan sepihak karena sebagai Warga Negara Indonesia yang taat aturan Hukum dan Undang-Undang, baik Almarhum Drs Junirman Bahar maupun PENGGUGAT hingga saat ini belum pernah mengalihkan haknya kepada pihak manapun dan selalu taat membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas kepemilikan Tanah di Jalan Ibrahim Adjie Nomor 378 Kelurahan Binong Kecamatan Batununggal, Kota Bandung, Jawa Barat, Luas 7.525 m2 seperti tertera dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 180/ Kelurahan Gumuruh yang tercatat secara resmi di Kantor Dinas BPPD (Badan Pelayanan Pajak Daerah) Kota Bandung dengan PBB Nomor Pembayaran 39.73.160.002.009.0104 ; -----
26. Bahwa penerbitan objek sengketa demi hukum harus dibatalkan dan tidak mempunyai kekuatan hukum lagi serta dinyatakan tidak berlaku dan agar dikembalikan kepada pemilik Hak Yang Sah dan Hak Awal atas nama Hajjah Siti Latifah sesuai Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 180/ Gumuruh karena PENGGUGAT menilai pemecahan Sertipikat SHM 180/ Gumuruh menjadi objek sengketa cacat hukum dan cacat administratif ; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

27. Bahwa dalam isi surat keberatan kepada TERGUGAT hari Jumat tanggal 13 Maret 2020, PENGGUGAT memohon agar TERGUGAT memulihkan dan atau menghidupkan kembali dan atau menerbitkan duplikat Sertipikat Hak Milik 180/Gumuruh sesuai Hak Milik yang tertera dalam data Kantor Pertanahan Kota Bandung dan belum pernah dicabut Haknya karena peralihan kepemilikan sesuai bukti-bukti yang dilampirkan dan diajukan bersamaan dengan Surat Permohonan ini;-----
28. Bahwa melalui gugatan ini PENGGUGAT sebagai warga negara menggunakan hak hukum bahwa PENGGUGAT memohon Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) untuk memerintahkan kepada TERGUGAT menerbitkan Sertipikat/ duplikat Sertipikat atas Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 180 yang diterbitkan oleh Menteri Agraria CQ Departemen dalam Negeri sebagai pengganti Sertipikat yang hilang atas obyek tanah hak milik PENGGUGAT; -----
29. Bahwa Letak, Lokasi dan Pengukuran yang termaktub dalam data penerbitan objek sengketa tidak sesuai dengan data pengukuran faktual tanah yang nyata-nyatanya (error by object) sehingga keputusan ini jelas-jelas bertentangan dengan pasal 19 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria mengatur tentang pendaftaran tanah di Indonesia menyatakan pada pokoknya bahwa dalam pendaftaran tanah seharusnya dilakukan pengukuran; -----
30. Bahwa tidak sesuai (error by object) Data Administrasi dan Data Pengukuran yang tercatat pada obyek sengketa membuktikan TERGUGAT tidak menjalankan penelusuran dokumen riwayat tanah, pengukuran, penelitian tentang kelengkapan data tanah dan atau perbedaan data yang terjadi atas pemecahan dan penerbitan objek sengketa, maka TERGUGAT telah melanggar asas – asas pemerintahan yang baik yaitu asas profesionalisme ; ---
31. Bahwa data administrasi berupa letak, pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, pengukuran tanah serta alamat tanah atas Sertipikat Hak Milik 180/ Kelurahan Gumuruh dan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 41/ PPAT/ 1990 telah sesuai dengan data faktual tanah yang nyata-nyatanya dalam pengukuran. Sedangkan Data Administrasi, Data Pengukuran, Data Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang tercatat di Sertipikat Hak Milik (SHM) pemecahan SHM 1593 dan SHM 1594 sangat berbeda di faktualnya; -----
32. Bahwa berdasarkan uraian diatas TERGUGAT telah melanggar peraturan perundang – undangan yang berlaku terkait dengan pendaftaran tanah sekaligus penerbitan Sertipikat serta melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) sebagaimana dimaksud dalam penjelasan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 53 (2) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN) ; -----

33. Bahwa Keputusan TERGUGAT menerbitkan objek sengketa tidak memiliki dasar hukum; mekanisme yang diatur dalam Undang-Undang; ketidaksesuaian prosedur dan atau adanya landasan kepentingan pribadi dalam pemberian keputusan sewenang-wenang karena Hak Kepemilikan atas Tanah dan Bangunan di SHM 180/Gumuruh telah diperjualbelikan dan atau dialihkan hak kepemilikan dari Almarhum Hajjah Siti Latifah kepada Almarhum Drs Junirman Bahar sehingga TERGUGAT melampaui dan menyalahgunakan wewenang yang dalam asas menyalahgunakan kewenangan diartikan sebagai penggunaan wewenang yang tidak sesuai dengan wewenang yang diberikan undang-undang/ melampaui wewenang-wewenang itu untuk tujuan lain, atau sesuai tujuan, tetapi dengan prosedur yang salah sebagaimana diatur dalam Pasal 17 ayat (1) UU Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan menyebutkan Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dilarang menyalahgunakan Wewenang. Kemudian pada Ayat (2) menjelaskan Larangan penyalahgunaan Wewenang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:----
- a. larangan melampaui Wewenang;-----
 - b. larangan mencampuradukkan Wewenang; dan/atau;-----
 - c. larangan bertindak sewenang-wenang.;-----

34. Bahwa baik Almarhum Drs Junirman Bahar maupun PENGGUGAT sebagai ahli waris Almarhum Junirman Bahar tidak pernah melepaskan Hak Kepemilikan Tanah di Jalan Ibrahim Adjie Nomor 378 Kelurahan Binong, Kecamatan Batununggal, Kota Bandung, Jawa Barat berdasarkan Hak Kepemilikan Tanah dan Bangunan SHM Nomor 180 kepada Siapapun baik dalam bentuk apapun ; -----

35. Bahwa akibat dari penerbitan objek sengketa yang menumpang pada Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 180 milik PENGGUGAT, dengan demikian TERGUGAT secara melawan hukum telah memberikan hak baru kepada pihak lain, sehingga pemberian hak dan penerbitan Sertipikat tersebut tidak sah menurut hukum ; -----

36. Bahwa dengan terbitnya Sertipikat tersebut oleh TERGUGAT jelas-jelas telah menyebabkan tumpang tindih (overlapping) atau Sertipikat ganda pada lokasi yang sama, hal mana bertentangan dengan prinsip kepastian hukum dan kepastian Hak Atas Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 UU No. 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pendaftaran Tanah yang mana Pasal 10 ayat 2 yang mengatur Satu buku-tanah hanya dipergunakan untuk mendaftarkan satu hak atas tanah ; -----

37. Bahwa, tindakan TERGUGAT memutuskan memberikan hak baru dengan mengeluarkan Sertipikat baru tersebut merupakan suatu keputusan Tata Usaha Negara yang merugikan kepentingan PENGGUGAT, dan secara nyata menunjukkan TERGUGAT tidak melaksanakan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) khususnya asas Kecermatan, Ketelitian dan Kepastian Hukum sebagaimana diatur dalam penjelasan pasal 53 ayat (2) huruf a Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN) ; -----

38. Bahwa obyek gugatan adalah diterbitkannya secara keliru dan tidak benar oleh TERGUGAT karena kepemilikan Almarhum Drs Junirman Bahar dan atau ahli warisnya atas Sertipikat Hak Milik (SHM) 180 atas nama Hajjah Siti Latifah sudah lebih dari 30 (Tiga Puluh) tahun sejak diterbitkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 41/PPAT/ 1990 pada 15 Juni 1990 dan karenanya penerbitan objek sengketa menurut hukum telah bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) yakni asas: kepastian hukum; tertib penyelenggaraan negara; keterbukaan; proporsionalitas; dan akuntabilitas sebagaimana diatur dalam penjelasan pasal 53 ayat (2) huruf b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN) ; -

39. Bahwa karena objek sengketa tersebut diterbitkan dengan alasan yang tidak berdasarkan peraturan perundang-undangan, maka perbuatan TERGUGAT merupakan perbuatan yang sewenang-wenang dan melampaui kewenangannya, maka keputusan yang dikeluarkan oleh TERGUGAT tidak sah, dan oleh karena tidak sah maka keputusan tersebut harus dianggap batal; -----

40. Bahwa, agar PENGGUGAT tidak semakin mengalami kerugian akibat berlakunya keputusan tersebut maka PENGGUGAT memohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Kota Bandung untuk memerintahkan TERGUGAT menerbitkan duplikat Sertipikat Hak Milik (SHM) 180/Gumuruh atas nama Hajjah Siti Latifah Pengganti ; -----

41. Bahwa demi kepastian hukum dan menjaga hak-hak PENGGUGAT maka patutlah kiranya Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) yang mulia memerintahkan TERGUGAT membatalkan dan mencabut obyek sengketa dikembalikan kepada pemilik yang sah yakni ahli waris Almarhum Drs Junirman Bahar berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 180 atas nama Hajjah Siti Latifah dan agar tidak dialihkan kepemilikannya kepada pihak lain ;

VI. PETITUM/ TUNTUTAN

Halaman 15 dari 89 Hal. Putusan Nomor 44/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, maka PENGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Kota Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenaan memberikan putusan sebagai berikut :-----

1. Mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya ; -----
2. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Tata Usaha Negara (TUN) Kantor Pertanahan Kota Bandung atas penerbitan :-----
 - 2.1 Sertipikat Hak Milik Nomor 1593/ Kelurahan Gumuruh diterbitkan pada tanggal 21 Desember 1987 Gambar Situasi Nomor 2486/ 1987 tanggal 28 September 1987, luas 698 m2 (Enam Ratus Sembilan Puluh Delapan) atas nama Herwanto Suprato (dh. Tjhan Ping Hong); -----
 - 2.2 Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB)/ Kelurahan Binong Nomor 02 diterbitkan pada tanggal 30 Oktober 1995 Gambar Situasi Nomor 12284/ 1995 tertanggal 23 Oktober 1995 luas 6.460 m2 (Enam Ribu Empat Ratus Enam Puluh Meter Persegi) atas nama PT Nojorono Tobacco International yang berkedudukan di Kudus ; -----
3. Mewajibkan TERGUGAT untuk mencabut Surat Keputusan TUN berupa:---
 - 3.1 Sertipikat Hak Milik Nomor 1593/ Kelurahan Gumuruh diterbitkan pada tanggal 21 Desember 1987 Gambar Situasi Nomor 2486/ 1987 tanggal 28 September 1987, luas 698 m2 (Enam Ratus Sembilan Puluh Delapan) atas nama Herwanto Suprato (dh. Tjhan Ping Hong); -----
 - 3.2 Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB)/ Kelurahan Binong Nomor 02 diterbitkan pada tanggal 30 Oktober 1995 Gambar Situasi Nomor 12284/ 1995 tertanggal 23 Oktober 1995 luas 6.460 m2 (Enam Ribu Empat Ratus Enam Puluh Meter Persegi) atas nama PT Nojorono Tobacco International yang berkedudukan di Kudus ; -----
4. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam Pengadilan Tata Usaha Negara ini. -----

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya. *EX AQUO ET BONO*.-----

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawaban tertanggal 28 Mei 2020 baik dalam Eksepsi maupun pokok perkara dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut:-----

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat;
2. GUGATAN PENGUGAT LEWAT WAKTU (DALUWARSA)
Bahwa dalil Gugatan Penggugat halaman 4 tentang "III.TENGGANG WAKTU PENGAJUAN GUGATAN" yang pada pokoknya menyatakan bahwa

Halaman 16 dari 89 Hal. Putusan Nomor 44/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

Penggugat baru mengetahui obyek sengketa pada tanggal 13 Maret 2020 adalah tidak relevan, karena berdasarkan data-data yang ada pada Kantor Tergugat bahwa Sdr.RIA SURYANTI (dalam perkara ini sebagai Penggugat) pernah mengirim surat kepada Tergugat tanggal 5 September 2019 Perihal Permohonan Riwayat Tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) No.180/Kelurahan Gumuruh dan telah dijawab oleh Tergugat melalui surat Nomor:1600/32.73.HP.01.01/XII/2019 tanggal 5-12-2019 yang pada pokoknya menjelaskan Bahwa terhadap Sertipikat Hak Milik No.180/Kelurahan Gumuruh telah dimatikan karena dipisah-pisah sampai habis menjadi Sertipikat Hak Milik No.1593/kelurahan Gumuruh beserta peralihan haknya dan 1594/Kelurahan Gumuruh beserta peralihannya sehingga menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No.2/Kelurahan Binong yang menjadi obyek gugatan dalam perkara a quo;-----

Bahwa sangat jelas dan terang Penggugat telah mengetahui obyek sengketa setidaknya-tidaknya sejak tanggal 5-12-2019 ketika mendapat jawaban surat dari Tergugat Nomor:1600/32.73.HP.01.01/XII/2019 tanggal 5-12-2019 dan jelas Gugatan Penggugat yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tanggal 31 Maret 2020 dan diperbaiki tanggal 30 April 2020 telah melebihi jangka waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;-----

3. TENTANG KEWENANGAN MENGADILI (ABSOLUTE COMPETENTIE)

Bahwa mengenai kompetensi absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara telah diatur dalam ketentuan Pasal 47 Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara, sedangkan yang menjadi kompetensi absolut dari Pengadilan Negeri sebagaimana ditentukan dalam Pasal 50 Undang-undang No. 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yaitu memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara Pidana dan perkara Perdata di tingkat pertama, selanjutnya yang dimaksud dengan Sengketa Tata Usaha Negara berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-undang Nomor : 51 Tahun 2009 adalah "Sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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”

Bahwa berdasarkan pada Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 07 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, karena dalam surat edaran tersebut menyebutkan kriteria untuk menentukan suatu sengketa merupakan sengketa Tata Usaha Negara atau sengketa Perdata (kepemilikan), yang meliputi:-----

- a. Apabila yang menjadi objek sengketa tentang keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara, maka merupakan sengketa Tata Usaha Negara ;---
- b. Apabila dalam posita gugatan mempermasalahkan kewenangan, keabsahan Prosedur penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara, maka termasuk sengketa Tata Usaha Negara;-----
- c. Apabila satu-satunya penentu apakah Hakim dapat menguji keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa adalah substansi hak karena tentang hal tersebut menjadi kewenangan peradilan perdata; atau ;-----
- d. Apabila norma (kaidah) hukum Tata Usaha Negara (hukum publik) dapat menyelesaikan sengketanya, maka dapat digolongkan sebagai sengketa Tata Usaha Negara;-----

Bahwa apabila dicermati, dalil Gugatan Penggugat pada pokoknya mempermasalahkan pengakuan siapa yang benar pemilik atas bidang tanah yang telah terbit sertifikat obyek sengketa yaitu: -----

- 1) Sertipikat Hak Milik Nomor 1593/Kelurahan Gumuruh terakhir tercatat atas nama Herwanto Suprato;-----
- 2) Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2/Kelurahan Binong terakhir tercatat atas nama PT. NOJORONO TOBACCO INTERNASIONAL berkedudukan di Kudus.-----

hal mana Penggugat mendalilkan dalam Gugatannya pada halaman 7 angka 4 mengakui kepemilikan berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris Almarhum Drs.Juirman Bahar (sebagai pembeli dari Siti Latifah atas Sertipikat Hak Milik Nomor 180) dan Akta Jual Beli Nomor 41/PPAT/19990 tanggal 15 Juni 1990 yang dibuat oleh R.SOETOPO. dan pada gugatan Penggugat halaman 9 halaman 11 mendalilkan tidak pernah mmengalihkan, memperjualbelikan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau memindahtangankan ke pihak manapun Sertipikat Hak Milik No.180/Kelurahan Gumuruh.-----

Bahwa kemudian Penggugat mendalilkan dalam Gugatannya pada halaman 8 angka 7 bahwa asal usul dan atau riwayat tanah Sertipikat Hak Milik No.180/Kelurahan Gumuruh semula tercatat atas nama R.HIDAYAT ATMASUDIRDJA selaku ayah kandung dari Hajjah SITI LATIFAH, namun berdasarkan data-data yang ada pada Kantor Tergugat bahwa Sertipikat Hak Milik No.180/Kelurahan Gumuruh, diterbitkan berdasarkan Konversi Tanah Milik Adat Persil No.5 S.I Kohir No.486.Seb, Gambar Situasi Tanggal 20-08-1980 No.1920/1980, Luas 7.525 m2, terbit tanggal 20-08-1980 semula tercatat atas nama Haji MOCHAMAD SOBANDI bukan atas nama R.HIDAYAT ATMASUDIRDJA, kemudian berdasarkan Akta Hibah tanggal 31-1-1978, No.36/1978, yang dibuat oleh dan dihadapan KOSWARA selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk wilayah kota Bandung beralih haknya dan dibaliknamakan kepada Ny,Haji SITI SUHAENDA,dicatat tanggal 20-08-1980, kemudian berdasarkan Akta Wasiat tanggal 3-3-1982 No.3/1982 yang dibuat oleh LELY ZULKARNAIN,SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk wilayah kota Bandung dan berdasarkan Keputusan Perkara Perdata dari Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus tanggal 10-10-1985 No.74/85/Pdt/G/T.21/BDG dan No.172/Pdt/1986/PTB beralih haknya dan dibaliknamakan Ny.Haji SITI LATIFAH, dicatat tanggal 6-5-1987.-----

Bahwa tercatat tanggal 21-12-1987 dalam Buku Tanah Hak Milik No.180/Kelurahan Gumuruh terhadap Sertipikat Hak Milik No.180/Kelurahan Gumuruh telah dimatikan karena karena dipisah-pisah sampai habis menjadi Sertipikat Hak Milik No.1593/kelurahan Gumuruh beserat peralihan haknya dan 1594/Kelurahan Gumuruh beserta peralihannya sehingga menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No.2/Kelurahan Binong yang menjadi obyek gugatan dalam perkara a quo.-----

Bahwa sebagaimana dalil-dalil gugatan Penggugat dan perbandingan dengan data-data yang ada pada Kantor Tergugat, memperlihatkan ada 2 (dua) keterangan asal kepemilikan yang berbeda antara Penggugat dengan data yang ada di Kantor Tergugat.-----

Bahwa dengan Adanya 2 (dua) pengakuan Hak Keperdataan atas kepemilikan tanah yang asal usulnya berbeda dengan demikian jelas dan terang yang menjadi tuntutan pokok objek gugatan /dipermasalahan yaitu tuntutan kepemilikan atas suatu bidang tanah (Hak Kebendaan)/Keperdataan maka Gugatan Penggugat/Terbanding a quo harus dijelaskan atau di uji materiil terlebih dahulu di Peradilan Umum untuk memastikan kebenaran alas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak kepemilikannya, termasuk asal usul perolehan tanah dalam gugatan a quo, sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 88/K/TUN/1993 tanggal 7-9-1994 yang menyebutkan bahwa :-----

" meskipun sengketa itu terjadi akibat dari adanya Surat Keputusan Pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan hak atas tanah, maka gugatan atas sengketa tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena merupakan sengketa perdata",

selain itu berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 22K / TUN/1998 tanggal 28 Februari 2001 menyebutkan bahwa :-----

"Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan kepemilikan tanah tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara, melainkan wewenang Peradilan Umum dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan",-----

-
serta Surat Ketua Muda Mahkamah Agung Republik Indonesia Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara tanggal 14-10-1993 Nomor : 224/Td.TUN/X/1993 perihal Juklak yang dirumuskan dalam Pelatihan Ketrampilan Hakim Peradilan Tata Usaha Negara Tahap II Tahun 1993 yang ditujukan kepada Para Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dan Para Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara di Seluruh Indonesia, pada angka V butir 1 menegaskan :-----

"Bahwa yang menjadi wewenang Peradilan Tata Usaha Negara hanya mengenai Sertipikat Tanahnya apakah prosedur penerbitannya sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sedangkan mengenai soal kepemilikan adalah wewenang dari Peradilan Umum"

Bahwa berdasarkan Asas *Presumptio Iustae Causa* (*vermoeden van rechtmatigheid*) yang menyatakan bahwa setiap keputusan Pejabat Tata Usaha Negara harus dianggap benar dan dapat dilaksanakan sampai dengan adanya Putusan pengadilan yang menyatakan sebaliknya, namun demikian oleh karena pendaftaran tanah di Indonesia menggunakan Sistem Publikasi Negatif maka permasalahan- permasalahan hukum tersebut di atas adalah sangat penting untuk diselesaikan terlebih dahulu sebelum Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung melakukan pengujian (*toetsing*) terhadap keabsahan prosedur penerbitan objek sengketa.;-----

Halaman 20 dari 89 Hal. Putusan Nomor 44/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan tersebut di atas, maka jelas Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo karena sengketa kepemilikan adalah merupakan kompetensi absolut Peradilan Umum (perdata) dan seharusnya Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung menyatakan dirinya tidak berwenang (*niet on van kelijke verklaard*) dan menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima, sebagaimana bunyi Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tersebut di atas.-----

4. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (*OBSCUR LIBELS*)

Bahwa Sertipikat Hak Milik No.180/Kelurahan Gumuruh merupakan Sertipikat Induk dari Obyek Sengketa yaitu Sertipikat Hak Milik No.1593/kelurahan Gumuruh beserta peralihan haknya dan 1594/Kelurahan Gumuruh beserta peralihannya sehingga menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2/Kelurahan Binong ;-----

Bahwa Penggugat mendalilkan dalam Gugatannya pada halaman 8 angka 7 bahwa asal usul dan atau riwayat tanah Sertipikat Hak Milik No.180/Kelurahan Gumuruh yang diklaim oleh Penggugat semula tercatat atas nama R. HIDAYAT ATMASUDIRDJA selaku ayah kandung dari Hajjah SITI LATIFAH, namun berdasarkan data-data pada Kantor Tergugat, Sertipikat Hak Milik No.180/Kelurahan Gumuruh, diterbitkan berdasarkan Konversi Tanah Milik Adat Persil No.5 S.I Kohir No.486.Seb, Gambar Situasi Tanggal 20-08-1980 No.1920/1980, Luas 7.525 m2, terbit tanggal 20-08-1980 semula tercatat atas nama Haji MOCHAMAD SOBANDI bukan atas nama R.HIDAYAT ATMASUDIRDJA.-----

Bahwa apa yang didalilkan dalam gugatan Penggugat pada halaman 5 s/d halaman 18 yang pada pokoknya menyatakan perbuatan Tergugat yang menerbitkan Sertipikat Hak Milik No.1593/kelurahan Gumuruh beserta peralihan haknya dan 1594/Kelurahan Gumuruh beserta peralihannya sehingga menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2/ Kelurahan Binong adalah perbuatan hukum oleh penguasa dan menjadikan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung sebagai Tergugat, seolah-olah Tergugat telah salah menerapkan penanganan pelayanan kepada masyarakat dengan menerbitkan sertipikat adalah dalil yang keliru karena segala permohonan yang masuk atau dimohonkan kepada Tergugat telah melalui prosedur yang ada dan berlaku, dimana dalam setiap permohonan hak atas tanah di ajukan dengan surat permohonan disertai dengan identitas diri pemohon/ atau dengan melampirkan bukti tertulis yang membuktikan adanya hubungan

Halaman 21 dari 89 Hal. Putusan Nomor 44/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum antara pemohon hak atas tanah dengan bukti-bukti kepemilikan yang dimiliki.-----

Berdasarkan segala sesuatu yang diuraikan diatas, dengan ini Tergugat mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim menerima Eksepsi Tergugat dengan menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).-----

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat agar segala sesuatu yang dikemukakan dalam Eksepsi dinyatakan dalam satu kesatuan dengan uraian dalam pokok perkara ini.;-----
2. Bahwa Tergugat menolak dan menyangkal dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali apa yang diakui oleh Tergugat dengan tegas dan bulat.-----
3. Bahwa sangat jelas dan terang Penggugat telah mengetahui obyek sengketa setidaknya sejak tanggal 5-12-2019 ketika mendapat jawaban surat dari Tergugat Nomor:1600/32.73.HP.01.01/XII/2019 tanggal 5-12-2019 dan jelas Gugatan Penggugat yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tanggal 31 Maret 2020 dan diperbaiki tanggal 30 April 2020 telah melebihi jangka waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.-----

Bahwa Sertipikat Hak Milik No.180/Kelurahan Gumuruh merupakan Sertipikat Induk dari Obyek Sengketa yaitu Sertipikat Hak Milik No.1593/kelurahan Gumuruh beserta peralihan haknnya dan 1594/Kelurahan Gumuruh beserta peralihannya sehingga menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No.2/Kelurahan Binong ;-----

4. Bahwa Penggugat mendalilkan dalam Gugatannya pada halaman 8 angka 7 bahwa asal usul dan atau riwayat tanah Sertipikat Hak Milik No.180/Kelurahan Gumuruh yang diklaim oleh Penggugat semula tercatat atas nama R.HIDAYAT ATMASUDIRDJA selaku ayah kandung dari Hajjah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SITI LATIFAH, namun berdasarkan data-data pada Kantor Tergugat, Sertipikat Hak Milik No.180/Kelurahan Gumuruh, diterbitkan berdasarkan Konversi Tanah Milik Adat Persil No.5 S.I Kohir No.486.SeB, Gambar Situasi Tanggal 20-08-1980 No.1920/1980, Luas 7.525 m2, terbit tanggal 20-08-1980 semula tercatat atas nama Haji MOCHAMAD SOBANDI bukan atas nama R. HIDAYAT ATMASUDIRDJA;-----

5. Bahwa, Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa penerbitan Sertipikat obyek sengketa *a quo telah melanggar ketentuan-ketentuan yang berlaku dan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik*, karena segala permohonan yang masuk atau dimohonkan kepada Tergugat telah melalui prosedur yang ada dan berlaku, dimana dalam setiap permohonan hak atas tanah di ajukan dengan surat permohonan disertai dengan identitas diri pemohon/ atau kuasanya dengan melampirkan bukti tertulis yang membuktikan adanya hak yang bersangkutan dengan bidang tanah yang dimohonkan hak atas tanah.-----
6. Selanjutnya surat-surat bukti kepemilikan berupa akta yang dibuat oleh Pejabat yang berwenang dan surat keterangan riwayat tanah yang dibuat oleh Lurah yang diketahui oleh Camat kemudian segel, surat warisan dan sebagainya, semua surat tersebut obyeknya mengacu pada Kohir yang tercatat di subyek kelurahan dalam buku Penetapan Iuran Pembangunan Daerah (Buku C) yang kemudian dikuatkan oleh Surat Keterangan Kepala Desa / Camat di dalamnya memuat Nomor Leter C alamat letak tanah, luas serta nama-nama pemilik berbatasan yang mengacu pada buku B (Peta Ricekan) yang memuat letak tanah objek pajak serta nama-nama pemegang hak yang berbatasan, melakukan pemeriksaan data fisik diukur sesuai dengan batas-batas yang ditunjukkan oleh pemohon, pemeriksaan data yuridis diperiksa oleh Panitia Pemeriksaan Tanah A yang melibatkan aparat Kelurahan/Kecamatan setempat, pengumuman dan seterusnya terkait peralihan haknya juga telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;-----
7. Bahwa jelas sekali penerbitan sertipikat adalah suatu proses yang memerlukan peran serta dari beberapa instansi lain yang terkait dalam menerbitkan surat-surat keterangan yang diperlukan sebagai alas hak / bukti kepemilikan tanah yang mana tidak jarang surat-surat keterangan tersebut tidak luput dari pemalsuan, kadaluarsa bahkan merupakan keterangan palsu atau fiktif karena Tergugat selaku instansi pelayanan di bidang pertanahan hanya dapat menerima dan menyajikan berkas permohonan secara formal dan administratif saja, sedangkan untuk menilai atau menguji keaslian atau keabsahan dari dokumen surat- surat yang dilampirkan dalam berkas

Halaman 23 dari 89 Hal. Putusan Nomor 44/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permohonan tersebut bukan merupakan kewenangan Tergugat melainkan wewenang penyidik, namun begitu tidak serta merta Tergugat sebagai instansi yang berfungsi dalam bidang pelayanan public di bidang pertanahan bersikap lalai dan ceroboh dalam menjalankan tugas, fungsi serta wewenangnya ;-----

8. Bahwa untuk memperjelas Jawaban dari Tergugat kami sampaikan Kronologis riwayat tanah terbitnya obyek sengketa a quo sebagai berikut:

A. Sertipikat Hak Milik Nomor .180/Kelurahan Gumuruh

- 1) Bahwa status tanah semula berasal dari Tanah Milik Adat Persil No. 5 S.I. Kohir No. 486 seb kemudian dikonversi dan diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 180/Lingkungan Gumuruh terbit tanggal 20-08-1980, Gambar Situasi Nomor 1920/1980, tanggal 20-08-1980, Luas 7.525 m2, tercatat atas nama HAJI MOCHAMAD SOBANDI; terletak di Jl. Kiaracandong Lingkungan Gumuruh Kecamatan Batununggal Kotamadya Bandung;-----
- 2) Bahwa berdasarkan Akta Hibah tanggal 31-01-1978 No. 36/1978, yang dibuat oleh Koswara Selaku Notaris/Penjabat Pembuat Akata Tanah untuk Wilayah Kotamadya Bandung, tanah tersebut dihibahkan dan dibaliknamakan kepada NY. HAJI SITI SUHAENDA dicatat peralihannya tanggal 20-08-1980;-----
- 3) Bahwa berdasarkan Akta Wasiat tanggal 03-03-1982 No. 3/1982, yang dibuat oleh Lely Zulkarnain Selaku Notaris di Bandung dan berdasarkan keputusan Perkara Perdata dari Pengadilan Negeri Kls I Bandung tanggal 10-10-1985 No. 74/85/PDT/G/T.21/BDG dan tanggal 12-12-1986 No. 172/PDT/1986/PTb, tanah tersebut diwariskan dan dibalik-namakan kepada NY. HAJI SITI LATIFAH, dicatat tanggal 6-5-1987;-----
- 4) Bahwa Terdapat catatan Blokir berdasarkan surat Djabat SH & dkk tanggal 23-05-1987 No. 24/K/Um/DX/V/87;-----
- 5) Bahwa terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 180/Lingkungan Gumuruh dimatikan karena di pisah-pisah sampai habis menjadi Hak Milik No. 1593/Kelurahan Gumuruh Gambar Situasi No. 2486/1987 Luas 698 m2 dan Hak Milik No. 1594/Kelurahan Gumuruh Gambar Situasi No. 2844/1987 Luas 6827 m2;-----
- 6) Bahwa pada buku tanah Hak Milik Nomor 180/Lingkungan Gumuruh terdapat catatan antara lain : -----
 - a. Surat dari BPN Pusat tanggal 13 Juni 1989 No. 570.32-1082 yang ditujukan kepada KANWIL PERTANAHAN JAWA BARAT;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Pemblokiran dari Dewan Pimpinan Pusat Pelopor Penerus
Angkatan 1945 Seluruh Indonesia tanggal 10-04-1990
No. 026/Seb /DPP/P-45/IV/90.-----

B. Sertipikat Hak Milik Nomor 1593/Kelurahan Gumuruh

- 1) Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 1593/Kelurahan Gumuruh berasal dari Pemisahan Sertipikat Hak Milik No.180/Lingkungan Gumuruh, terbit tanggal 21-12-1987, Gambar Situasi Nomor 2486/1987, tanggal 28-9-1987, Luas 698 m2, tercatat atas nama NYONYA HAJI SITI LATIFAH;
- 2) Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 10-06-1987 Nomor :298 /iii/JB/III/1987, yang dibuat oleh APIT WIDJAJA,SH. Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk wilayah Kotamadya Bandung, Kecamatan Buahbatu, Kecamatan Dayeuhkolot, Kecamatan Ujung Berung, Kecamatan Rancaekek, dan Majalaya Kabupaten Bandung, tanah tersebut dijual dan dibaliknamakan kepada HENDRA SUPRATO (dh. TJHEN PING AH), dicatat peralihannya tanggal 29- 4- 1992;-----
- 3) Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 27-02-1992 Nomor:30/30/KOD/1992, yang dibuat oleh dan dihadapan ELIAWATI HOSTIADI,SH. Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk wilayah Kotamadya Bandung dan Kecamatan Lembang, tanah tersebut beralih haknya kepada HERWANTO SUPAPTO (dh. Thong Ping Hong), dicatat peralihannya tanggal 29-4-1987;-----
- 4) Bahwa tercatat Hak Tanggungan Ke-I (Pertama) No.5590/1996 atas nama Perseroan Terbatas PT.BANK BUANA INDONESIA, bertempat kedudukan/berkantor pusat di Jakarta, berdasarkan Akta Hak Tanggungan tanggal 27-08-1996, No.586/16/Batununggal/1996 yang dibuat oleh dan dihadapan ELIAWATI HOSTIADI,SH. Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk wilayah Kotamadya Bandung dan Kecamatan Lembang, dicatat tanggal 10-9-1996;-----
- 5) Bahwa tercatat Hak Tanggungan Ke-II (Kedua) No.8552/1996 atas nama Perseroan Terbatas PT.BANK BUANA INDONESIA, bertempat kedudukan/berkantor pusat di Jakarta, berdasarkan Akta tanggal 30-09-1996, No.978/27/Batununggal/1996 yang dibuat oleh dan dihadapan ELIAWATI HOSTIADI,SH. Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk wilayah Kotamadya Bandung dan Kecamatan Lembang, dicatat tanggal 16-10-1996;-----
- 6) Bahwa tercatat Hak Tanggungan Ke-III (Ketiga) No.1479/2002 kepada Perseroan Terbatas PT. BANK BUANA INDONESIA, bertempat kedudukan/berkantor pusat di Jakarta, berdasarkan Akta Hak

Halaman 25 dari 89 Hal. Putusan Nomor 44/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggungan tanggal 19-04-2002, No.88/2002 yang dibuat oleh dan dihadapan DIANA NUGRAHA,SH. Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk wilayah kerja Kota Bandung, dicatat tanggal 3-5-2002;-----

- 7) Bahwa tercatat Hak Tanggungan Ke-IV (Keempat) No.14881/2012 atas nama PT.BANK UOB Indonesia, berkedudukan di Jakarta, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tanggal 23-10-2012, No. 66/2012 yang dibuat oleh dan dihadapan LUCIA PRATIWI,SH. Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dicatat tanggal 30-11-2012.-----

C. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1594/Kelurahan Gumuruh

- 1) Bahwa semula Sertipikat Hak Milik Nomor 1594/Kelurahan Gumuruh berasal dari Pemisahan Sertipikat Hak Milik No.180/Lingkungan Gumuruh, terbit tanggal 21-12-1987 terletak di Jalan Kiaracondong, Gambar Situasi Nomor 2848/1987, tanggal 25-11-1987, Luas 6827 m2, semula tercatat atas nama NYONYA HAJI SITI LATIFAH, terletak di Jalan Kiaracondong, Kelurahan Gumuruh, Kecamatan Batununggal, Kotamadya Bandung;-----
- 2) Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 21-04-1990 Nomor: 21/Batununggal/1990, yang dibuat oleh Komar Andasasmita Selaku Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah wilayah Kotamadya Bandung, tanah tersebut dijual dan dibaliknamakan kepada Insinyur Chand Parwes Servia dan Samuel Budijanto Susanto (dh. Tjiong Yoe Hok) dicatat peralihannya tanggal 17-02-1995;-----
- 3) Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional 10 Tahun 1993 Tanggal 17-6-1993 terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 1594/Kelurahan Gumuruh telah dimatikan karena penggantian Sertipikat menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 401/Kelurahan Binong, terbit tanggal 17-02-1995 Gambar Situasi No. 99/1995 tanggal 3-1-1995 Luas 6827 m2 dicatatkan tanggal 17-02-1995;-----
- 4) Bahwa Tanah Hak Milik No. 401/Kelurahan Binong ini telah dilepaskan Haknya berdasarkan akta pelepasan Kepala Kantor Pertanahan/Notaris/Camat/Panitia Pengadaan Tanah tanggal 13-06-1990 No. 208 sehingga haknya menjadi hapus dan statusnya menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara;-----
- 5) Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Bandung tanggal 08-03-1995 No.550.2/03/HGB/KP/1995 terhadap Sertipikat Hak Milik No.401/Kelurahan Binong dihapuskan menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2/Kelurahan Binong, terbit

Halaman 26 dari 89 Hal. Putusan Nomor 44/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 30-10-1995, Gambar Situasi No. 12284/1995, Luas 6460 m2, tercatat atas nama PT.KHARISMA SUBENTRA, BADAN HUKUM INDONESIA, BERKEDUDUKAN DI JAKARTA, yang berakhir haknya tanggal 11-04-2035;-----

- 6) Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 108/2005 Tanggal 02/08/2005, yang dibuat oleh LIANA NUGRAHA,SH. Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tanah tersebut dijual dan dibaliknamakan kepada PT.NOJORONO TOBACCO INTERNATIONAL BERTEMPAT KEDUDUKAN DI KUDUS, dicatat tanggal 01-07-2005;-----
- 7) Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung Nomor:142/HGB/BPN.32.73/2015 Tanggal 14-04-2015, Hak Atas Tanah ini diperpanjang masa berlakunya selama 20 Tahun sampai dengan tanggal 11-04-2035. Apabila akan dialihkan/dipindahkan haknya kepada pihak lain, baik sebagian maupun seluruhnya terlebih dahulu harus mendapatkan ijin dan pertimbangan dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung di Bandung;-----
- 8) Bahwa tercatat diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No:1057/SKPT.8.32.73/VIII/2019, dimohon oleh TIA ANDHIKA ANINDYA selaku kuasa dari JOHN DHARMA J.KUSUMA selaku Direktur PT.NOJORONO TOBACCO INTERNATIONAL, untuk keperluan Informasi Data Kepemilikan Tanah.-----
9. Bahwa tidak ada suatu perbuatan hukum yang dilanggar oleh Tergugat sehingga merugikan orang lain pada saat dilakukan proses penerbitan obyek sengketa a quo yaitu Sertipikat Hak Milik No.1593/Kelurahan Gumuruh dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.2/Kelurahan Binong beserta pencatatan peralihannya karena telah sesuai dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Jo.Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Jo. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah serta tidak melawan hukum karena sudah benar dan sesuai dengan Asas Asas Umum Pemerintahan negara yang Baik (AAUPB) sebagaimana diatur dalam pasal 3

Halaman 27 dari 89 Hal. Putusan Nomor 44/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang Undang Nomor 28 Tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme serta Tergugat dalam menjalankan tugas dan fungsinya telah sesuai dengan prosedur berlaku dan peraturan-peraturan pelaksanaan lainnya yang tidak bertentangan dengan Undang-Undang. Dengan demikian secara garis besar, tindakan Tergugat tidak melanggar azas-azas umum pemerintahan yang baik (AAUPB) sebagaimana diuraikan oleh W. RIAWAN TJANDRA, SH dalam bukunya HUKUM ACARA PERADILAN TATA USAHA NEGARA, halaman 68 dan halaman 69 bahwa menurut CRINCE LE ROY (PRINCIPLE OF GOOD ADMINISTRATION) terutama asas kepastian hukum (*principle of legal security*), asas bertindak cermat (*principle of carefulness*) dan oleh KOENTJORO PURBOPRANOTO, pada Asas Kebijaksanaan (*principle of sapiently*). Sehingga Tergugat TIDAK menggunakan wewenang yang menyimpang dari maksud dan tujuan pemberian wewenang (*detournement de pouvoir*) dan Keputusan Tata Usaha Negara tersebut TIDAK bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta TANPA wewenang yang sah menurut hukum melakukan tindakan hukum yang merugikan Penggugat (*willekeur*) dan TIDAK bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No.51 Tahun 2009.;

Berdasarkan segala hal yang telah diuraikan oleh Tergugat, bersama ini Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat berkenan untuk mengabulkan dan menerima Eksepsi Tergugat tersebut dan selanjutnya memberikan putusan sebagai berikut:-----

I. DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan dan menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;-----
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya dan/atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).-----

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya dan/atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).-----
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Sertipikat Hak Milik Nomor 1593/Kelurahan Gumuruh, terbit tanggal 21-12-1987, Gambar Situasi Nomor 2486/1987, tanggal 28-9-1987, Luas 698 m2, terakhir tercatat atas nama HERWANTO SUPRATO;-----

Halaman 28 dari 89 Hal. Putusan Nomor 44/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Sertipikat Hak Guna Bangunan No.2/Kelurahan Binong, terbit tanggal 30-10-1995 Gambar Situasi Nomor 12.284/1995, tanggal 23-10-1995, Luas 6460 m², terbit tanggal 30-10-1995, terakhir tercatat atas nama PT. NOJORONO TOBACCO INTERNATIONAL Bertempat Kedudukan Di Kudus, yang akan berakhir haknya tanggal 11-04-2035;-----
4. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.-----

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi - 1 telah mengajukan Jawaban tertanggal 28 Mei 2020 baik dalam Eksepsi maupun pokok perkara dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut:-----

DALAM EKSEPSI :

A. Kewenangan Absolut (*Exceptio Declinatoire*)

1. Bahwa Penggugat dalam gugatan aquo pada angka romawi V halaman 7 sampai dengan 12, pada intinya Penggugat mengaku memiliki bidang tanah yang diperoleh berdasarkan Pewarisan dari Alm. Drs Junirman Bahar atas sertifikat hak milik nomor 180 yang dahulu terletak di Jalan Kiara Condong Nomor 378 Kelurahan Gumuruh, Kecamatan Batununggal, Kota Bandung, setelah pemekaran wilayah saat ini bernama Jalan Ibrahim Adjie Nomor 378 di kelurahan Binong, Kecamatan Batununggal, Kota Bandung, seluas 7.525 m² (tujuh ribu lima ratus dua puluh lima meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) R Soetopo pada hari Rabu tertanggal 15 Juni 1990 di Bandung.-----
2. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Penggugat dalam gugatan aquo berisi mengenai sengketa kepemilikan hak atas tanah. Mengenai sengketa kepemilikan hak atas tanah yang merupakan hak keperdataan seharusnya gugatan diajukan di Peradilan Umum, terdapat yurisprudensi mengenai sengketa keperdataan sebagai berikut:-----
 - a. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 88/K/TUN/1993 tanggal 7-9-1994 yang menyebutkan :-----

"meskipun sengketa itu terjadi akibat adanya Surat Keputusan Pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan hak atas tanah, maka gugatan atas sengketa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena merupakan sengketa perdata”;-----

- b. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 22K/TUN/1998 tanggal 28 Februari 2001 yang berbunyi :-----

“Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan kepemilikan tanah tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara, melainkan wewenang Peradilan Umum dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan”-----

Selain itu terdapat pula surat Ketua Muda Mahkamah Agung Republik Indonesia Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara tanggal 14-10-1993 Nomor 224/Td.TUN/X/1993 perihal Juklak yang dirumuskan dalam Pelatihan Keterampilan Hakim Peradilan Tata Usaha Negara Tahap II Tahun 1993 yang ditujukan kepada para Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dan para Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara di seluruh Indonesia, pada angka V butir 1 menegaskan :-----

“Bahwa yang menjadi wewenang Peradilan Tata Usaha Negara hanya mengenai Sertifikat Tanahnya apakah prosedur penerbitannya sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sedangkan mengenai soal kepemilikan adalah wewenang dari Peradilan Umum.”;-----

Berdasarkan alasan-alasan yang diuraikan di atas, maka Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak memiliki kewenangan untuk memeriksa dan mengadili perkara aquo, karena pada intinya perkara aquo merupakan sengketa kepemilikan yang masuk dalam ranah keperdataan.-----

3. Bahwa berdasarkan Pasal 134 HIR jo. Pasal 132 Rv, Tergugat berhak mengajukan eksepsi kewenangan absolut setiap saat selama putusan pada pengadilan tingkat pertama belum jatuh. Maka bersama ini Tergugat II Intervensi I mengajukan eksepsi kewenangan absolut. Hal ini sejalan dengan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi sebagai berikut :

“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.”-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa mengenai eksepsi kewenangan absolut, hakim secara ex-officio harus menyatakan diri tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara aquo. Mengenai hal ini diatur dalam Pasal 132 Rv yang berbunyi sebagai berikut:-----

"Dalam hal hakim tidak berwenang karena jenis pokok perkaranya maka ia meskipun tidak diajukan tangkisan tentang ketidakwenangannya, karena jabatannya wajib menyatakan dirinya tidak berwenang."-----

5. Bahwa mengenai cara penyelesaian eksepsi kompetensi absolut, berdasarkan Pasal 136 HIR yang berbunyi sebagai berikut :

"Eksepsi (tangkisan) yang dikemukakan oleh si tergugat, kecuali tentang hal hakim tidak berwenang, tidak boleh dikemukakan dan ditimbang sendiri-sendiri, melainkan harus dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara"-----

Dengan demikian, maka hakim harus menjatuhkan putusan tidak berwenang untuk mengadili pada putusan sela.

B. Exceptio Litis Pendentis

Menurut M. Yahya Harahap, S.H dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan halaman 461 nomor 7 yang menyebutkan:-----

"sengketa yang digugat penggugat, sama dengan perkara yang sedang diperiksa oleh pengadilan. Disebut juga eksepsi sub-judice yang berarti gugatan yang diajukan masih tergantung (aanhangig) atau masih berlangsung atau sedang berjalan pemeriksaannya di pengadilan (under judicial consideration)."-----

Dengan kata lain, perkara yang sedang berlangsung dan diperiksa majelis hakim sekarang sebenarnya sama dengan perkara yang sedang diperiksa oleh pengadilan lain yang masih tergantung, belum ada putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).-----

Dalam hal ini, Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Bandung Kelas 1A Khusus yang beralamat di Jalan L. L. R. E. Martadinata Nomor 74-80, Kota Bandung dengan register perkara nomor 169/PDT.G/2020/PN.BDG tertanggal 29 April 2020 yang inti dari gugatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut sama dengan gugatan yang diajukan dalam perkara ini yang membahas mengenai objek perkara berupa sebidang tanah dengan luas 7.525 m2 dengan nomor sertifikat hak milik nomor 180 atas nama Siti Latifah.-----

C. *Exceptio Van Connexiteit*

Eksepsi ini hampir sama dengan *Eksepsi Litis Pendentis*. Perbedaannya yaitu perkara yang sedang berproses sekarang ada hubungannya dengan perkara yang sedang diperiksa di pengadilan lain dan belum ada putusan yang pasti.-----

Dalam hal ini, Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Bandung Kelas 1A Khusus yang beralamat di Jalan L. L. R. E. Martadinata Nomor 74-80, Kota Bandung dengan register perkara nomor 169/PDT.G/2020/PN.BDG tertanggal 29 April 2020 yang inti dari gugatan tersebut berhubungan dengan gugatan yang diajukan dalam perkara ini yang membahas mengenai objek perkara berupa sebidang tanah dengan luas 7.525 m2 dengan nomor sertifikat hak milik nomor 180 atas nama Siti Latifah.-----

DALAM KONVENSI:

1. Bahwa sebelum Tergugat II Intervensi I menanggapi gugatan Penggugat, maka izinkan Tergugat II Intervensi I untuk menjelaskan secara ringkas mengenai pokok perkara gugatan Penggugat. Gugatan Penggugat pada intinya mempermasalahkan mengenai kepemilikan atas tanah berdasarkan sertifikat nomor sertifikat hak milik nomor 180 atas nama Siti Latifah dengan luas 7.525 m² yang dimana tanah tersebut menjadi objek sengketa dalam perkara ini. Menurut sepengetahuan Penggugat, Penggugat tidak pernah mengalihkan tanah tersebut kepada siapapun dan dalam bentuk apapun dan Penggugatlah yang berhak atas tanah yang dimaksud berdasarkan akta jual beli nomor 41/PPAT/1990 yang dibuat dihadapan R Soetopo, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kotamadya Bandung;-----
2. Bahwa Tergugat II Intervensi I menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali apa yang diakui oleh Tergugat II Intervensi I dengan tegas dalam Jawaban ini;-----
3. Bahwa Penggugat mendalilkan dalam positanya nomor 4 halaman 7 yang pada intinya Penggugat adalah pemilik sah dari sertifikat hak milik

Halaman 32 dari 89 Hal. Putusan Nomor 44/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nomor 180 dari hak waris dari Almarhum Drs Junirman Bahar yang membelinya dari Almarhum Siti Latifah pada tanggal 15 Juni 1990 berdasarkan Akta Jual Beli nomor 41/PPAT/1990 dihadapan—di hadapanR Soetopo Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Akta Jual Beli adalah salah satu perbuatan hukum yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah. -----

Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan :-----

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

Sehingga secara *argumentum a contrario*, segala sesuatu selain sertifikat tanah bukanlah bukti kepemilikan hak atas tanah. Dengan demikian, kepemilikan yang menurut hemat Penggugat adalah milik Junirman Bahar masih diragukan karena dasar Penggugat mengakui kepemilikan tanah tersebut hanya sebatas akta jual beli. Apabila dihubungkan dengan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana yang dicantumkan di atas, maka akta jual beli bukanlah bukti kepemilikan yang sah. -----

4. Bahwa pada tanggal 16 Desember 1985, pada faktanya sudah terjadi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) nomor 41 antara Siti Latifah selaku penjual dengan Hendra Suprato selaku pembeli yang dibuat dihadapan—di hadapanNotaris Apit Widjaja, S.H. Objek PPJB tersebut adalah sebagian dari sebidang tanah hak milik nomor 180/Gumuruh dengan luas tanah yang dijual lebih kurang 700 m² lebar 18 m², panjang lebih kurang 38,8 m² yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kotamadya Bandung, Wilayah Karees, Kecamatan Kiaracondong, lingkungan Gumuruh, Jalan Terusan Kiara Condong dengan batas-batasnya:-----

Utara : tanah ex. H. Samsuri
Timur : Jalan Terusan Kiaracondong
Selatan : Tanah Sisa
Barat : Tanah Sisa

Halaman 33 dari 89 Hal. Putusan Nomor 44/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa berdasarkan surat keterangan nomor 086/N/VI/1987 tertanggal 10 Juni 1987 perihal penyelesaian sertifikat yang dibuat oleh Notaris/PPAT Apit Widjaja, S.H., pada intinya menerangkan telah diterima sebuah sertifikat hak milik nomor 180/lingkungan Gumuruh atas nama Ny. Hj. Siti Latifah untuk displit sebagian seluas 700m² kepada Hendra Suprato berdasarkan akta jual beli nomor 298/111/jb/III/1987 tertanggal 10 Juni 1987. Dengan demikian, pada tahun 1987 pun sertifikat hak milik nomor 180/Gumuruh sudah dimatikan karena terjadi splitting. Hasil dari splitting tersebut, sertifikat hak milik nomor 180/Gumuruh berubah salah satunya menjadi sertifikat hak milik nomor 1593/Gumuruh sehingga dasar hukum Penggugat mengenai status kepemilikan, yaitu tanah berdasarkan akta jual beli nomor 41/PPAT/1990 dibuat dihadapan di hadapan R Soetopo PPAT di Kotamadya Bandung menjadi cacat hukum karena perbuatan hukum yang dilakukan oleh Hendra Suprato lebih dulu dibanding dengan perbuatan hukum yang dilakukan oleh Hajjah Siti Latifah dengan Drs Junirman Bahar pada tahun 1990 sesuai Pasal 1471 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi:-----

"Jual beli atas barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk penggantian biaya, kerugian dan bunga, jika ia tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain."-----

Dengan adanya perbuatan hukum jual beli antara Hendra Suprato dengan Hajjah Siti Latifah pada tahun 1987, maka luas tanah yang dimiliki oleh Hajjah Siti Latifah yang menjadi objek perkara aquo sudah berkurang dari 7.525 m² menjadi 6.825 m² karena sudah dibeli oleh Hendra Suprato seluas 700 m²;-----

6. Bahwa pada tanggal 27 Februari 1992 berdasarkan akta jual beli nomor 30/30/KOD/1992 yang dibuat dihadapan di hadapan PPAT Eliawati Hostiadi, S.H telah terjadi peralihan hak atas tanah dengan sertifikat hak milik nomor 1593/Gumuruh dari Hendra Suprato kepada Tergugat II Intervensi I;-----
7. Bahwa jual beli yang dilakukan oleh Tergugat II Intervensi I dengan Hendra Suprato sebagaimana pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang menyebutkan syarat sah perjanjian yaitu:-----
- Sepakat;
 - Cakap;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. Suatu Hal Tertentu; dan

d. Sebab Yang Halal;

Sepakat-----

Kata sepakat didalam perjanjian pada dasarnya adalah para pihak yang membuat perjanjian harus sepakat atau setuju mengenai hal-hal pokok atau materi yang diperjanjikan, dimana kesepakatan itu harus dicapai dengan tanpa ada paksaan, penipuan atau kekhilafan;-----

Cakap-----

Kecakapan para pihak untuk membuat perjanjian (*om eene verbintenis aan te gaan*) merupakan syarat sah perjanjian. Dari kata "membuat" atau "mengadakan" perikatan dan perjanjian dapat disimpulkan bahwa masing-masing pihak yang berkontrak harus ada unsur "niat" atau sengaja.-----

Pasal 1329 KUH Perdata menyebutkan bahwa setiap orang adalah cakap. Kemudian Pasal 1330 KUH Perdata memberikan pengecualian dengan penjelasan "*ada beberapa orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian*", yaitu:-----

- Orang yang belum dewasa-----

Yaitu berdasarkan [Pasal 47 dan 50 UU No. 1 Tahun 1974](#) kedewasaan seseorang ditentukan bahwa anak berada di bawah kekuasaan orang tua atau wali sampai umur 18 tahun yang berlaku baik bagi wanita maupun pria. Pasal 330 KUH Perdata yang berbicara tentang batas usia dewasa diganti dengan dikeluarkannya Putusan Mahkamah Agung No. 447/Sip/1976 tanggal 13 Oktober 1976 yang menyatakan bahwa dengan berlakunya UU No 1 Tahun 1974, maka batas seseorang berada di bawah kekuasaan perwalian adalah 18 tahun, bukan lagi 21 tahun.

- Orang yang ditaruh di bawah pengampuan (*curatele* atau *conservatorship*)-----

Seseorang dapat diletakan di bawah pengampuan jika yang bersangkutan gila, dungu (*onnoozelheid*), mata gelap (*razernij*), lemah akal (*zwakheid van vermogens*) atau juga pemboros. Orang yang demikian itu tidak menggunakan akal sehatnya, dan oleh karenanya dapat merugikan dirinya sendiri. Selain itu, seseorang yang mengalami kepailitan menjadi tidak cakap untuk melakukan perikatan tertentu sejak pernyataan pailit diucapkan oleh Pengadilan. -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Orang-orang perempuan dalam pernikahan, (setelah dikeluarkannya Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 tahun 1963 dan diundangkannya Undang-undang no 1 tahun 1974 pasal 31 ayat 2 maka perempuan dalam perkawinan dianggap cakap hukum);

Suatu Hal Tertentu-----

Syarat sahnya perjanjian yang ketiga adalah dalam membuat perjanjian, apa yang diperjanjikan (objek perikatannya) harus jelas. Pasal 1333 KUH Perdata ayat 1 menyatakan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu benda (zaak) yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Suatu perjanjian harus memiliki suatu pokok persoalan. Oleh karena itu, objek perjanjian tidak hanya berupa benda, tetapi juga bisa berupa jasa. Suatu perjanjian haruslah mengenai suatu hal tertentu (certainty of terms), berarti bahwa apa yang diperjanjikan, yakni hak dan kewajiban kedua belah pihak;-----

Sebab Yang Halal-----

Syarat sahnya perjanjian yang keempat adalah tidak boleh memperjanjikan sesuatu yang dilarang undang-undang atau yang bertentangan dengan hukum, nilai-nilai kesopanan ataupun ketertiban umum. Contohnya melakukan perjanjian jual beli barang haram narkoba, atau perjanjian perdagangan orang/manusia, dsb. Perjanjian semacam ini dilarang dan tidak memenuhi syarat sah suatu perjanjian/kontrak.-----

Kata kausa yang diterjemahkan dari kata oorzaak (Belanda) atau causa (Latin) bukan berarti sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian, tetapi mengacu kepada isi dan tujuan perjanjian itu sendiri. Misalnya dalam perjanjian jual beli, isi dan tujuan atau kausanya adalah pihak yang satu menghendaki hak milik suatu barang, sedangkan pihak lainnya menghendaki uang;-----

8. Bahwa selain pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata sebagaimana yang disebutkan di atas, asas kebebasan berkontrak adalah hal yang mendasar bagi para pihak yang akan melakukan perjanjian sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya untuk Tergugat II Intervensi dan Hendra Suprato yang melakukan jual beli mengenai objek yang dimaksud dalam Jawaban ini. Asas kebebasan berkontrak atau yang sering juga disebut sebagai sistem terbuka adalah adanya kebebasan seluas-luasnya yang oleh

Halaman 36 dari 89 Hal. Putusan Nomor 44/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

undang-undang diberikan kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian tentang apa saja, asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, keputusan dan ketertiban umum. Penegasan mengenai adanya kebebasan berkontrak ini dapat dilihat pada Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Hal ini juga dimaksudkan untuk menyatakan tentang kekuatan perjanjian, yaitu kekuatan yang sama dengan suatu undang-undang. Kekuatan seperti itu diberikan kepada semua perjanjian yang dibuat secara sah.-----

Menurut Subekti, cara menyimpulkan asas kebebasan berkontrak (*beginssel der contractsvrijheid*) adalah dengan jalan menekankan pada perkataan "semua" yang ada di muka perkataan "perjanjian". Dikatakan bahwa Pasal 1338 ayat (1) tersebut seolah-olah membuat suatu pernyataan (proklamasi) bahwa kita diperbolehkan membuat perjanjian apa saja dan itu akan mengikat kita. sebagaimana mengikatnya undang-undang. Pembatasan terhadap kebebasan itu hanya berupa apa yang dinamakan "ketertiban umum dan kesusilaan".-----

Menurut Mariam Darus Badruzaman, "Semua" mengandung arti meliputi seluruh perjanjian, baik yang namanya dikenal maupun yang tidak dikenal oleh undang-undang. Asas kebebasan berkontrak (*contractvrijheid*) berhubungan dengan isi perjanjian, yaitu kebebasan menentukan "apa" dan "siapa" perjanjian itu diadakan. Perjanjian yang diperbuat sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata ini mempunyai kekuatan mengikat.-----

Kebebasan berkontrak adalah salah satu asas yang sangat penting di dalam hukum perjanjian. Kebebasan ini adalah perwujudan dari kehendak bebas, pancaran hak asasi.-----

Asas kebebasan berkontrak menurut Hasanuddin Rahman dan Sutan Remy Sjandini meliputi ruang lingkup sebagai berikut:-----

- Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian.-----
- Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian.-----
- Kebebasan untuk menentukan atau memilih causa dari perjanjian yang akan dibuatnya.-----
- Kebebasan untuk menentukan objek perjanjian.-----
- Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian.-----

Halaman 37 dari 89 Hal. Putusan Nomor 44/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

f. Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional (*aanvullend, optional*);-----

9. Bahwa perjanjian jual beli antara Tergugat II Intervensi I dengan Hendra Suprpto berdasarkan akta jual beli tanggal 27 Februari 1992 Nomor 30/30/KOD/1992 yang dibuat ~~dihadapan~~ di hadapan Eliawati Hostiadi, SH, PPAT di Kota Bandung dengan mengacu pada dalil Jawaban nomor 7 dan nomor 8, maka perjanjian jual beli yang dimaksud sudah sesuai dengan hukum positif di Indonesia dan mengikat bagi para pihak yang membuatnya (asas *Pacta Sunt Servanda*);-----

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dapat memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:-----

1. Menerima Eksepsi Tergugat II Intervensi I;-----
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya, setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).-----
3. Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat;-----

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).;-----

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi - 2 telah mengajukan Jawaban tertanggal 28 Mei 2020 baik dalam Eksepsi maupun pokok perkara dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut:-----

DALAM EKSEPSI

I. GUGATAN PENGGUGAT TELAH DALUARSA

1. Bahwa PENGGUGAT dalam gugatannya angka romawi III halaman 4 yang mendalilkan ".....pada hari Jumat 13 Maret 2020 PENGGUGAT melalui kuasa hukumnya baru mengetahui penerbitan obyek sengketa dari Bapak Dindin pejabat Kepala Sie Sengketa Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Bandung." adalah dalil yang tidak benar dan menyesatkan, dikarenakan pada tanggal 14 September 2017 telah dilaksanakan pertemuan di Hotel Tune, Jalan Sumur Bandung Nomor 7, Dago, Bandung antara PT NOJORONO TOBACCO INTERNATIONAL yang pada saat itu diwakili oleh kuasa hukumnya yang bernama SHINTA A. DAILAPASA, S.H., dari Kantor Hukum WID Attorney at Law dengan JAJAT SUDRAJAT yang mengaku selaku kuasa dari Drs. YUNIRMAN BAHAR sebagaimana dimaksud dalam Notulen Pertemuan tertanggal 14 September 2017.-----

Halaman 38 dari 89 Hal. Putusan Nomor 44/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa selanjutnya PENGGUGAT sejak kurang lebih 3 (*tiga*) tahun yang lalu di suatu waktu pada tahun 2017, juga telah memasang papan pengumuman (*plang*) yang bertuliskan : “Tanah Ini Milik Bapak Drs. YUNIRMAN BAHAR Berdasarkan Akte Jual Beli NO.41/PPAT/1990. Tanggal 15 Juni 1990 Notaris PPAT R SOETOPO.,S.H. HUB : 082117160493.” di depan area tanah milik TERGUGAT II INTERVENSI 2 hal mana terhadap pemasangan papan pengumuman (*plang*) tersebut telah diminta oleh TERGUGAT II INTERVENSI 2 untuk dicabut sebagaimana dinyatakan dalam Notulen Pertemuan tertanggal 14 September 2017 dan Surat tertanggal 18 September dari WID Attorney at Law kepada JAJAT SUDRAJAT perihal tindak lanjut pertemuan tanggal 14 September 2017, selanjutnya telah dilaporkan oleh TERGUGAT II INTERVENSI 2 kepada Satuan Pamong Praja Kota Bandung melalui via email dengan alamat email : ppid.satpolppbdg@gmail.com, prog.satpolpp@gmail.com tertanggal 11 Desember

2019. ;-----

3. Bahwa dalil PENGGUGAT yang menyatakan “baru mengetahui” adanya penerbitan objek sengketa pada tanggal 13 Maret 2020, merupakan dalil yang sangat bertolak belakang dengan fakta hukum sebenarnya, dikarenakan jauh sebelumnya PENGGUGAT sudah sempat melakukan mediasi dengan kuasa hukum dari CHAND PARVES SERVIA (selaku TERGUGAT I dalam perkara nomor : 169/Pdt.G/2020/PN.BDG dan juga selaku pemilik tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor : 1594 sebelum dijual kepada PT KHARISMA SUBENTRA) sebagaimana dimaksud dalam posita gugatan angka 30 gugatan PENGGUGAT dalam perkara nomor :169/Pdt.G/2020/PN.BDG yang mendalilkan sebagai berikut:

“30. Bahwa dalam perkara ini PENGGUGAT sempat melakukan mediasi dengan PARA TERGUGAT, disana PENGGUGAT bertemu dengan kuasa hukum TERGUGAT I....” -----

4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, jelas membuktikan PENGGUGAT dalam mengajukan gugatan ini telah melampaui tenggang waktu sebagaimana yang diatur di dalam ketentuan Pasal 55 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan : “Gugatan hanya dapat diajukan dalam tenggang waktu 90 hari sejak diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.” -----

II. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa PENGGUGAT dalam posita gugatan angka 4 mendalilkan "... PENGGUGAT adalah pemilik yang sah Sertipikat Hak Milik (SHM) 180 dari hak waris dari Almarhum Drs Junirman Bahar yang membelinya dari Almarhum Siti Latifah pada tanggal 15 Juni 1990....." dimana PENGGUGAT mendalilkan memiliki kepentingan terkait penerbitan sertipikat atas nama TERGUGAT II INTERVENSI 1 dan TERGUGAT II INTERVENSI 2, sehingga PENGGUGAT merasa sangat dirugikan dikarenakan tidak menerima hasil dari tanahnya atau tidak mampu memanfaatkan atau melakukan perbuatan perdata atas objek tanah yang terdapat dalam kedua sertipikat tersebut sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, hak mana PENGGUGAT yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi. ----- Bahwa alasan PENGGUGAT tersebut di atas adalah keliru dan tidak berdasar, sebab sengketa *a quo* merupakan murni sengketa keperdataan, karena masih harus dibuktikan terlebih dahulu keabsahan kepemilikan masing-masing pihak atas tanah sengketa dimaksud, sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 118 HIR (Pasal 142 RBG) sebagai tuntutan perdata (*burgerlijke vordering*), tidak lain adalah tuntutan hak yang mengandung sengketa dan lazimnya disebut sebagai gugatan, yang merupakan kewenangan dari peradilan umum yaitu Pengadilan Negeri.-----
2. Bahwa hal tersebut diperjelas dengan adanya gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT, TERGUGAT II INTERVENSI I, TERGUGAT II INTERVENSI 2 yang telah didaftarkan melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kota Bandung pada tanggal 29 April 2020 dengan nomor perkara : 169/Pdt.G/2020/PN.BDG, dimana PENGGUGAT pun menyadari perkara *a quo* merupakan sengketa kepemilikan, oleh karenanya perkara *a quo* bukan merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara akan tetapi merupakan kewenangan peradilan umum yaitu Pengadilan Negeri. -----
3. Bahwa berdasarkan uraian fakta hukum dan dasar hukum sebagaimana tersebut di atas, maka sangat jelas perkara *a quo* adalah kewenangan mutlak dari Pengadilan Negeri, sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara tidak memiliki kompetensi secara absolut untuk memeriksa dan mengadili

Halaman 40 dari 89 Hal. Putusan Nomor 44/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

serta memutus perkara *a quo*, hal mana telah sesuai dengan Yurisprudensi yang ada, diantaranya, yaitu :-----

- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 279K/Sip/1957 tanggal 11 Juni 1958 : “Yang menetapkan bahwa penentuan kepemilikan yang sah terhadap suatu bidang tanah harus diputus terlebih dahulu oleh Pengadilan Negeri, sehingga berakibat hukum gugatan Para Penggugat harus ditolak, atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).”-----

- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 88.K/TUN/1993 tanggal 07 September 1993 : “Meskipun sengketa itu terjadi akibat dari adanya surat keputusan pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Pengadilan Umum karena sengketa perdata.”

4. Bahwa berdasarkan pada seluruh uraian tersebut di atas, sebelum menyelesaikan sengketa terkait keabsahan penerbitan sertifikat yang menjadi objek sengketa *a quo*, harus terlebih dahulu jelas status kepemilikan tanah tersebut, sehingga segala perselisihan terkait keabsahan kepemilikan tanah wajib diselesaikan melalui pengadilan umum dan bukan mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam 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, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 47 Jo. Pasal 50 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.-----

5. Bahwa pengujian terhadap keabsahan penerbitan sertifikat yang menjadi objek sengketa *a quo* oleh Hakim Peradilan Tata Usaha Negara adalah melalui pengujian berdasarkan hukum publik, yaitu ketentuan perundang-undangan di bidang pertanahan sebagai sumber hukum administrasi penerbitan sertifikat hak atas tanah yang basis pengujiannya berdasarkan aspek prosedural penerbitan sertifikat yang menjadi objek sengketa *a quo* dan bukan pengujian mengenai kepemilikan yang berdasarkan pada perbuatan melawan hukum perdata sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hal mana sejalan dan diakui sendiri oleh PENGGUGAT dalam posita gugatan angka 20 yang mendalilkan : “...semua uraian riwayat tanah sebagaimana dijelaskan diatas menjadi dasar dari PENGGUGAT bahwa objek sengketa yang diterbitkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT telah memenuhi unsur perbuatan melawan hukum oleh penguasa (Onrechtmatige Overheidsdaad) sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek) karena telah jelas dan nyata-nyata menimbulkan kerugian yakni telah menghilangkan Hak Kepemilikan Tanah PENGUGAT sebagai pembeli tanah Sertipikat Hak Milik 180/Kelurahan Gumuruh atas nama Almarhum Hajjah Siti Latifah sesuai Akta Jual Beli (AJB) Nomor 41/PPAT/1990.....” atas dasar tersebut dapat dipastikan perkara a quo merupakan kewenangan peradilan umum.-----

6. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Pengadilan Tata Usaha Negara Kota Bandung tidak memiliki kewenangan untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo serta gugatan **PENGUGAT** harus ditolak atau setidak-setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.-----

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala hal yang TERGUGAT II INTERVENSI 2 kemukakan dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang utuh dan tidak terpisahkan dengan Jawaban TERGUGAT II INTERVENSI 2 dalam pokok perkara.-----
2. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI 2 menolak dengan tegas dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGUGAT dalam surat gugatannya kecuali apa yang diakui secara tegas kebenarannya oleh TERGUGAT II INTERVENSI 2.-----
3. Bahwa perlu diketahui Sertipikat Hak Milik Nomor 180/Gumuruh tercatat atas nama HAJJAH SITI LATIFAH (Selanjutnya disebut “Sertipikat Hak Milik Nomor 180”), kemudian Sertipikat tersebut pada tahun 1987 dilakukan pemisahan (splitting) menjadi 2 (dua) bagian, yakni menjadi :-----
 - a. Sertipikat Hak Milik Nomor 1593, Kelurahan Gumuruh, yang diterbitkan pada tanggal 21 Desember 1987, gambar situasi dengan nomor : 2486/1987 tertanggal 28 September 1987, tercatat atas nama HENDRA SUPRATO sebagaimana ternyata dalam Akta Jual Beli Nomor : 298/111/JB/III/1987 tertanggal 10 Juni 1987 dihadapan APIT WIDJAJA, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Bandung (Selanjutnya disebut “Sertipikat Hak Milik Nomor 1593”).-----
 - b. Sertipikat Hak Milik Nomor 1594, Kelurahan Gumuruh, yang diterbitkan pada tanggal 21 Desember 1987, gambar situasi dengan nomor : 2848/1987 tertanggal 25 Nopember 1987, dialihkan kepada CHAND PARWEZ SERVIA dan SAMUEL BUDIJANTO SUSANTO sebagaimana ternyata dalam Akta Jual Beli Nomor : 21/Batununggal 1990 tertanggal 21 April 1990 yang dibuat dihadapan KOMAR ANDASASMITA, Pejabat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembuat Akta Tanah Kota Bandung. (Selanjutnya disebut "Sertipikat Hak Milik Nomor 1594").-----

Bahwa berdasarkan hal tersebut, membuktikan ketidakjelasan objek sengketa dalam gugatan PENGUGAT, dikarenakan :-----

- Sertipikat Hak Milik Nomor 180 sudah dipecah menjadi 2 (*dua*) bagian sejak tahun 1987, yakni Sertipikat Hak Milik Nomor 1593 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1594.-----
- Sertipikat Hak Milik Nomor 1593 sudah tercatat menjadi atas nama HENDRA SUPRATO sebagaimana ternyata dalam Akta Jual Beli Nomor : 298/111/JB/III/1987 tertanggal 10 Juni 1987 dihadapan APIT WIDJAJA, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Bandung.-----
- Sertipikat Hak Milik Nomor 1594 sudah beralih kepada CHAND PARWEZ SERVIA dan SAMUEL BUDIJANTO SUSANTO sebagaimana ternyata dalam ternyata dalam Akta Jual Beli Nomor : 21/Batu Mangunggal 1990 tertanggal 21 April 1990 yang dibuat dihadapan KOMAR ANDASASMITA, Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Bandung, sedangkan PENGUGAT baru melakukan transaksi jual beli tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 180 dengan HAJJAH SITI LATIFAH dihadapan PPAT R. SOETOPO pada hari Rabu tanggal 15 Juni 1990 dan tidak pernah diajukan proses balik nama kepada PENGUGAT terhadap sertipikat tersebut sampai saat ini.-----
- Dengan demikian PENGUGAT telah keliru dalam menentukan objek gugatannya karena terdapat perbedaan waktu serta perbedaan objek sengketa yaitu, bahwa PENGUGAT melakukan transaksi jual beli tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 180 dihadapan PPAT R. SOETOPO pada hari Rabu tanggal 15 Juni 1990, sedangkan jauh sebelumnya terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor : 180 sudah pisah menjadi 2 (*dua*) bagian sejak tahun 1987 menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 1593 tertanggal 21 Desember 1987 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1594 tertanggal 21 Desember 1987, yang mana terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 1593 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1594 tersebut pun sudah dilakukan jual beli secara hukum, masing-masing pada tanggal 10 Juni 1987 dan 21 April 1990.-----

4. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 1594, kemudian menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 401/Binong, selanjutnya dialihkan oleh CHAND PARWEZ SERVIA dan SAMUEL BUDIJANTO SUSANTO kepada PT KHARISMA SUBENTRA,

Halaman 43 dari 89 Hal. Putusan Nomor 44/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kemudian dimohonkan penurunan hak sehingga menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2/Binong tertanggal 30 Oktober 1995. Selanjutnya oleh PT KHARISMA SUBENTRA dialihkan kepada TERGUGAT II INTERVENSI II sebagaimana ternyata dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 43 tertanggal 30 Mei 2005 yang dibuat dihadapan LIANA NUGRAHA, S.H., Notaris di Kota Bandung, kemudian terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut dibuatkan Akta Jual Beli Nomor 108/2005 di hadapan LIANA NUGRAHA, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Bandung.

5. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI 2 telah melakukan jual beli secara terang dan tunai sesuai peraturan perundangan-undangan yang berlaku serta sudah melaksanakan segala kewajibannya selaku pembeli menurut hukum, sehingga dapat dikategorikan sebagai “Pembeli Yang Beritikad Baik” yang dilindungi undang-undang.-----
6. Bahwa kedudukan TERGUGAT II INTERVENSI 2 adalah sebagai “Pembeli Yang Beritikad Baik” ini sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7/2012 Butir ke (IX) yang salah satunya menyebutkan :
“Perlindungan harus diberikan kepada Pembeli Beritikad Baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah)”-----
7. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI 2 selaku pihak “Pembeli Yang Beritikad Baik” haruslah dilindungi kepentingannya karena jual beli yang dilakukan atas sebidang tanah sebagaimana dimaksud dalam rumusan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor : 5/2014, yang menyebutkan ada 2 (dua) kriteria, yaitu :-----
 - a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, yaitu :-----
 - Pembelian tanah melalui pelelangan umum; atau-----
 - Pembelian tanah di hadapan PPAT (sesuai ketentuan PP Nomor 24 Tahun 1997); atau-----
 - Pembelian terhadap tanah milik adat/ yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui Kepala Desa setempat).-----
 - b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan, antara lain :-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya; atau-----
- Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita; atau-----
- Tanah/objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/Hak Tanggungan; atau-----
- Terhadap tanah yang bersertipikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertipikat.-----

8. Bahwa gugatan PENGUGAT bertujuan untuk memohon pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2/Kelurahan Binong yang diterbitkan pada tanggal 30 Oktober 1995 sebagaimana gambar situasi nomor : 12.284/1995 tertanggal 23 Oktober 1995 seluas 6.460 m² (enam ribu empat ratus enam puluh meter persegi) tercatat atas nama TERGUGAT II INTERVENSI 2 (Selanjutnya disebut "Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2").-----

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan : -----

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

Bahwa oleh karena Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2 sebagaimana disebutkan di atas telah diterbitkan sejak tahun 2005 (*kurang lebih sudah 15 tahun yang lalu*) dan fakta PENGUGAT tidak pernah menguasai tanah objek perkara *a quo* serta tidak pernah pula mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan dalam kurun waktu 5 (*lima*) tahun, maka berdasarkan ketentuan Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Gugatan PENGUGAT tidak beralasan dan tidak berdasar secara hukum sehingga oleh karenanya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sangat layak untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.-----

9. Bahwa PENGGUGAT yang mendalilkan penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2 adalah tidak memenuhi azas legalitas, dilakukan tanpa prosedur, cacat hukum, cacat administrasi, dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, adalah dalil yang mengada-ada sebab keputusan tata usaha negara yang disengketakan ini adalah sah dengan alasan :-----
- a. Keputusan tata usaha negara yang dikeluarkan oleh TERGUGAT tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (*wetmatige*) karena dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang merupakan salah satu pelaksana tugas atau urusan pemerintah khususnya tugas dan urusan pemerintahan di bidang pertanahan dan merupakan salah satu bentuk keputusan tata usaha negara yang diterbitkan oleh pejabat badan tata usaha negara, yaitu TERGUGAT sebagai satu-satunya instansi yang memiliki tugas dan wewenang pemerintah di bidang pertanahan dalam wilayah hukumnya.-----
- b. Bahwa keputusan tata usaha negara yang dikeluarkan oleh TERGUGAT tidak bertentangan dengan peraturan perundangan-undangan yang berlaku, yang bersifat prosedural / formal (*vormsgebreken*).-----
- c. Bahwa keputusan tata usaha negara yang dikeluarkan oleh TERGUGAT didasarkan pada peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan, yaitu, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria *Juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.-----
10. Bahwa berdasarkan fakta dan bukti tersebut di atas, maka tidak ada perbuatan dari TERGUGAT yang dapat dikategorikan menyalahi kewenangan yang ada padanya dan melanggar ketentuan peraturan-perundangan yang berlaku, dimana keputusan tata usaha negara yang dilakukan oleh TERGUGAT tentang penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2 telah didahului oleh adanya perbuatan yang cermat dan teliti, sehingga oleh karenanya perbuatan TERGUGAT tidak bertentangan dengan ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan huruf b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan produk hukum yang diterbitkan oleh TERGUGAT berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 02/Binong tertanggal 30 Oktober 1995 adalah sah dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta asas-asas umum pemerintahan yang baik.-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal yang telah tersebut di atas, maka TERGUGAT II INTERVENSI 2 mohon kepada YANG MULIA MAJELIS HAKIM PERKARA A QUO untuk dapat memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :-----

DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi dari TERGUGAT II INTERVENSI 2 secara keseluruhan.-----
2. Menyatakan gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).-----

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.-----
2. Menyatakan Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2/Kelurahan Binong yang diterbitkan pada tanggal 30 Oktober 1995 sebagaimana gambar situasi nomor : 12.284/1995 tertanggal 23 Oktober 1995 seluas 6.460 m² (*enam ribu empat ratus enam puluh meter persegi*) atas nama PT NOJORONO TOBACCO INTERNATIONAL, sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan sesuai dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik.-----
3. Menyatakan dan menetapkan Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2/Kelurahan Binong yang diterbitkan pada tanggal 30 Oktober 1995 sebagaimana gambar situasi nomor : 12284/1995 tertanggal 23 Oktober 1995 seluas 6.460 m² (*enam ribu empat ratus enam puluh meter persegi*) atas nama PT NOJORONO TOBACCO INTERNATIONAL adalah sah.-----
4. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dari perkara a quo.-----

Atau

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, dalam peradilan yang baik, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).-----

Bahwa atas Jawaban Tergugat, Tergugat II Intervensi-1 dan Tergugat II Intervensi-2 tersebut, Penggugat telah menyampaikan Repliknya masing-masing tertanggal 11 Juni 2020 yang pada pokoknya menyatakan menolak dalil-dalil Eksepsi / Jawaban Tergugat, Tergugat II Intervensi – 1 dan Tergugat II Intervensi – 2 dan tetap pada dalil gugatannya. Atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat Tergugat II Intervensi- 1 dan Tergugat II Intervensi - 2 menyampaikan Dupliknya masing-masing tertanggal 18 Juni 2020 yang pada pokoknya menyatakan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menolak dalil-dalil gugatan Penggugat dan tetap pada dalil-dalil Duplik dan Jawaban / Eksepsinya;-----

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa foto copy surat-surat yang bermeterai cukup, yang telah disesuaikan dengan aslinya/fotocopynya, bukti-bukti tersebut diberi tanda P – 1 sampai dengan P – 17 dengan perincian sebagai berikut:-----

- P – 1 : Akta Jual Beli No. 41/PPAT/1990, tertanggal 15 Juni 1990; (sesuai dengan asli);-----
- P – 2 : Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Atas Bidang Tanah tertanggal 14 Pebruari 2017;(sesuai dengan asli);-----
- P – 3 : Surat Keterangan Lurah Kelurahan Binong, Kecamatan Batununggal No: 115/SK/Bng/II/2019, tanggal 08 Mmei 2019; beserta lampiran peta; (sesuai dengan fotocopy);-----
- P – 4 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan bangunan Tahun 2019 atas nama Wajib Pajak Junirman Bahar beserta lampirannya; (sesuai dengan asli);-----
- P – 5 : Surat Keterangan Tanda Lapor Kehilangan dari Kepolisian Resor Kota Besar Bandung, Nomor B/SKYLK/60653/11/2017/SPKT, tanggal 20 Pebruari 2017; beserta lampirannya;(sesuai dengan fotocopy);-----
- P – 6 : Surat Permohonan untuk mendapatkan Idzin Pemindahan Hak menurut Peraturan Menteri Agraria No. 14 Tahun 1961 (sesuai dengan asli);-----
- P – 7 : Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 22 Juli 2019; beserta lampirannya; (sesuai dengan asli);-----
- P – 8 : Kartu tanda Penduduk atas nama Dra. Ria Suryani beserta lampirannya (sesuai dengan asli);-----
- P – 9 : Surat Pernyataan Tidak Pernah Melepas Dan Atau Menjual Hak Atas Tanah, tertanggal 20 Juni 2019; (sesuai dengan asli);-----
- P – 10 : Daftar Tamu pada Kantor Pertanahan Kota Bandung sehubungan dengan Surat tertanggal 13 Maret 2020 perihal : Keberatan Keputusan dan Tindakan Kantor Pertanahan Kota bandung mematikan dan memecah SHM 180 menjadi SHM 1593 dan SHM 1954 dan akta turunannya; (sesuai dengan asli);-----
- P – 11 : Surat Kuasa tertanggal 09 Mei 2006 dari Drs. Yunirman Bahar kepada Suryadi; (sesuai dengan asli);-----
- P – 12 a : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan bangunan Tahun 2019 atas nama wajib pajak Toko Besi Binong; (sesuai dengan fotocopy);-----

Halaman 48 dari 89 Hal. Putusan Nomor 44/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- P – 12 b : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan bangunan Tahun 2019 atas nama wajib pajak PT. Nojorono Tobacco Int.; (sesuai dengan fotocopy);-----
- P – 13 : Sistem Informasi Pelayanan PBB dari Dinas Pelayanan Pajak Kota Bandung; (sesuai dengan fotocopy);-----
- P – 14 : Surat Keterangan yang ditandatangani oleh Ketua RT 03 dan Ketua RW 06, Kelurahan Binong, Kecamatan batununggal, Kota Bandung; (sesuai dengan asli);-----
- P – 15a : Surat Pernyataan Jajat Sudrajat tertanggal 27 Juli 2020;(sesuai dengan asli);-----
- P – 15 b : Surat Klarifikasi pertemuan tanggal 14 September 2017 antara PT. Nojorono Tobacco International dengan Drs. Junirman Bahar yang ditujukan kepada Bpk Jajat Sudrajat, tertanggal 23 Juli 2020; (sesuai dengan asli);-----
- P – 16 : Akta Hibah Nomor 36/1978, tertanggal 31 Januari 1978; (sesuai dengan fotocopy);-----
- P – 17 : Sertipikat hak Milik Nomor 180/Desa Lingkungan Gumuruh, tanggal 20 -8-1980, Gambar Situasi Tanggal 22-8-19980 No. 1920/1980, luas 7.525 atas nama Haji Mochamad Sobandi; (sesuai dengan fotocopy);-----

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Eksepsi dan Jawabannya, Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa foto copy surat-surat yang bermeterai cukup, yang telah disesuaikan dengan aslinya/fotocopynya, bukti-bukti tersebut diberi tanda T – 1 sampai dengan T – 60 dengan perincian sebagai berikut:-----

- T – 1 : Buku Tanah Hak Milik Nomor 1593/ Kelurahan Gumuruh diterbitkan pada tanggal 21 Desember 1987 Gambar Situasi Nomor 2486/ 1987 tanggal 28 September 1987, luas 698 m2 (Enam Ratus Sembilan Puluh Delapan Meter Persegi) atas nama Herwanto Suprato (dh. Tjhan Ping Hong; (sesuai dengan asli);-----
- T – 2 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 2 /Kelurahan Binong diterbitkan pada tanggal 30 Oktober 1995 Gambar Situasi Nomor 12284/ 1995 tertanggal 23 Oktober 1995 luas 6.460 m2 (Enam Ribu Empat Ratus Enam Puluh Meter Persegi) atas nama PT Nojorono Tobacco International yang berkedudukan di Kudus; (sesuai dengan asli);-----
- T – 3 : Buku Tanah Hak Milik Nomor 401/ Kelurahan Binong diterbitkan pada tanggal 17-2-1995 Gambar Situasi Nomor 99/1995 tanggal 3-1-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1995, luas 6827 m2 (Enam Ribu Delapan Ratus Dua Puluh Tujuh Meter Persegi) atas nama Insinyur Chand Parwes Servia dan Samuel Budijanto Susanto (dh. Tjiong Yoe Hok); (sesuai dengan asli);-----

T – 4 : Buku Tanah Hak Milik Nomor 180/ Lingkungan Gumuruh diterbitkan pada tanggal 120 -8- 1980 Gambar Situasi Nomor 1920/1980 tanggal 28-8-1980, luas 6827 m2 (Enam Ribu Delapan Ratus Dua Puluh Tujuh Meter Persegi) atas nama Ny. Haji Siti Latifah; (sesuai dengan asli);-----

T – 5 : Permohonan Sertipikat, tanggal 10-10 1987; (sesuai dengan asli);-----

T – 6 : Akta Jual Beli No. 298 / 111/ JB / 111 / 1987, tanggal 10 Juni 1987; (sesuai dengan asli);-----

T – 7 : Surat Kuasa tertanggal 1-10-1987 antara Hendra Suprato selaku pemberi kuasa dengan Trino selaku penerima kuasa; (sesuai dengan asli);-----

T – 8 : Resi Tanda Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, tertanggal 22-3-1987; (sesuai dengan fotocopy);-----

T – 9 : Surat Pernyataan Ganti Nama berdasarkan Keputusan Presidium Kabunet No. 127/U/Kep/12/1966 atas nama Pemohon Tjhen Foeng Sen, tanggal 26 Desember 1968; (sesuai dengan fotocopy legalisir);--

T – 10 : Buku Tanah Hak Milik Nomor 180/ Lingkungan Gumuruh diterbitkan pada tanggal 120 -8- 1980 Gambar Situasi Nomor 1920/1980 tanggal 28-8-1980, luas 6827 m2 (Enam Ribu Delapan Ratus Dua Puluh Tujuh Meter Persegi) atas nama Ny. Haji Siti Latifah; (sesuai dengan asli);-----

T – 11 : Buku Tanah Hak Milik Nomor 1594/ Kelurahan Gumuruh diterbitkan pada tanggal 21 Desember 1987 Gambar Situasi Nomor 2488/ 1987 tanggal 25-11-1987, luas 6827 m2 (enam ribu delapan ratus dua puluh tujuh Meter Persegi) atas nama Insinyur Chand Parwes Servia dan Samuel Budijanto Susanto (dh. Tjiong Yoe Hok); (sesuai dengan asli);-----

T – 12 : Permohonan Sertipikat tertanggal 16-6-1990 beserta lampiran foto copy KTP (lampiran sesuai fotocopy); (sesuai dengan asli), -----

T – 13 : Surat Kuasa dari IR. Chan Parwez Servia kepada Naili a. Datuk, S.H., tertanggal 19 April 1990; (sesuai dengan fotocopy legalisir), ----

T – 14 : Surat Kuasa dari Samuel Budijanto Susanto kepada Naili a. Datuk, S.H., tertanggal 19 April 1990; (sesuai dengan fotocopy legalisir), ----

T – 15 : Petikan Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 180/PWI Tahun 1982, tertanggal 16 Nopember 1982; (sesuai dengan fotocopy

Halaman 50 dari 89 Hal. Putusan Nomor 44/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

legalisir),

-
- T – 16 : Berita Acara Sumpah Nomor 124/1982.Sump, tanggal 4 Desember 1982; (sesuai dengan fotocopy legalisir), -----
- T – 17 : Surat Keterangan Pelaporan Warga Negara Indonesia No. 2532/JP/1.756.1, tanggal 1 Mei 1980 atas nama Samuel Budijanto Susanto; (sesuai dengan fotocopy legalisir), -----
- T – 18 : Surat Pernyataan Ganti Nama Berdasarkan Keputusan Presidium Kabinet No. 127/U/Kep/12/1966, tertanggal 20 Maret 1967; (sesuai dengan fotocopy legalisir), -----
- T – 19 : Surat Pernyataan Keterangan Melepaskan Kewarganegaraan Republik Rakyat Tiongkok untuk Tetap Mendjadi Warga Negara Republik Indonesia; (sesuai dengan fotocopy legalisir), -----
- T – 20 : Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) tahun pajak 1989; (sesuai dengan fotocopy), -----
- T – 21 : Permohonan Hak Atas Tanah tertanggal 26-11-1990; (sesuai dengan asli), -----
- T – 22 : Permohonan Aspek Tata Guna Tanah, tertanggal 24-4-1990; (sesuai dengan asli), -----
- T – 23 : Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Bandung Nomor : 460.02-1406-94, tanggal 30 Juli 1994, tentang Pemberian Izin Lokasi Untuk Keperluan Pembangunan Gedung Bioskop Atas Nama PT. Kharisma Subentra Seluas 6.827 M2 terletak di Kelurahan Binong Kecamatan Batununggal Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung; (sesuai dengan fotocopy), -----
- T – 24 : Lampiran Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Bandung Nomor : 460.02-1406-94, tanggal 30 Juli 1994, tentang Pemberian Izin Lokasi Untuk Keperluan Pembangunan Gedung Bioskop Atas Nama PT. Kharisma Subentra Seluas 6.827 M2 terletak di Kelurahan Binong Kecamatan Batununggal Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung; (sesuai dengan fotocopy), -----
- T – 25 : Pertimbangan Aspek Tata Guna Tanah Untuk Permohonan Ijin Lokasi Nomor Nomor : 460./IL-823/APGT/1994, tanggal 20 Juli 1994; (sesuai dengan fotocopy), -----
- T – 26 : Akta Jual Beli No. 21/Batununggal/1990, tanggal 21 April 1990; (sesuai dengan asli), -----
- T – 27 : Sertipikat Hak Milik No. 1594/Kelurahan Gumuruh, Gambar Situasi Tanggal 25-11-1987, No. 2848/1987, Luas 6827 M2, terbit tanggal

Halaman 51 dari 89 Hal. Putusan Nomor 44/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21-12-1987 terakhir tercatat atas nama Insinyur Chand Parwes Servia dan Samuel Budijanto Susanto (dh. Tjong Yoe Hok) yang telah dimatikan haknya karena penggantian sertifikat; (sesuai dengan asli), -----

T – 28 : Surat Permohonan Sertifikat atas nama Herwanto Suprato tertanggal 11-3-1992; (sesuai dengan asli), -----

T – 29 : Surat Pernyataan Tanah-tanah yang dipunya Pemohon tertanggal 27-2-1992; (sesuai dengan asli), -----

T – 30 : Kartu Tanda Penduduk atas nama Herwanto Suprato; (sesuai dengan fotocopy), -----

T – 31 : Surat Walikota Kotamadya Bandung No. DAFTAR: 11794/1968, tanggal 26-12-1968, tentang pernyataan ganti nama; (sesuai dengan fotocopy), -----

T – 32 : Surat Keterangan Kewarganegaraan Republik Indonesia No. 326/1973 Ket.WNI, tanggal 5 Juni 1973; (sesuai dengan fotocopy), ---

T – 33 : Surat Tanda Terima Setoran, tanggal 31-10-1991 atas nama Herwanto; (sesuai dengan fotocopy), -----

T – 34 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 1990 atas nama Herwanto (sesuai dengan fotocopy), -----

T – 35 : Akta Jual Beli No. 30/30/KOD/1992, tanggal 27 Februari 1992; (sesuai dengan fotocopy), -----

T – 36 : Keputusan Menteri Kehakiman Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor C-23810 HT. 01.04.TH.2002, tanggal 12 Desember 2002 tentang Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas; (sesuai dengan legalisir);-----

T – 37 : Berita Acara Rapat Umum Luar Biasa Pemegang Saham PT. Kharisma Subentra Nomor 56 Tanggal 14 Juni 2000; (sesuai dengan legalisir);-----

T – 38 : Keputusan Menteri Kehakiman Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor C-23699. HT. 01.04.TH.2002, tanggal 6 Nopember 2000 tentang Persetujuan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas; PT. Kharisma Subentra; (sesuai dengan legalisir);-----

T – 39 : Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor C-227946.HT. 01.04.TH. 98, tanggal 14 Desember 1998 Nopember 2000 tentang Persetujuan atas Perubahan Pasal: 2 dan Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan Terbatas; PT. Kharisma Subentra; (sesuai dengan legalisir);-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- T – 40 : Surat Liliana Nugraha, SH., PPAT di Bandung tertanggal 6 Juni 2005, Perihal Balik Nama Sertipikat; (sesuai dengan asli);-----
- T – 41 : Lampiran 13 Perihal Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak; (sesuai dengan asli);-----
- T – 42 : Kartu Tanda Penduduk atas nama 1. Jimmy Herjanto, 2. Kornelius Subekti Liwojo, 3. Samuel Budijanto Susanto, 4. Stefanus J.J Batihalm, 5. Ridwan Natasaputra; (sesuai dengan Legalisir);-----
- T – 43 : Tanda Terima Dokumen/Berkas Nomor Berkas Permohonan 30884/2005, tanggal 30 Juni 2005; (sesuai dengan asli);-----
- T – 44 : Kwitansi tanggal 30-06-2005, Buaya Peralihan Hak karena Jual Beli; (sesuai dengan asli);-----
- T – 45 : Surat Kuasa tertanggal 12 April 2005 dari Stefanus J.J Batihalm kepada Ridwan Natasaputra; (sesuai dengan asli);-----
- T – 46 : Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 43, tanggal 30-05-2005 antara Tuan Samuel Budijanto Susanto, dengan Tuan Kornelius Subekti Liwojo, (sesuai dengan Legalisir);-----
- T – 47 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2005, atas nama Wajib Pajak PT. Kharisma Subentra, tertanggal 14 April 2005; (sesuai dengan Legalisir);-----
- T – 48 : tidak jadi dijadikan alat bukti;-----
- T – 49 : Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan bangunan (SSB), tanggal 30 Mei 2005 atas nama Wajib Pajak PT. Nojorono Tobacco Company Limited (sekarang PT. Nojorono Tobacco International); (sesuai dengan asli);-----
- T – 50 : Surat Setoran Pajak (SSP) atas nama PT. Kharisma Subentra (sekarang PT Kharisma Maju Abadi) masa pajak Tahun 2005; (sesuai dengan legalisir);-----
- T – 51 : Risalah Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham PT Kharisma Maju Abadi, berkedudukan di Jakarta (selanjutnya disebut “Perseroan”), tertanggal 1 April 2005; (sesuai dengan legalisir);-----
- T – 52 : Surat Pernyataan Tn Ridwan Natasaputra qq PT. Nojorono Tobacco International, tertanggal 02 Juni 2005; (sesuai dengan legalisir);-----
- T – 53 : Surat Kuasa tertanggal 5 April 2005 antara Jimmy Herjanto Darmasasmita selaku pemberi kuasa kepada Kornelius Subekti Liwojo, (sesuai dengan Legalisir);-----
- T – 54 : Surat Ralat Keterangan Nomor 460/25/V/2005 Tanggal 25-5-2005, Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung Nomor 460/56/S-K.PGT/2005 ; (sesuai dengan asli);-----

Halaman 53 dari 89 Hal. Putusan Nomor 44/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- T – 55 : Surat Keterangan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung Nomor 460/25/V/2005 Tanggal 25-5-2005; (sesuai dengan asli);-----
- T – 56 : Anggaran Dasar Perseroan Terbatas Nomor 6933, tanggal 03-06-1998; (sesuai dengan legalisir);-----
- T – 57 : Surat Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 503.643.2/SI/3657-Dpb Tahun 1991, tanggal 21 Februari 1991; (sesuai dengan legalisir);-----
- T – 58 : Penelitian lapangan Pertimbangan Aspek Tata Guna Tanah Dalam Rangka Permohonan Hak, tanggal 3-5-2005; (sesuai dengan legalisir);-----
- T – 59 : Peta Tata Guna Tanah, Tanah yang dimohon dalam rangka Permohonan hak oleh PT. Nojorono Tobacco International, tertanggal 25-5-2005; (sesuai dengan asli);-----
- T – 60 : Peta Informasi Bidang Tanah; (sesuai dengan fotocopy);-----

Bahwa terhadap bukti T- 48 tidak jadi dijadikan sebagai bukti dalam perkara ini;-----

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, Tergugat II Intervensi – 1 telah mengajukan bukti surat berupa foto copy surat-surat yang bermeterai cukup, yang telah disesuaikan dengan aslinya/fotocopynya, bukti-bukti tersebut diberi tanda T II Int – 1-1 sampai dengan T II Int –1- 12 dengan perincian sebagai berikut:-----

- TII Int – 1- 1 : Kartu tanda Penduduk atas nama Herwanto Suprato; (sesuai dengan asli);-----
- TII Int – 1- 2 : Sertipikat Hak Milik Nomor 1593/ Kelurahan Gumuruh diterbitkan pada tanggal 21 Desember 1987 Gambar Situasi Nomor 2486/ 1987 tanggal 28 September 1987, luas 698 m2 (Enam Ratus Sembilan Puluh Delapan Meter Persegi) atas nama Herwanto Suprato (dh. Tjhan Ping Hong); (sesuai dengan asli);-----
- TII Int – 1- 3 : Pengikatan Jual Beli Nomor 41 tertanggal 16-12-1985 antara Nyonya Haji Siti Latifah, dengan Tuan Hendra Suprpto; (sesuai dengan asli);-----
- TII Int – 1- 4 : Akta Jual Beli Nomor : 298/111/JB/III/1987, tanggal 10 Juni 1987; (sesuai dengan asli);-----
- TII Int – 1- 5 : Surat Keterangan Apit Widjaja, S.H., No. 086/N/VI/1987, tanggal 10 Juni 1987, Perihal Penyelesaian Sertifikat; (sesuai dengan asli);-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- TII Int – 1- 6 : Akta Jual Beli No. 30/30/KOD/1992, tanggal 27 Februari 1992; (sesuai dengan asli);-----
- TII Int – 1- 7 : Gugatan Perbuatan Melawan Hukum tertanggal 24 April 2020; (sesuai dengan legalisir);-----
- TII Int – 1- 8 : Risalah Panggilan No. 169/Pdt.G/e-court/2019/PN.Bdg, tertanggal 11 Mei 2020 dengan lampiran Surat Gugatan; (sesuai dengan asli);-----
- TII Int – 1- 9 : Nomor Peta Q. 13, Nomor Register 644.4/431-DPB-III, tanggal 16-9-1986, Nama Pemohon Hendra; (sesuai dengan asli);-----
- TII Int – 1- 10 : Surat Ijin Mendirikan bangunan Nomor 644.4/550-III/DPB Tahun 1986, tanggal 12 November 1986; (sesuai dengan asli);-----
- TII Int – 1- 11 : Tanda Bukti Penerimaan No. 10849, tanggal 15 November 1986; (sesuai dengan asli) ;-----
- TII Int – 1- 12 : Faktur/Kwitansi, tertanggal 14 Agustus 1984; (sesuai dengan asli);-----

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, Tergugat II Intervensi – 2 telah mengajukan bukti surat berupa foto copy surat-surat yang bermeterai cukup, yang telah disesuaikan dengan aslinya/fotocopynya, bukti-bukti tersebut diberi tanda T II Int – 2 -1 sampai dengan T II Int –2- 18 dengan perincian sebagai berikut:-----

- TII Int – 2- 1 : Notulen Pertemuan tertanggal 14 September 2017 antara pihak PT. Nojorono Internasional Tobacco dan Drs. Yunirman Bahar; (sesuai dengan fotocopy);-----
- TII Int – 2- 2 : foto Plang yang berisi Tanah ini Milik Bapak Drs. Yunirman Bahar Berdasarkan Akte Jual Beli No. 41/PPAT/1990, Tanggal 15 Juni 1990 Notaris PPAT R. Soetopo, S.H., (sesuai dengan fotocopy);-----
- TII Int – 2- 3 : Surat laporan Kepada Satuan Pamong Praja Kota Bandung melalui email tertanggal 11 Desember 2019; (sesuai dengan fotocopy);-----
- TII Int – 2- 4 : Risalah Panggilan No. 169/Pdt.G/e-court/2019/PN.Bdg, tertanggal 11 Mei 2020 dengan lampiran Surat Gugatan; (sesuai dengan asli);-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- TII Int – 2- 5 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2 /Kelurahan Binong diterbitkan pada tanggal 30 Oktober 1995 Gambar Situasi Nomor 12284/ 1995 tertanggal 23 Oktober 1995 luas 6.460 m2 (Enam Ribu Empat Ratus Enam Puluh Meter Persegi) atas nama PT Nojorono Tobacco International yang berkedudukan di Kudus; (sesuai dengan asli);-----
- TII Int – 2- 6 : Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 43, tanggal 30-05-2005 antara Tuan Samule Budijanto Susanto dengan Tuan Kornelius Subekti Liwojo; (sesuai dengan asli);-----
- TII Int – 2- 7 : Akta Jual Beli No: 108/2005, tanggal 02 Juni 2005 ; (sesuai dengan fotocopy);-----
- TII Int – 2- 8 : Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 1057/SKPT.8.32.73/VIII/2019, tanggal 27 Agustus 2019; (sesuai dengan asli);-----
- TII Int – 2 – 9 : Tidak jadi diajukan;-----
- TII Int – 2- 10 : Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan bangunan (SSB), tanggal 30 Mei 2005 atas nama Wajib Pajak PT. Nojorono Tobacco Company Limited (sekarang PT. Nojorono Tobacco International); (sesuai dengan legalisir);-----
- TII Int – 2- 11 : Surat Setoran Pajak (SSP) atas nama PT. Kharisma Subentra (sekarang PT Kharisma Maju Abadi) masa pajak Tahun 2005; (sesuai dengan legalisir);-----
- TII Int – 2- 12 : Kwitansi Iuran Wajib Rukun Warga 06 Kelurahan Binong, Kecamatan Batununggal, Kota Bandung, setiap bulannya untuk tahun 2016, 2018 dan 2015; (sesuai dengan asli);-----
- TII Int – 2- 13 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2013 sampai dengan Tahun 2018 dan atas nama PT. Nojorono Tobacco International Tahun 2019 dan tahun 2020; (sesuai dengan asli);-----
- TII Int – 2- 14 : Bukti Pembayaran Jasa Telekomunikasi atas nama Nojorono Kiaracandong 378, tertanggal 15 /07/2020; (sesuai dengan asli);-----
- TII Int – 2- 15 : Percakapan via *WhatsApp* tertanggal 7 September 2017; (sesuai dengan fotocopy);-----
- TII Int – 2- 16 : Percakapan via *WhatsApp* tertanggal 11 Desember 2017; (sesuai dengan fotocopy);-----
- TII Int – 2- 17 : foto warung milik Suryadi; (sesuai dengan fotocopy);-----

Halaman 56 dari 89 Hal. Putusan Nomor 44/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TII Int – 2- 18 : Text Message tertanggal 18 September 20117;(sesuai dengan foto copy);-----

Bahwa terhadap bukti T II Int – 2 - 9 tidak jadi dijadikan sebagai bukti dalam perkara ini;-----

Bahwa di persidangan selain mengajukan bukti surat, Pihak Penggugat juga mengajukan 6 (enam) orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah menurut agama yang dianutnya yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :-----

Saksi pertama Penggugat bernama :

NENDEN HENDRAWATI,

- Bahwa saksi menyatakan Saksi hadir di Pengadilan yaitu terkait tanah yang berada di Jalan Ibrahim Aji;-----
- Bahwa saksi menyatakan terhadap Akta Jual Beli tidak tahu tapi tanah itu adalah tanah Ibu Siti Latifah yang merupakan Tantenya saksi;-----
- Bahwa saksi menyatakan tinggal di dekat lokasi objek tanah;-----
- Bahwa saksi menyatakan Saksi adalah Keponakan dari Ibu Siti Latifah, dan saksi tinggal bersama Memang tanah tersebut dijual, tapi dijual pada siapa, saksi tidak tahu dan baru tahu kemaren-kemaren yang dijualnya pada Junirman Bahar;-----
- Bahwa saksi menyatakan tidak ada cerita yang lain tentang itu;-----
- Bahwa saksi menyatakan Siti Latifah meninggal dunia tiga tahun kebelakang;-
- Bahwa saksi menyatakan Sebagai keponakan Siti Latifah, keseharian Ibu Latifah adalah seorang Ibu Rumah Tangga saja;-----
- Bahwa saksi menyatakan pada saat peristiwa, saksi berada di Bali pada tahun 1990;-----
- Bahwa saksi menyatakan tanah dijual pada tahun 1990 tahu tanah dijual;-----
- Bahwa saksi menyatakan tanah dijual kurang tahu, diantara bulan 4 atau bulan 5, waktu itu pas bulan haji, Idul Qurban;-----
- Bahwa saksi menyatakan pada saat itu tidak tahu, tapi ada pada dikasih uang;
- Bahwa saksi menyatakan tentang peralihan tidak tahu, saksi hanya tahu dijual dan mengetahuinya baru 3 tahun kebelakang, dijual ke pak Edi;-----
- Bahwa saksi menyatakan lokasi yang dijual, yaitu di Jalan Ibrahim Aji;-----
- Bahwa saksi menyatakan luasnya tidak tahu ;-----
- Bahwa saksi menyatakan ada masalah baru tahu kemaren-kemaren, katanya ada 2 AJB;-----
- Bahwa saksi menyatakan tanah tersebut kosong;-----
- Bahwa saksi menyatakan tidak tahu tahun 2003 ada peristiwa;-----

Halaman 57 dari 89 Hal. Putusan Nomor 44/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menyatakan pernah dengar gedung bioskop;-----
- Bahwa saksi menyatakan gedung bioskop Sewa atau kontrak;-----
- Bahwa saksi menyatakan tandatangan Ibu Siti Latifah saksi tidak tahu takut salah;-----
- Bahwa saksi menyatakan Ibu Siti Latifah sudah meninggal tahun 1995;-----
- Bahwa saksi menyatakan tidak tahu tentang peralihan, tahunnya tahun 1990 dijual, dibeli oleh H. Edi dari Bapak Junirman;-----
- Bahwa saksi menyatakan tahu tanah dijual ke Pak Edi, tapi tidak pernah lihat AJB;-----
- Bahwa saksi menyatakan hubungan antara Junirman Bahar dan Ibu Ria adalah Suami dan isteri;-----
- Bahwa saksi menyatakan tahu tanah dijual tahun 1990 dari semua anak-anaknya, dari Penggarap, tetapi proses jual belinya tidak tahu;-----
- Bahwa saksi menyatakan katanya ada Akta Jual Beli 2;-----
- Bahwa saksi menyatakan tadinya tanah tersebut adalah sawah;-----
- Bahwa saksi menyatakan tanah tersebut berasal dari warisan orang tuanya yang bernama Siti Suhaedah dan Bapak Subandi;-----
- Bahwa saksi menyatakan batas-batas tanah tersebut tidak tahu persis;-----
- Bahwa saksi menyatakan tanah yang dibeli Pak Edi adalah tanah yang dekat Bioskop;-----
- Bahwa saksi menyatakan jarak tinggal saksi dengan lokasi tanah sekitar 500 meter;-----
- Bahwa saksi menyatakan gedung bioskop dahulu ada, sekarang tidak ada, tidak ada bangunan;-----
- Bahwa saksi menyatakan gedung bioskop ada di hamparan tanah milik Ibu Siti Latifah;-----
- Bahwa saksi menyatakan gedung bioskop tahun 2000 masih ada, tetapi saksi tidak perhatikan lagi;-----
- Bahwa saksi menyatakan lokasi tanah tertutup, tanah kosong;-----

Saksi kedua Penggugat bernama :

RAYMOND ESPERANSA SALMON

- Bahwa saksi menyatakan Saksi hadir di Pengadilan yaitu terkait tanah yang berada di Jalan Ibrahim Aji;-----
- Bahwa saksi menyatakan tahu mengenai jual beli dengan Siti Latifah yang tahunnya di Jalan Gatot Subroto No. 98 yaitu rumah Pak Yudi;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi bekerja pada Pak Yudi, sedangkan Pak Junirman Bahar adalah rekanan
bisnisnya;-----
- Bahwa saksi menyatakan saat itu Pak Yudi memperlihatkan Akta Jual beli pada saksi yaitu di tempat kost-kostan dan bengkel;-----
- Bahwa saksi menyatakan Saksi bekerja pada Pak Yudi dimana Pak Yudi adalah Suplayer pada PT. Inti;;-----
- Bahwa saksi menyatakan saksi mendengar antara Pak Junirman Bahar dan Pak Yudi dan bilang mau ke kantor notaris, tapi tempatnya tidak tahu, setelah itu pulangnya Pak Yudi bawa AJB;-----
- Bahwa saksi menyatakan mendengarnya di rumahnya pak Yudi, saksi sering disitu;-----
- Bahwa saksi menyatakan pernah dengar Ibu Siti Latifah, biasa dipanggil Bu Lala;-----
- Bahwa saksi menyatakan Pak Junirman Bahar adalah teman Pak Yudi, sedangkan saksi bekerja pada pak Yudi, saksi mengetahui Pak Jurniman Bahar sekitar tahun 1989 tepatnya bulan September;-----
- Bahwa saksi menyatakan luas tanah yang dibeli Sekitar 7 ribuan meter;-----
- Bahwa saksi menyatakan pada saat itu Pak Junirman Bahar mau berangkat ke Luar Negeri;-----
- Bahwa saksi menyatakan bertemu lagi pada tahun 2015;-----
- Bahwa saksi menyatakan tidak tahu lokasinya tetapi yang melacak adalah Pak Yudi;-----
- Bahwa saksi menyatakan setelah letak tanah diketahui, yang dilakukan tidak tahu apa yang dilakukan;-----
- Bahwa saksi menyatakan setelah tahun 2015, kemudian ada pertemuan lagi di tahun 2016 tapi tidak tahu apa yang dibahas;-----
- Bahwa saksi menyatakan Empat hari menjelang meninggal bertemu dengan saksi;-----
- Bahwa saksi menyatakan tahu AJB tahun 1990;, yaitu tahunnya dari Pak Yudi pas pulang bawa AJB;-----
- Bahwa saksi menyatakan tidak pernah bertemu dengan Bu Lala;-----
- Bahwa saksi menyatakan terkait bukti P-1, Betul dan mengakui bahwa AJB yang dimaksud adalah itu, dahulu masih utuh;-----
- Bahwa saksi menyatakan tidak tahu kalau pada tahun 1987 ada AJB yang lain;
- Bahwa saksi menyatakan AJB setelah ditandatangani Pak Yunirman, Pak Yudi memperlihatkan;-----

Halaman 59 dari 89 Hal. Putusan Nomor 44/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menyatakan tidak tahu terhadap AJB apa;-----
- Bahwa saksi menyatakan tidak ada cerita tentang tanah yang dibeli Junirman Bahar;-----
- Bahwa saksi menyatakan pada waktu mau ke notaris saksi tahu dan pulanginya bawa AJB dan yang bawa AJB adalah Pak Yudi;-----
- Bahwa saksi menyatakan tidak pernah memperlihatkan Sertipikat atas AJB tersebut;-----

Saksi ke tiga Penggugat bernama :

AGUSMAN LUBIS

- Bahwa saksi menyatakan tahu lokasi tanah yang disengketakan;-----
- Bahwa saksi menyatakan tahu mengenai tanah langsung dari Junirman Bahar;-----
- Bahwa saksi menyatakan diminta oleh Pak Junirman Bahar untuk verifikasi Akta Jual Beli, dan didapat bahwa Akta Jual Beli Benar;-----
- Bahwa saksi menyatakan pernah ketemu dengan Pak Junirman Bahar;-----
- Bahwa saksi menyatakan yang menunjukkan lokasi adalah Junirman Bahar;---
- Bahwa saksi menyatakan dilakukan pada tahun 2017 setelah saksi menerima Akta
Jual
Beli;-----
- Bahwa saksi menyatakan tidak ketemu Siti Latifah, karena pada saat itu sudah almarhum;-----
- Bahwa saksi menyatakan pada tahun 2017 saksi melakukan pengecekan ke BPN;-----
-
- Bahwa saksi menyatakan sertipikat milik Junirman Bahar hilang;-----
- Bahwa saksi menyatakan Waktu itu saksi diminta membantu agar memohon sertipikat yang hilang, saksi mengajukan permohonan SKPT, ada form yang harus diisi, dan membuat laporan kehilangan ke Polisi, waktu itu Pak Lurah tidak mau menandatangani karena belum tahu lokasi, tetapi setelah memanggil sesepuh dan warga yang tahu lokasi, baru pak Lurah mau menandatangani;-----
- Bahwa saksi menyatakan Akte Jual Beli tanahnya Siti Latifah yang dijual kepada Datuk (Junirman Bahar) ;-----
- Bahwa saksi menyatakan saksi tidak tahu kalau sertipikat tersebut dipecah;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menyatakan tidak mengajukan permohonan ke kantor pertanahan, karena kata pegawai kantor Pertanahan, tanah tersebut sertifikatnya tumpang tindih;-----
- Bahwa saksi menyatakan tidak melihat sertifikat Nomor 180;-----
- Bahwa saksi menyatakan Tahun 2017 saksi terlibat kepengurusan tanah tersebut;-----
- Bahwa saksi menyatakan saksi dapat informasi, dulu ada bangunan dibongkar karena menyewa;-----
- Bahwa saksi menyatakan bangunan tersebut adalah gedung bioskop;-----
- Bahwa saksi menyatakan gedung bioskop dari tahun 1998 sampai tahun 2003;
- Bahwa saksi menyatakan Informasinya pemilik gedung bioskop adalah Jamparwer;-----
- Bahwa saksi menyatakan informasinya menyewa;-----
- Bahwa saksi menyatakan pada tahun 2017 saksi mendapatkan warkah dari kelurahan;-----
-
- Bahwa saksi menyatakan tidak pernah beralih, disana tertera Siti Latifah jual ke Junirman
Bahar;-----
- Bahwa saksi menyatakan tidak pernah dilakukan ke Kantor Pertanahan oleh Junirman
Bahar;-----
- Bahwa saksi menyatakan luas yang dibeli dari Siti Latifah Seluas 7.525 meter persegi;-----
- Bahwa saksi menyatakan hanya mengetahui tentang Sertipikat Hak Milik Nomor 180;-----
- Bahwa saksi menyatakan saksi pernah melakukan pengukuran lokasi;-----
- Bahwa saksi menyatakan yang melakukan pengukuran adalah pihak Kantor Pertanahan, tetapi tidak resmi, melainkan semi resmi;-----
- Bahwa saksi menyatakan pernah dilakukan penelitian sesuai Akta Jual Beli;----
- Bahwa saksi menyatakan tidak tahu ada penelitian kantor pertanahan tentang peralihan hak;-----
- Bahwa saksi menyatakan saksi mengurus tentang penguasaan fisik;-----
- Bahwa saksi menyatakan yang membayar pajak atas tanah objek adalah Pak Junirman
Bahar;-----
- Bahwa saksi menyatakan letak objek sesuai yaitu di Jalan Ibrahim Aji No. 378;

Halaman 61 dari 89 Hal. Putusan Nomor 44/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menyatakan hal pembayaran pajak yang tahu tentang itu Pak Jajat;-----
- Bahwa saksi menyatakan terkait bukti P-4, betul saksi mengakuinya;-----
- Bahwa saksi menyatakan terkait bukti P-2 saksi yang mengurus;-----
- Bahwa saksi menyatakan saksi pernah mengukur tanah Junimar Bahar pada tahun 2018;-----
- Bahwa saksi menyatakan pengukuran dilakukan bersama petugas ukur dari Kantor Pertanahan;-----
- Bahwa saksi menyatakan yang menunjukkan lokasi adalah Pak Jajat Sudrajat dan saksi-saksi yang tinggal diwilayah;-----
- Bahwa saksi menyatakan setelah dilakukan pengukuran, baru disampaikan tumpang tindih;-----
- Bahwa saksi menyatakan bukan mengurus, tetapi mencari klarifikasi, setelah pengembalian batas-batas, baru memasukkan dokumen-dokumen, kemudian baru disampaikan oleh pihak pertanahan bahwa terhadap tanah tersebut adanya tumpang tindih;-----
- Bahwa saksi menyatakan saksi tidak tahu kalau tanah tersebut sudah displit;
- Bahwa saksi menyatakan hasilnya setelah saksi kerjakan adalah gambar pengukuran;-----
- Bahwa saksi menyatakan petugas ukur dari Kantor pertanahan lupa namanya ;
- Bahwa saksi menyatakan Pada waktu itu hanya untuk mengetahui luasnya saja, tidak membayar PNPB;-----
- Bahwa saksi menyatakan Saksi tidak pernah lihat Junirman Bahar pegang sertifikat, tapi pegang Akte Jual Beli atas SHM No. 180 atas nama Siti Latifah;
- Bahwa saksi menyatakan tidak tahu kenapa sertifikat hilang;-----
- Bahwa saksi menyatakan saksi Bukan pengacara, tetapi , Swasta, bisnis, Pak Jajat dan Yusman pengacara;-----
- Bahwa saksi menyatakan pada waktu pengukuran belum dilengkapi syarat-syarat;-----
-
- Bahwa saksi menyatakan dengan Junirman Bahar saksi ketemu, saksi hanya mengurus dari akte, karena ada informasi tumpang tindih, saksi berhenti;-----
- Bahwa saksi menyatakan yang member kuasa adalah Pak Jajat, saksi sebagai kuasa substitusi;-----
- Bahwa saksi menyatakan setelah saksi tahu asal usul tanah dari Junirman Bahar, kemudian saksi melanjutkan mencari tahu ke warga setempat dan didapat informasi tanah tersebut tanah Siti Latifah;-----

Halaman 62 dari 89 Hal. Putusan Nomor 44/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menyatakan tidak melihat data-data yang lain, hanya isi Akta Jual Beli saja dan saksi hanya mengecek sertifikat Hak Milik Nomor 180 dan saksi hanya tahu AJB dan PBB;-----
- Bahwa saksi menyatakan informasi dari Kantor Pertanahan tanah tumpang tindih hanya lisan saja;-----
- Bahwa saksi menyatakan informasi tumpang tindih disampaikan ke Pak Jajat selaku pemberi kuasa dan sampai disitu tugas saksi;-----
- Bahwa saksi menyatakan tidak menindaklanjuti, saksi hanya mengurus surat-surat;-----
- Bahwa saksi menyatakan pada saat saksi diminta tolong sama Junirman Bahar, saksi ke lokasi;-----
- Bahwa saksi menyatakan fisik dikuasai dari tahun 2017 setelah mengurus surat-surat dari Kantor Kelurahan;-----
- Bahwa saksi menyatakan bentuk penguasaan fisik ada gerbang;-----
- Bahwa saksi menyatakan empat kali ke lokasi;-----
- Bahwa saksi menyatakan disampaikan oleh Junirman Bahar bahwa ada warung-warung;-----
- Bahwa saksi menyatakan tidak tahu bentuk penguasaan fisiknya, hanya dibidang tanah miliknya;-----
- Bahwa saksi menyatakan ke lokasi berikutnya pada saat memasang plang (tanah Milik Junirman Bahar);-----
- Bahwa saksi menyatakan tidak ada yang keberatan terhadap plang tersebut;
- Bahwa saksi menyatakan langkah selanjutnya adalah pengukuran sama Pak Jajat;-----
- Bahwa saksi menyatakan plang dipasang oleh Pak Jajat pada tahun 2017;-----

Saksi ke empat Penggugat bernama :

SURYADI

- Bahwa saksi menyatakan hadir di Pengadilan yaitu terkait tanah yang ditempati oleh saksi jadi masalah;-----
- Bahwa saksi menyatakan menempati tempat tersebut sejak tahun 2006;-----
- Bahwa saksi menyatakan menempati tempat tersebut tidak ada yang keberatan;-----
- Bahwa saksi menyatakan tidak membayar sewa atas penempatan lokasi;-----
- Bahwa saksi menempati lokasi untuk jualan;-----
- Bahwa saksi menyatakan sebelum tahun 2006, tempat lokasi adalah gedung bioskop;-----
- Bahwa saksi menyatakan selain dirinya ada juga warga lain yang menempati lokasi dimaksud;-----

Halaman 63 dari 89 Hal. Putusan Nomor 44/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menyatakan kenal dengan Pak Junimar Bahar dalam hubungan pekerjaan;-----
-
- Bahwa saksi menyatakan sering bertemu dengan Junirman Bahar;-----
- Bahwa saksi menyatakan pernah diberikan pekerjaan oleh Junirman Bahar pada tahun 2006;-----
- Bahwa saksi menyatakan pernah mendapat mendat untuk penguasaan tanah di Kiaracondong dahulunya tidak ada nomor, yang sekarang Nomor 378;
- Bahwa saksi menyatakan nomor tersebut dapat dilihat dari pajak;-----
- Bahwa saksi menyatakan dasar saksi menempati adalah ijin tertulis sejak bulan Mei 2006;-----
- Bahwa saksi menyatakan selama menempati tidak ada yang keberatan;-----
- Bahwa saksi menyatakan ada pihak lain yang menempati tapi tertutup;-----
- Bahwa saksi menyatakan usaha disana;-----
- Bahwa saksi menyatakan warga yang lain yang menempati ada yang ijin ada yang tidak, karena warga disana tidak masalah;-----
- Bahwa saksi menyatakan ketika pasang plang tidak ada pihak yang keberatan;
- Bahwa saksi menyatakan plang dipasang tahun 2017;-----
- Bahwa saksi menyatakan plang PT. Nojorono Tobacco International baru bulan ini;-----
- Bahwa saksi menyatakan aktifitas yang dilakukan saksi di lokasi adalah jualan;
- Bahwa saksi menyatakan alamat pajak sesuai dengan Objek Pajak;-----
- Bahwa saksi menyatakan saksi tidak membangun ke dalam lokasi disana karena hanya dikasih amanatnya disitu;-----
- Bahwa saksi menyatakan yang menempati di dalam tidaka pernah koordinasi dengan saksi;-----
- Bahwa saksi menyatakan sebelum tahun 2006 ada bioskop, saksi disana;-----
- Bahwa saksi menyatakan gedung bioskop pembangunannya setengah dari lokasi;-----
- Bahwa saksi menyatakan tidak tahu pemilik bioskop;-----
- Bahwa saksi menyatakan berkeja pada Junirman Bahar sejak 2005;-----
- Bahwa saksi menyatakan ditugasi menempati di dalam 1 meter di lokasi;-----
- Bahwa saksi menyatakan pihak lain yang menggunakan lokasi tersebut dipakai parkir;-----
- Bahwa saksi menyatakan pernah melihat jenset di lokasi peninggalan bioskop;
- Bahwa saksi menyatakan pembayaran pajak saksi tahunya 2017;-----
- Bahwa saksi menyatakan pembayar pajak sekitar Sembilan puluh tiga jutaan;

Halaman 64 dari 89 Hal. Putusan Nomor 44/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menyatakan saksi pernah melihat bukti pembayaran pajak beralamat di Terusan Kiaracandong;-----
- Bahwa saksi menyatakan pernah dengar toko besi, tapi saksi tidak tahu;----
- Bahwa saksi menyatakan alamat Objek Pajak di 374;-----
- Bahwa saksi menyatakan saksi pernah melihat alamat No. 262;-----
- Bahwa saksi menyatakan No. 262 dari arah by pass setelah lampu merah Binong;-----
- Bahwa saksi menyatakan tidak pernah mendengar Pajak diatas tersebut No. 374;-----
- Bahwa saksi menyatakan saksi tidak tahu bioskop sewa kepada siapa;-----
- Bahwa saksi menyatakan pada saat gedung bioskop ada tidak pernah kerja di sana, tapi nonton pernah;-----
- Bahwa saksi menyatakan disuruh menempati tanah oleh Junirman Bahar, sebagai pekerja, dahulu saksi sebagai pekerja serabutan dan beliau menyuruh tinggal disitu;-----
- Bahwa saksi menyatakan tahun 2018 Pak Junirman Bahar meninggal dunia;
- Bahwa saksi menyatakan Tahun 2003 gedung bioskop dibongkat, pada saat saksi menempati lokasi, gedung bioskop sudah tidak ada;-----
- Bahwa saksi menyatakan hanya satu tahun saksi bekerja pada Junirman Bahar;-----
- Bahwa saksi menyatakan ada orang Kantor Pertanahan dating kesana, pada saat menunjukkan titik batas kesana sekitar tahun 2017;-----
- Bahwa saksi menyatakan tidak kenal dengan orang Kantor Pertanahan;-----
- Bahwa saksi menyatakan ada orang Kantor Pertanahan dating ke lokasi dalam rangka pengukuran dari pihak Junirman Bahar;-----
- Bahwa saksi menyatakan pada saat pengukuran saksi kurang faham tapi ada alat yang dibawa;-----
- Bahwa saksi menyatakan dari tahun 2006 saksi berjualan berdasarkan ijin dari Junirman Bahar;-----
- Bahwa saksi menyatakan tahun 2017 itu setelah ada koordinasi bertemu dengan Junirman Bahar;-----
- Bahwa saksi menyatakan berjualan di depan, satu meter masuk di lokasi;
- Bahwa saksi menyatakan tahu Akte Jual Beli dari Siti latifah ke Junirman Bahar pada tahun 2017;-----
- Bahwa saksi menyatakan tahu tahun 2017 ada Akte Jual Beli, tahun 1990;-----
- Bahwa saksi menyatakan AJB tanah yang dimana saksi kurang tahu, tahunya tanah yang saksi tempati;-----
- Bahwa saksi menyatakan luas tanahnya 7.525 meter persegi;-----

Halaman 65 dari 89 Hal. Putusan Nomor 44/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 menyatakan melihat dan mempelajari AJB tersebut;-----
- Bahwa saksi menyatakan saksi tidak tahu sebelum tahun 1990 ada Akte Jual Beli dan sudah ada split;-----
- Bahwa saksi menyatakan tidak tahu tahun 1987 sudah ada Akte Jual Beli dan split;-----
- Bahwa saksi menyatakan tahun 2015 saksi menelpon Junirman Bahar yang menerangkan bahwa tanah dipagar;-----
- Bahwa saksi menyatakan kalau tanah dikuasai orang katanya biarkan saja biar hukum yang menyelesaikannya;-----
- Bahwa saksi menyatakan tanah yang diminta untuk diurus Luasnya 7.525 meter persegi, yang saksi tempati hanya untuk kehidupan yaitu hanya yang dipakai jualan tetapi menguasai semua, hanya yang ditempati untuk usaha saja;-----
- Bahwa saksi menyatakan pada saat pemeriksaan setempat saksi hadir;-----
- Bahwa saksi menyatakan lokasi tanah yang saksi tempati atau kuasai yang didepan pagar;-----
- Bahwa saksi menyatakan yang didalam pagar intinya menguasai dan saksi tidak mengganggu yang keluar masuk mobil;-----
- Bahwa saksi menyatakan yang menguasai didalam tentunya yang keluar masuk kendaraan;-----
- Bahwa saksi menyatakan dahulunya tidak dipagar, setelah bikin kios baru dipagar;-----
- Bahwa saksi menyatakan yang memagar tidak tahu;-----
- Bahwa saksi menyatakan membiarkan saja, masing-masing saja dan membiarkan saja selama tidak mengganggu;-----
- Bahwa saksi menyatakan yang diamanatin kepada saksi seluas 7525 meter persegi;-----
- Bahwa saksi menyatakan yang dikuasai 2 kali 40 meter;-----
- Bahwa saksi menyatakan pada tahun 2017 Junirman Bahar datang ke lokasi, sedangkan pada tahun 2006 saksi disuruh menguasai;-----
- Bahwa saksi menyatakan disuruh mengurus tanah seluas 7525 meter persegi, pada saat ada yang pagar gerbang, tidak menegur, karena tidak termasuk kuasa saksi;-----
- Bahwa saksi menyatakan pernah melaporkan tentang pagar dan beliau menjawab nanti kita turun, itu pada tahun 2015;-----
- Bahwa saksi menyatakan tahun 2017 dipasang plang di lokasi 378, di dalam masuk satu meter;-----
- Bahwa saksi menyatakan pada tahun 2003 ada pembongkaran atas gedung bioskop;-----

Halaman 66 dari 89 Hal. Putusan Nomor 44/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 menyatakan posisi kios saksi pas masuk lokasi/pintu gerbang;
- Bahwa saksi menyatakan jualan Onderdil motor;-----
- Bahwa saksi menyatakan lokasinya dari trotoar satu meter, ada pengairan/selokan, baru tanah yang ditempati;-----
- Bahwa saksi menyatakan pada tahun 2017 bertemu dengan Junirman Bahar, pada saat itu mau mengurus tanah, bayar pajak dan setelah itu sering bertemu;
- Bahwa saksi menyatakan pada waktu menempati tanah, belum ada pagar seng;-----
- Bahwa saksi menyatakan pada saat Junirman Bahar dating sudah tertutup;-----
- Bahwa saksi menyatakan yang menguasai tanah baru mengetahui setelah pasang plang;-----
- Bahwa saksi menyatakan pada tahun 2006 gedung bioskop sudah tidak ada;
- Bahwa saksi menyatakan gedung bioskop kurang dari setengahnya luas tanah;-----
- Bahwa saksi menyatakan saksi tinggal disana dari tahun 2001 sejak saksi nikah;-----
- Bahwa saksi menyatakan ada perubahan, tahun 2001 masih ada gedung bioskop, sejak tahun 2003 sudah tidak ada;-----
- Bahwa saksi menyatakan dengarnya bioskop menyewa kontrak;-----
- Bahwa saksi menyatakan saksi tidak tahu objek ada 2;-----
- Bahwa saksi menyatakan Junirman Bahar pernah menunjuk 4 titik-titik batas-batas tanahnya;-----
- Bahwa saksi menyatakan batasnya termasuk toko besi;-----
- Bahwa saksi menyatakan sebelum Junirman Bahar menunjuk, toko besi sudah ada;-----
- Bahwa saksi menyatakan dari tahun 2001 sampai sekarang masih ada toko bangunan;-----
- Bahwa saksi menyatakan saksi memiliki satu lokasi, listriknya pasang sendiri;-
- Bahwa saksi menyatakan lupa tahun pasanganya, tapi pakai gardu sendiri, ada sekitar 4 atau 5 gardu;-----
- Bahwa saksi menyatakan ada retribusi Rp. 10.000,- perbulannya;-----
- Bahwa saksi menyatakan tidak pernah ada upaya untuk melebarkan usahanya;
- Bahwa saksi menyatakan pada saat bioskop masih ada, saksi belum jualan dan saksi yang pertama jualan disana;-----

Saksi ke lima Penggugat bernama:

SUTARYAT

Halaman 67 dari 89 Hal. Putusan Nomor 44/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 menyatakan sebelum Kelurahan Binong namanya Kelurahan Gumuruh, ada pemekaran pada tahun 1986 dengan Peraturan Pemerintah No. 45;-----
- Bahwa saksi menyatakan rumah atau tempat tinggal saksi satu kecamatan dengan lokasi;-----
- Bahwa saksi menyatakan tahu lokasi tanah No. 378 Kosong;-----
- Bahwa saksi menyatakan tanah tersebut dahulu milik Hj. Siti Latifah;-----
- Bahwa saksi menyatakan mendengar tanah milik Junirman Bahar, sejak ada datang ke Kelurahan pada tahun 2017 sama Ketua RW setempat;-----
- Bahwa saksi menyatakan pernah minta warkah yang ditandatangani Lurah dan pemekaran wilayah;-----
- Bahwa saksi menyatakan pada tahun 2015 sampai dengan tahun 2019 hanya ada Akte Jual Beli tahun 1990 yaitu milik Junirman Bahar;-----
- Bahwa saksi menyatakan bertempat tinggal disana sejak lahir;-----
- Bahwa saksi menyatakan bangunan yang paling menonjol disana adalah SMP Negeri 31 sama kantor Pajak Wilayah;-----
- Bahwa saksi menyatakan pada tahun 1998 kuran tahu apakah ada bangunan di 378 yang sekarang toko bangunan,saksi masih tugas diluar;-----
- Bahwa saksi menyatakan tahun 1990, tidak ada bangunan Toko Besi ;-----
- Bahwa saksi menyatakan Kiaracandong 378 kosong bekas bioskop;-----
- Bahwa saksi menyatakan pada tahun 2017 ke lokasi, Cuma melihat dari luar;
- Bahwa saksi menyatakan ada jenset bekas bioskop;-----
- Bahwa saksi menyatakan sejak tahun 2015 sampai dengan tahun 2019 tidak ada permohonan pajak atau mengurus surat-surat selain Junirman Bahar;-----
- Bahwa saksi menyatakan yang menandatangani lokasi No. 378 adalah Pak Lurah sedangkan saksi hanya menjadi saksi;-----
- Bahwa saksi menyatakan pernah melihat PBB Lokasi 378;-----
- Bahwa saksi menyatakan tidak pernah mendapat permohonan terkait lokasi 262 atas nama Toko Besi;-----
- Bahwa saksi menyatakan toko Besi tidak pernah koordinasi terkait PBB;-----
- Bahwa saksi menyatakan saksi tahu objek lokasi Kiaracandong 262 Sebelum setopan / Lampu Merah;-----
- Bahwa saksi menyatakan tidak pernah mendengar permohonan lokasi 374 untuk mengurus PBB;-----
- Bahwa saksi menyatakan letak lokasi 374 RT. 03 RW. 06 Binong adalah Jalan Ibrahim Aji;-----
- Bahwa saksi menyatakan lokasi 378 milik Junirman Bahar;-----
- Bahwa saksi menyatakan kalau lokasi 374 bukan disana;-----

Halaman 68 dari 89 Hal. Putusan Nomor 44/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menyatakan pada tahun 2017 Junirman Bahar mengajukan PBB;-----
- Bahwa saksi menyatakan yang datang adalah ketua RW setempat untuk membuat pengajuan pembayaran pajak;-----
- Bahwa saksi menyatakan tidak tahu tahun 2015 sampai dengan tahun 2019 pajak yang dibayar lokasi 262;-----
- Bahwa saksi menyatakan tidak ada atas nama PT. Nojorono ;-----
- Bahwa saksi menyatakan letak objek pajak lokasi 378 pada tahun 2015 sama;--
- Bahwa saksi menyatakan untuk 5 tahun pembayaran adalah Junirman Bahar, untuk pengajuan pajak adalah siapa yang mau bayar;-----
- Bahwa saksi menyatakan terkait bukti P-13 saksi baru melihat;-----
- Bahwa saksi menyatakan tidak bias letak objek sama ada beberapa pembayaran, kalau ada pembayaran SPPT sudah jelas Cuma satu;-----
- Bahwa saksi menyatakan untuk masalah ijin toko besi yaitu tahun 2015-2019 saksi belum pernah memegang, dan kalau data tidak ada;-----
- Bahwa saksi menyatakan untuk PT Nojorono domisilinya Ssjak tahun 2015 sampai dengan tahun 2019 saksi belum pernah melihat;-----
- Bahwa saksi menyatakan arsip peralihan hak dari Siti Latifah biasanya ada;---
- Bahwa saksi menyatakan belum pernah bertemu Junirman Bahar, yang datang adalah suruhannya saja untuk mengurus Warkah dan Pajak serta untuk mengurus sertifikat serta pengurusan pemekaran wilayah yang berasal dari Kelurahan Gumuruh menjadi wilayah Binong;-----
- Bahwa saksi menyatakan tidak tahu pemilik gedung bioskop, pas saksi masuk kesana sudah kosong;-----
- Bahwa saksi menyatakan Saksi kurang tahu tentang pembongkaran gedung bioskop, sebab pada tahun 2006 sampai dengan tahun 2012, bertugas diwilayah Bandung Timur;-----
- Bahwa saksi menyatakan yang mengurus warkah bukan pihak Kelurahan, dari kelurahan hanya administrasi, tidak ada hak, setelah ditandatangani sebatas itu saja, tindak lanjutnya dibawa oleh yang mengurus;-----
- Bahwa saksi menyatakan pernah melihat tandatangan di Akte Jual Beli waktu pengurusan PBB pada tahun 2017;-----
- Bahwa saksi menyatakan terkait bukti P-1 benar saksi akui;-----
- Bahwa saksi menyatakan mengenai surat, ada bagian masing-masing kasi, arsip masing-masing ada;-----
- Bahwa saksi menyatakan belum pernah menerima atau melihat tentang Toko Besi;-----
- Bahwa saksi menyatakan tidak ada IMBnya;-----

Halaman 69 dari 89 Hal. Putusan Nomor 44/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 menyatakan menjabat Sekretaris Lurah dari tahun 2015 sampai tahun 2019;-----
- Bahwa saksi menyatakan tidak kenal dan tidak pernah bertemu dengan Siti Latifah;-----
- Bahwa saksi menyatakan tinggal di Gumuruh sejak tahun 1961;-----
- Bahwa saksi menyatakan pada saat tahun 1987 usia saksi 26 Tahun;-----
- Bahwa saksi menyatakan toko Bangunan/Toko besi jaraknya agak jauh dengan saksi, tidak tahu pasti;-----
- Bahwa saksi menyatakan sempat tahu gedung boiskop, tapi belum masuk;----
- Bahwa saksi menyatakan pada tahun 2015 sampai tahun 2019, situasi Kelurahan Binong warganya kondusif;-----
- Bahwa saksi menyatakan pada tahun 2015 sampai dengan tahun 2019 ada bangunan Toko Besi;-----
- Bahwa saksi menyatakan siapa pemiliknya, belum pernah ada laporan ke Kelurahan;-----
- Bahwa saksi menyatakan pada saat saksi menjabat lurahnya bernama Agus Mulyana Iskandar;-----
- Bahwa saksi menyatakan tidak kenal dengan Hendra Suprato;-----
- Bahwa saksi menyatakan Akte Jual Beli antara Junirman Bahar dengan Siti Latifah atas objek tanah yang bekas Bioskop;-----
- Bahwa saksi menyatakan Akte Jual Beli Tahun 1990;-----
- Bahwa saksi menyatakan tidak tahu sebelum tahun 1990 ada Akte Jual Beli Tahun 1987;-----
- Bahwa saksi menyatakan tidak tahu di lokasi ada sertipikat;-----
- Bahwa saksi menyatakan pernah ke lokasi, tapi tidak masuk;-----
- Bahwa saksi menyatakan tidak pernah melihat SPPT atas nama PT. Nojorono, yang memegang adalah Kasi Pemerintahan;-----
- Bahwa saksi menyatakan tidak tahu siapa yang memagar;-----
- Bahwa saksi menyatakan ada jenset di lokasi, tapi tidak masuk, melihat dari jauh, sempat masuk sampai tengah, dahulunya tidak dipagar, dan dipagar baru;-----
- Bahwa saksi menyatakan untuk objek yang sama tidak bisa ada dua pembayaran ;-----
- Bahwa saksi menyatakan setiap keluar masuk surat, Sekretaris Lurah mengetahui;-----
- Bahwa saksi menyatakan tidak tahu ada surat langsung ke Lurah, tapi siapa tahu pada saat saksi tidak masuk;-----

Halaman 70 dari 89 Hal. Putusan Nomor 44/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menyatakan tidak tahu surat tentang PT. Nojorono, yang langsung ke Lurah bisa saja;-----
- Bahwa saksi menyatakan masuk di Kelurahan Binong tahun 2015, tahun 1986 saksi masih pendidikan;-----
- Bahwa saksi menyatakan saksi menjabat sebagai Seklur, belum pernah bertemu PT. Nojorono dan Toko Besi secara kedinasan ;-----
- Bahwa saksi menyatakan buku ekspedisi dari tahun 2000, ekspedisi masing-masing;-----
- Bahwa saksi menyatakan terkait bukti P-1 dan P-2 diakui saksi;-----
- Bahwa saksi menyatakan terkait bukti P-2, diantar setelah ditandatangani oleh yang bersangkutan ;-----
- Bahwa saksi menyatakan Saksi hanya tinggal tandatangan, karena di data tersebut ahli waris sudah menandatangani, jadi saksi terakhir yang menandatangani;-----
- Bahwa saksi menyatakan penguasaan fisiknya berdasarkan Akte Jual Beli;-----
- Bahwa saksi menyatakan terkait bukti P- 3, tahu karena ada laporan kehilangan-----

Saksi ke enam Penggugat bernama

ROYANTO

- Bahwa saksi menyatakan sebagai Ketua RW 06;-----
- Bahwa saksi menyatakan wilayah lokasi objek masuk ke wilayah RT 003 RW 006;-----
- Bahwa saksi menyatakan menjabat sebagai ketua RW menggantikan periode yang lalu dari tahun 2018 karena Ketua RW sebelumnya dan pada saat itu saksi sebagai Sekretaris RW;-----
- Bahwa saksi menyatakan menjabat sebagai sekretaris RW sejak tahun 2014;---
- Bahwa saksi menyatakan tinggal di wilayah RT. 002;-----
- Bahwa saksi menyatakan tinggal disana sejak tahun 1994;-----
- Bahwa saksi menyatakan selaku Ketua RW tahu tanah kosong, legalitasnya tidak ada, Cuma sebagai pengurus data PBB yang masuk dari Kelurahan disampaikan melalui RW, SPPT yang masuk tahun 2019 atas nama Junirman Bahar;-----

Halaman 71 dari 89 Hal. Putusan Nomor 44/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 menyatakan selama ini tidak ada inisiatif dari yang menempati, pada tahun 2019 dari pihak RT ada langsung membuat domisili yaitu pihak satpam;-----
- Bahwa saksi menyatakan yang mengurus suruhan Junirman Bahar pengantar tidak ada, mungkin pengurus RW sebelumnya;-----
- Bahwa saksi menyatakan pernah mengurus atau mengantar mengurus dari pihak Junirman Bahar;-----
- Bahwa saksi menyatakan data base atas nama Hermanto Suprato tidak ada sampai saat ini;-----
- Bahwa saksi menyatakan data base 262 tidak ada, dilapangan ada juga 374;
- Bahwa saksi menyatakan atas nama Toko Besi lokasi di 262 seharusnya 374;
- Bahwa saksi menyatakan Objek lokasi 262 toko besi binong dari objek 262 bukan disana;-----
- Bahwa saksi menyatakan data dari Kelurahan belum menerima yang tahun 2020 atas nama Junirman Bahar;, lokasi No. 374 adalah King Haryono tapi berada di lokasi RT. 02 RW. 06;-----
- Bahwa saksi menyatakan Data base lokasi No 378 atas nama Junirman Bahar;
- Bahwa saksi menyatakan seharusnya sebelum warga mengajukan permohonan perubahan melalui RW;-----
- Bahwa saksi menyatakan diantara tahun 2014 sampai dengan 2019, tidak ada PT. Nojorono mengajukan permohonan pembayaran pajak;-----
- Bahwa saksi menyatakan atas nama Toko Besi Binong tidak pernah mengajukan Pajak ;-----
- Bahwa saksi menyatakan tidak pernah menerima PT Bangunan mengurus Domisili terkait usahanya;-----
- Bahwa saksi menyatakan PT Nojorono tidak pernah mengajukan domisili;---
- Bahwa saksi menyatakan tahun 2014 di lokasi 378, kosong tidak ada kegiatan, hanya ada pos satpam;-----
- Bahwa saksi menyatakan menurut informasi jenset dari dulu sudah ada;-----
- Bahwa saksi menyatakan Saksi menjabat tahun 2014, tidak memperhatikan, yang membangun tembok, hanya tahu informasi dari masyarakat;-----
- Bahwa saksi menyatakan yang menduduki tanah Junirman Bahar diberikan ke seseorang tidak ada laporan ke Saksi;-----
- Bahwa saksi menyatakan kenal dengan Suryadi;-----
- Bahwa saksi menyatakan mengetahui atas laporan yang bersangkutan tahun 2006 tetapi melapor tahun 2017;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menyatakan untuk pembayaran PBB atas nama Junirman Bahar, saksi tidak mengetahui;-----
- Bahwa saksi menyatakan SPPT atas nama Junirman Bahar, disampaikan ke RT setempat ;-----
- Bahwa saksi menyatakan SPPT atas nama PT Nojorono dari Kelurahan tidak menerimanya;-----
- Bahwa saksi menyatakan ada untuk lokasi No. 262;-----
- Bahwa saksi menyatakan Sslama saksi menjabat, tidak ada yang melapor atas nama PT. Nojorono;-----
- Bahwa saksi menyatakan alamat Toko Besi di Jalan Kiaracandong No. 262, di PBB Cuma RT. 02, RW. 06;-----
- Bahwa saksi menyatakan menjabat Ketua RW sejak tahun 2018;-----
- Bahwa saksi menyatakantinggal di Wilayah RT. 02, RW. 06;-----
- Bahwa saksi menyatakan sebelum tahun 2000 toko besi sudah ada, terdaftar dan ada iuran wajib;-----
- Bahwa saksi menyatakan besaran iuran wajib Rp. 25.000,- setiap bulannya, ada etugas, tidak langsung ke RW;-----
- Bahwa saksi menyatakan took besi atas nama Toko Besi Binong;-----
- Bahwa saksi menyatakan selama saksi menjabat tidak ada laporan atas nama siapa ;-----
- Bahwa saksi menyatakan tidak tahu kronologis tanah;-----
- Bahwa saksi menyatakan PBB disampaikan dari Kelurahan atas nama Toko besi Binog ada;-----
- Bahwa saksi menyatakan objek masing-masing pajak, ada pajak Toko Besi dengan Nomor 262 yang lokasinya di RT 03 RW. 06 dan ada Pajak Lokasi No. 378 atas nama Junirman Bahar;-----
- Bahwa saksi menyatakan saksi tahu Nomor lokasi Objek Pajak ;-----
- Bahwa saksi menyatakan kenal dengan Suryadi mendapat Kuasa dari Junirman Bahar tahun 2006 tetapi melapor tahun 2017;-----
- Bahwa saksi menyatakan tahun 2006 sudah menempati lokasi itu ;-----
- Bahwa saksi menyatakan menempati yang didepan, warung;-----
- Bahwa saksi menyatakan waktu itu sudah terpagar;-----
- Bahwa saksi menyatakan tidak tahu yang menguasai dalam pagar;-----
- Bahwa saksi menyatakan yang menguasai lokasi lahan Nomor 378, tidak pernah komunikasi dengan RW;-----
- Bahwa saksi menyatakan sebatas koordinasi, dari pihak PT ada iuran-----
- Bahwa saksi menyatakan tahu yang menempati PT. Nojorono dari petugas yang mengganti Kiara 21 sebatas informasi;-----

Halaman 73 dari 89 Hal. Putusan Nomor 44/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menyatakan SPPTnya atas nama Junirman Bahar;-----
- Bahwa saksi menyatakan pernah lihat SPPTnya dan langsung diserahkan ke RT masing-masing;-----
- Bahwa saksi menyatakan ada iuran untuk PT bekas kiara 21 dari tahun 2015 sampai sekarang;-----
- Bahwa saksi menyatakan ada iuran untuk RW untuk setiap perusahaan, berbeda-beda;-----
- Bahwa saksi menyatakan nomor lokasi itu sejak dari awal atau ada perubahan antara pihak-pihak, saksi hanya menerima dari pihak Kelurahan;-----
- Bahwa saksi menyatakan selama ini tidak ada pemekaran;-----
- Bahwa saksi menyatakan ada setiap SPPT setiap tahunnya, toko besi ada, PT Nojorono tidak ada;-----
- Bahwa saksi menyatakan Sebelum PT. Nojorono, a atas nama Kiara 21 ada SPPTnya tidak ada;-----
- Bahwa saksi menyatakan sejak saksi menjabat RW tahun 2014, SPPT atas nama _____ took _____ besi _____ sudah ada;-----
- Bahwa saksi menyatakan atas nama Junirman Bahar, SPPT ada;-----
- Bahwa saksi menyatakan tidak tahu kalau lokasi tanah bersengketa;-----
- Bahwa saksi menyatakan tidak pernah perhatikan plang dilokasi ada 2;-----

Bahwa di persidangan selain mengajukan bukti surat, Pihak Tergugat II Intervensi - 1 juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah menurut agama yang dianutnya yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :-----

Saksi pertama Tergugat II Intervensi - 1 bernama :

H. SUPARDJA

- Bahwa saksi menyatakan tahu mengenai jual beli tanah ini antara Ahong dengan Ibu Haji Siti Latifah;-----
- Bahwa saksi menyatakan kenal dengan Ahong sudah lama;-----
- Bahwa saksi menyatakan Ibu Haji Siti Latifah adalah mertua saksi;-----
- Bahwa saksi menyatakan anak Ibu Siti Latifah ada 8 orang yang ada;-----
- Bahwa saksi menyatakan isteri saksi adalah anak ke tiga;-----
- Bahwa saksi menyatakan ibu Siti Latifah tinggal di sana;-----
- Bahwa saksi menyatakan, Ibu Siti Latifah meninggal pada tahun 1995;-- -----
- Bahwa saksi menyatakan tahu tentang masalah dalam persidangan ini yang tanah di Wates;-----
- Bahwa saksi menyatakan jual beli pada tahun 1985 awalnya dipanjar, dan dilunasi pada tahun 1987;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menyatakan mula-mulanya ibunya Ahong yaitu Ibu Fatimah kenal baik, dia butuh tanah sekitar 700 meter, kemudian saksi bilangan ke bu Siti Latifah, dengan harga sekian, maka jadilah harga Rp. 50.000,- permeter, waktu itu tawar menawar, tapi jadi tidak tawar menawar lagi;-----
- Bahwa saksi menyatakan Tahun 1985 DP dan tahun 1987 lunas dengan dokumen-dokumennya ;-----
- Bahwa saksi menyatakan yang dijual seluas 700 meter;-----
- Bahwa saksi menyatakan setahu Saksi, sisanya di jual ke insinyur orang India yang bernama Chand Parwes;-----
- Bahwa saksi menyatakan saksi ingat Siti Latifah pernah jual beli dengan orang India, tahun 1990;-----
- Bahwa saksi menyatakan yang luasnya 700 meter dijual tahun 1985 sampai dengan tahun 1987;-----
- Bahwa saksi menyatakan waktu itu Bu Siti Latifah butuh dana dan dapat dari Bu Fatimah;-----
- Bahwa saksi menyatakan awalnya tanah itu sawah, setelah dijual baru dibangun, rumah dan toko ko Ahong;-----
- Bahwa saksi menyatakan pada waktu itu di beli langsung diurug, kira-kira tahun 1987;-----
- Bahwa saksi menyatakan Ibu Siti Latifah suka ke Notaris Sutopo;-----
- Bahwa saksi menyatakan pada waktu jual beli dengan Ahong, saksi tidak tahu notarisnya siapa;-----
- Bahwa saksi menyatakan tidak pernah dengar nama Junirman Bahar, baru dengan sekarang;-----
- Bahwa saksi menyatakan dasarnya Ibu Siti Latifah mempunyai tanah adalah sertipikat;-----
- Bahwa saksi menyatakan luas tanah ibu Siti Latifah sekitar 7000 meter;-----
- Bahwa saksi menyatakan tanah yang dijual ke Toko Besi seluas 700 meter;-----
- Bahwa saksi menyatakan yang mengurus split adalah yang membeli;-----
- Bahwa saksi menyatakan suami dari anaknya Siti Latifah yang bernama Hajjah Ariati;-----
- Bahwa saksi menyatakan menikah tahun 1963, dikantor Urusan Agama Buah Batu;-----
- Bahwa saksi menyatakan mula-mula saksi tinggal bersebrangan dengan Ibu Siti Latifah, di jalan Ibrahim Aji;-----
- Bahwa saksi menyatakan kalau Siti Latifah tinggal di Jalan Haji Basuki, Itu belakang rumah Ibu Haji Siti Latifah, menghadap Jalan H. Kurdi, Cuma nomornya lupa;-----

Halaman 75 dari 89 Hal. Putusan Nomor 44/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menyatakan terkait bukti P-1 dan T-5, saksi melihat tandatangan Siti Latifah, ragu dan lupa;-----
- Bahwa saksi menyatakan saksi tidak pernah mendengar Putranya Siti Latifah menjual tanah ;-----
- Bahwa saksi menyatakan tidak tahu anak Siti Latifah atas nama H. Sarip menjual tanah tersebut;-----
- Bahwa saksi menyatakan saksi tidak dengar ada masalah antara H. Siti Latifah dengan anak-anaknya ;-----
- Bahwa saksi menyatakan perolehan tanah didapat dari ayahnya yaitu H. Sobandi ;-----
- Bahwa saksi menyatakan dikasih ketika H. Sobandi masih hidup;-----
- Bahwa saksi menyatakan diberikan atas tanah seluas 7000 meter;-----
- Bahwa saksi menyatakan ada penjualan sebagian tanah mulanya tahun 1985 dipanjar kepada Ibu Siti Latifah;-----
- Bahwa saksi menyatakan pembayarannya tidak tahu, tapi mula-mulanya jual beli saksi tahu dengan harga lima ribu permeter;-----
- Bahwa saksi menyatakan tahu sendiri, awalnya Ibu Fatimah yaitu orang tuanya Ahong ngobrol dengan saksi, dia butuh tanah untuk gudang, lalu di sampaikan ke ibu Siti Latifah, disana padu harga ;-----
- Bahwa saksi menyatakan pada saat transaksi saksi tidak ada;-----
- Bahwa saksi menyatakan tidak tahu tanah dijual kepada Datuk, setahu saksi dijual ke Ahong dan Insinyur orang India;-----
- Bahwa saksi menyatakan tahu Ibu Ssiti Latifah berangkatnya ke Notaris;-----
- Bahwa saksi menyatakan pada tahun 1990, bulan Juni, saksi pernah mendengar Siti Latifah mendatangi Notaris S. Sutopo;-----
- Bahwa saksi menyatakan pada saat dijual ke Ahong seingat saksi tidak ada, orang lain hanya bertiga dengan saksi, dan transaksi di Notaris saksi tidak tahu;-----
- Bahwa saksi menyatakan notaries yang biasa dipakai, kalau tidak Sutopo, Muslih, tapi yang dipakai yang mana saksi tidak tahu;-----
- Bahwa saksi menyatakan tidak tahu notaries yang sering digunakan, yang saksi tahu persoalan tanah Siti Latifah yang dijual ke Ahong, tapi ke notarisnya tidak tahu;-----

Saksi ke dua Tergugat II Intervensi – 1 bernama:

HENDRA SUPRATO,

Halaman 76 dari 89 Hal. Putusan Nomor 44/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menyatakan asal usul tanah objek sengketa yang berasal dari saksi _____ pada _____ tahun 1985;-----
- Bahwa saksi menyatakan tanah hasil dari beli dari Siti Latifah;-----
- Bahwa saksi hibahkan tanah tersebut pada tahun 1992 kepada Tergugat II Intervensi;-----
- Bahwa saksi menyatakan pada saat tanah dibeli kondisinya masih sawah;-----
- Bahwa saksi menyatakan tanah tersebut milik orang tua saksi, hanya mengatasnamakan saksi;-----
- Bahwa saksi menyatakan kenal Siti Latifah, dalam rangka jual beli tanah dengan _____ orang _____ tua saksi;-----
- Bahwa saksi menyatakan bahwa tanah tersebut dijual oleh Siti Latifah kepada orang tua saksi dengan cara dicicil;-----
- Bahwa saksi menyatakan dicicil dari tahun 1985 sampai dengan tahun 1987;----
- Bahwa saksi menyatakan ada tandatangan yaitu surat jual beli dan akta, yaitu di tahun 1987 pelunasan langsung di Akte Jual Belikan;-----
- Bahwa saksi menyatakan pada saat itu masih sawah pada tahun 1986 baru dibangun;-----
- Bahwa saksi menyatakan tinggal di Kiaracondong No. 262;-----
- Bahwa saksi menyatakan yang mengurus rumah, yang tinggal adalah Herwanto;-----
- Bahwa saksi menyatakan pada saat pembuatan Akte Jual Beli pada notaris Apip;-----
- Bahwa saksi menyatakan membenarkan bukti T-1, dan T-2;-----
- Bahwa saksi menyatakan yang pergi ke kantor notaries yaitu Saksi dan Siti Latifah dan anak Bu Siti Latifah, tapi namanya lupa;-----
- Bahwa saksi menyatakan kenal dengan nama anak ibu Siti Latifah namanya Aat;-----
- Bahwa saksi menyatakan tidak kenal dengan nama Syarif ;-----
- Bahwa saksi menyatakan yang lebih dahulu tandatangan di hadapan notaris, Siti Latifah, lalu saksi;-----
- Bahwa saksi menyatakan tidak ada orang lain;-----
- Bahwa saksi menyatakan yang dijual seluas 700 meter;-----
- Bahwa saksi menyatakan tidak pernah dengar tanah tahun 1990 di jual kepada Junirman _____
Bahar;-----

Halaman 77 dari 89 Hal. Putusan Nomor 44/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)

Halaman 77



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menyatakan tinggal di Kiaracondong No. 262, dirumah orang tua saksi sekitar 2 KM dari lokasi;-----
- Bahwa saksi menyatakan yang bayar pada saat jual beli adalah orang tua saksi;-----
- Bahwa saksi menyatakan pada tahun 1987 usia saksi 25 Tahun;-----
- Bahwa saksi menyatakan tanah dihibahkan pada tahun 1992;-----
- Bahwa saksi menyatakan tidak tahu di notaries mana, yang tahu orang tua saksi dan kakak saksi, saksi hanya dipinjam nama;-----
- Bahwa saksi menyatakan Jual beli dari orang tua ke kakak saksi, awalnya dari Siti Latifah kepada saksi;-----
- Bahwa saksi menyatakan Jual beli tanah dari orang tua ke orang tua, yang lain saksi tidak tahu;-----
- Bahwa saksi menyatakan pada saat di notaris ada anak Siti Latifah yang laki-laki, namanya tidak tahu, saksi dating dan tandatangan;-----
- Bahwa saksi menyatakan melihat tandatangan;-----
- Bahwa saksi menyatakan tahun Ibu Siti Latifah tapi tinggalnya tidak tahu, yang tahu orang tua saksi;-----
- Bahwa saksi menyatakan pada saat ke Notaris Siti Latifah ada;-----
- Bahwa saksi menyatakan tentang tandatangan sudah tidak ingat lagi dan saksi tidak memperhatikan;-----
- Bahwa saksi menyatakan terhadap bukti P-1 dan T II Int-1- 4 tidak ingat lagi; ---

Saksi pertama Tergugat II Intervensi – 2 bernama:

SHINTA ANGELIOA DAILAPASA,

- Bahwa saksi menyatakan tidak bekerja pada PT Nojorono Tobacco International;-----
- Bahwa saksi menyatakan sebagai kuasa hukum pada PT Nojorono Tobacco Internasional dari tahun 2015 sampai dengan tahun 2019, bahwa mengenai perkara ini pada tahun 2017 saksi dihubungi PT. Nojorono yang memberitahukan bahwa terhadap tanah PT Nojorono ada yang pasang Plang, lalu saksi menghubungi Nomor yang tertera disana yang mengatasmakan Junirman Bahar, selanjutnya ada kata sepakat untuk bertemu antara PT. Nojorono Tobacco dengan yang mewakili Juirman Bahar;-----
- Bahwa saksi menyatakan tahu ada pertemuan pada bulan september 2017 di hotel Tune di Bandung;-----

Halaman 78 dari 89 Hal. Putusan Nomor 44/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menyatakan yang hadir dari Junirman Bahar diwakilkan oleh kuasanya bernama Jajat;-----
- Bahwa saksi menyatakan isi pertemuan Ngobrol kronologis tanah masing-masing;-----
- Bahwa saksi menyatakan pada saat itu menjelaskan tentang Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2;-----
- Bahwa saksi menyatakan pada waktu pertemuan ada 2 hal yang diminta, yaitu bayar konvensasi dan Junirman Bahar memberikan tanah, tetapi langsung ditolak;-----
- Bahwa saksi menyatakan ada notulen pada saat itu;-----
- Bahwa saksi menyatakan Terkait bukti T II Int – 2 – 1, tulisan saksi ;-----
- Bahwa saksi menyatakan antara Jajat dan saksi sebelumnya ada melalui SMS;
- Bahwa saksi menyatakan benar bukti T II Int – 2- 15 dan 16, ;-----
- Bahwa saksi menyatakan Jajat mengaku kuasa Junirman Bahar;-----
- Bahwa saksi menyatakan Junirman Bahar mengakui kalau Jajat selaku kuasanya;-----
- Bahwa saksi menyatakan tahu bukti T II Int – 2- 2;-----
- Bahwa saksi menyatakan INomor yang tertera, tapi nomornya lupa dan berbicara dengan Junirman Bahar;-----
- Bahwa saksi menyatakan nama yang disebut pada saat komunikasi Junirman Bahar, sampai saat ini masih ada;-----
- Bahwa saksi menyatakan waktu pertemuan telpon dahulu, baru bertemu;-----
- Bahwa saksi menyatakan pada saat pertemuan tidak bawa legalitas masing-masing;-----
- Bahwa saksi menyatakan pada saat pertemuan tidak diperlihatkan sertipikat tetapi disebutkan;-----
- Bahwa saksi menyatakan setelah itu komunikasi berlanjut beberapa kali;-----
- Bahwa saksi menyatakan Bukti T II Int – 2 – 1, itu tulisan saksi;-----
- Bahwa saksi menyatakan saksi pernah bertemu Junirman Bahar via telepon dan WA;-----

Saksi kedua Tergugat II Intervensi – 2 bernama:

SATIA NOVA HERYAWAN,

- Bahwa saksi menyatakan bekerja pada PT Nojorono Tobacco International sudah 9 tahun 5 bulan;-----
- Bahwa saksi menyatakan bekerja di kawasan Industri Pulogadung Jakarta Timur;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menyatakan ikut pada pertemuan tanggal 14 September 2017 di Bandung ;-----
- Bahwa saksi menyatakan pada saat pertemuan bersama Sinta, Hadi, Iwan, Jajat dan Ridwan;-----
- Bahwa saksi menyatakan pertemuan diawali di bulan September 2017 ada plang kepemilikan tanah, lalu pihak PT. menghubungi nomor yang tercantum dalam plang tersebut dan yang bersangkutan mengaku Junirman Bahar dan ditindaklanjuti dengan pertemuan;-----
- Bahwa saksi menyatakan isi pertemuannya membahas tentang Plang yang dipasang dan status tanah adalah milik PT Nojorono Tobacco International ;----
- Bahwa saksi menyatakan pihak yang diwakili oleh Jajat mengakui bahwa tanah tersebut adalah miliknya berdasarkan Akte Jual Beli;-----
- Bahwa saksi menyatakan waktu itu Jajat memberitahukan Akta Jual Beli Nomor 41 Tahun 1990 sebagaimana terdapat pada plang;-----
- Bahwa saksi menyatakan pada saat pertemuan diperlihatkan Akte tersebut;-----
- Bahwa saksi menyatakan pada saat itu pihaknya tidak memperlihatkan Sertipikat, tetapi menjelaskan tentang Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2;-----
- Bahwa saksi menyatakan ada dua hal yang diminta terhadap tanah tersebut yaitu konvensasi dan yang kedua ingin membeli lahan tersebut;-----
- Bahwa saksi menyatakan ketika bertemu dengan Jajat membawa foto copy Akte Jual Beli;-----
- Bahwa saksi menyatakan pada saat pertemuan tidak ada pertukaran dokumen, hanya saling memperlihatkan saja;-----
- Bahwa saksi menyatakan PT. Nojorono tidak memperlihatkan;-----

Bahwa pihak Tergugat tidak mengajukan saksi dalam persidangan ini meskipun telah diberikan kesempatan;-----

Bahwa Penggugat, Tergugat, Tergugat II Intervensi - 1 dan Tergugat II Intervensi - 2 mengajukan kesimpulannya pada persidangan tanggal 24 Agustus 2020 dan untuk mempersingkat putusan dianggap termuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;-----

Bahwa selanjutnya pihak-pihak yang berperkara tidak akan lagi mengajukan apa-apa lagi dalam perkara ini dan mohon putusan;-----

Bahwa segala sesuatu yang termuat dalam berita acara adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;-----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Halaman 80 dari 89 Hal. Putusan Nomor 44/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

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan dalam duduk sengketa diatas; -----

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa adalah :-----

1. Sertipikat Hak Milik Nomor 1593/Kelurahan Gumuruh diterbitkan pada tanggal 21 Desember 1987 Gambar Situasi Nomor 2486/1987 tanggal 28 September 1987 luas 698 M2 (Enam Ratus Sembilan Puluh Delapan meter persegi) atas nama Tuan Herwanto Suprato (dh. Tjhan Ping Hong) (vide bukti T-1= T II Int 1-2) ;-----
2. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 02/Kelurahan Binong diterbitkan pada tanggal 30 Oktober 1995 Gambar Situasi Nomor 12284/1995 tertanggal 23 Oktober 1995 luas 6.460 M2 (Enam Ribu Empat Ratus Enam Puluh Meter Persegi) atas nama PT. Nojorono Tobacco International yang berkedudukan di Kudus (vide bukti T-2=T II Int 2-5) ;-----

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 83 Undang-undang No. 5 tahun 1986 Majelis Hakim telah mengambil sikap terhadap masuknya permohonan pihak ke-tiga yaitu mengabulkan permohonan Intervensi dan mendudukkan ;-----

1. HERWANTO SUPRATO sebagai Tergugat II Intervensi 1 dan ;-----
2. PT. NOJORONO TOBACCO INTERNATIONAL sebagai Tergugat II Intervensi 2 dalam perkara *a quo* sebagaimana termuat dalam Putusan Sela Nomor : 44/G/2020/PTUN-BDG; -----

Menimbang, bahwa Penggugat telah melakukan upaya administrasi yang diatur dalam Pasal 75 dan 77 UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan jo Pasal 2 dan Pasal 3 PERMA No. 6 Tahun 2018 dengan mengajukan keberatan kepada Tergugat dengan Surat Keberatan tanggal 13 Maret 2020 (vide bukti P-10) dan terhadap keberatan Penggugat tersebut tidak dijawab atau ditanggapi oleh Tergugat sampai lebih dari 10 hari. -----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 telah mengajukan jawaban tertanggal 28 MEI 2020 yang di dalam jawabannya termuat eksepsi-eksepsi, oleh karena itu sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkara akan dipertimbangkan terlebih dahulu mengenai eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 serta Tergugat II Intervensi 2; -----

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi terdapat eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:--

1. Eksepsi mengenai Kewenangan Mengadili (*Absolute Competentie*);-----
2. Eksepsi mengenai Gugatan Daluarsa;-----
3. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*).-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas eksepsi dalam Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 serta Tergugat II Intervensi 2, Penggugat telah membantahnya yang termuat dalam Replik tertanggal 11 Juni 2020 dan atas Replik tersebut Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 telah mengajukan Duplik tertanggal 18 Juni 2020 yang selengkapnyanya tertuang dalam berita acara persidangan; -----

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan ini Majelis Hakim tidak menguraikan lagi dalil-dalil eksepsi dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi karena mengenai hal tersebut telah diuraikan secara lengkap dalam duduk perkara tersebut diatas; -----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai eksepsi tenggang waktu yang juga merupakan formalitas dari pengujuan gugatan di PTUN sebagai berikut; -----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi mengenai tenggang waktu/daluarsa, Tergugat dan Tergugat II Intervensi 2 mendalilkan sebagai berikut :-----

- Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan mengetahui objek sengketa melalui kuasa hukumnya dari Bapak Dindin pejabat Kepala sie sengketa Pertanahan Kota Bandung pada hari Jumat tanggal 13 Maret 2020, adalah dalil yang tidak benar dan menyesatkan dikarenakan pada tanggal 14 September 2017 telah dilaksanakan pertemuan di Hotel Tune, Jalan Sumur Bandung Nomor 7 Dago, Bandung antara PT NOJORONO TOBACCO INTERNATIONAL yang pada saat itu diwakili oleh kuasa hukumnya yang bernama SHINTA A. DAILAPASA S.H., dengan JAJAT SUDRAJAT yang mengaku selaku kuasa dari Drs. YUNIRMAN BAHAR sebagaimana dimaksud dalam Notulen Pertemuan tertanggal 14 September 2017; -----
- Bahwa Penggugat baru mengetahui obyek sengketa pada tanggal 13 Maret 2020 adalah tidak relevan, karena berdasarkan data-data yang ada pada Kantor Tergugat bahwa Sdr. Ria Suryanti (*in casu* Penggugat) pernah mengirimkan surat kepada Tergugat tanggal 5 September 2019 Perihal Permohonan Riwayat Tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 180/Kel. Gemuruh dan telah dijawab oleh Tergugat melalui surat Nomor : 1600/32.73. HP.01.01/XII/2019 tanggal 5 Desember 2019 yang pada pokoknya menjelaskan bahwa terhadap Sertipikat Hak Milik No. 180/Kelurahan Gemuruh telah dimatikan karena dipisah-pisah sampai habis menjadi sertipikat Hak Milik No. 1593/Kelurahan Gemuruh beserta peralihan haknya dan 1594/Kelurahan Gemuruh beserta peralihannya sehingga menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2/Kelurahan Binong.-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara diatur dalam ketentuan Pasal 55 UU No. 5 tahun 1986 tentang PTUN yang menyatakan bahwa *"Gugatan dapat diajukan dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya keputusan badan atau pejabat Tata Usaha Negara"*.-----

Menimbang, bahwa selanjutnya di dalam penjelasan Pasal 55 dinyatakan bahwa bagi pihak yang namanya tersebut dalam Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat, maka tenggang waktu 90 hari itu dihitung sejak hari diterimanya keputusan tata usaha negara yang digugat, artinya ketentuan pasal 55 tersebut adalah berlaku bagi pihak yang dituju langsung oleh keputusan tata usaha negara dan bagi yang tidak dituju atau tidak menerima akan adanya keputusan badan/pejabat tata usaha negara yang merugikan kepentingannya dihitung sejak ia merasa kepentingannya dirugikan; -----

Menimbang, bahwa terkait dengan diterbitkannya suatu Keputusan Tata Usaha Negara oleh Badan atau Pejabat TUN, terdapat beberapa metoda saat dimulainya menghitung tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari untuk mengajukan gugatan sebagai berikut :-----

1. Teori Penerimaan (*ontvangstheori*) yaitu bagi pihak yang namanya tercantum dalam Keputusan Tata Usaha Negara penghitungan waktu dimulai sejak hari diterimanya Keputusan Tata Usaha Negara; -----
2. Teori Publikasi yaitu dalam hal peraturan dasarnya harus diumumkan maka penghitungan waktu dimulai sejak hari pengumuman; -----
3. Teori Pengetahuan (*vernemingstheori*) yaitu bagi pihak ketiga yang namanya tidak dituju/tercantum dalam surat Keputusan Tata Usaha Negara penghitungan waktu dimulai secara kasuistis sejak ia merasa kepentingannya dirugikan dan mengetahui adanya objek sengketa; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut, akan dipertimbangkan posisi waktu Penggugat menerima objek sengketa sehingga dapat ditemukan saat dimulainya menghitung tenggang waktu untuk mengajukan gugatan bagi Penggugat; -----

Menimbang, bahwa keberadaan Penggugat terhadap obyek sengketa adalah sebagai pihak ketiga yang tidak dituju langsung obyek sengketa, oleh karena obyek sengketa tersebut ditujukan langsung kepada Herwanto Suprato *in casu* Tergugat II Intervensi 1 dan PT NOJORONO TOBACCO INTERNATIONAL *in casu* Tergugat II Intervensi 2 ; -----

Menimbang, bahwa sudah menjadi yurisprudensi tetap, bahwa metode dimulainya menghitung tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara adalah dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui keputusan tersebut (vide Putusan MA RI Nomor : 5K/TUN/1992 tanggal 21 Januari 1993 yo Putusan MA RI Nomor : 41 K/TUN/1994 tanggal 10 November 1994 yo Putusan MA RI Nomor 270 K/TUN/2001 tanggal 4 Maret 2002) ; -----

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan dalam gugatannya mengetahui objek sengketa pada tanggal 13 Maret 2020 melalui Bapak Dindin pejabat Kepala Sie Sengketa Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Bandung dan Penggugat telah mengajukan upaya administrasi kepada Tergugat tanggal 13 Maret 2020 (vide bukti P-10) dan terhadap keberatan Penggugat tidak dijawab oleh Tergugat, sampai gugatan *a quo* didaftarkan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 31 Maret 2020; -----

Menimbang, bahwa apabila tenggang waktu dihubungkan dengan upaya administrasi maka Penggugat yang hendak mengajukan gugatan tata usaha negara dimana terhadapnya terbuka suatu upaya administratif, maka tenggang waktu 90 hari untuk mengajukan gugatan itu harus dihitung sejak hari diterimanya atau diumumkan atau sejak diketahui keputusan TUN yang dikeluarkan oleh Badan atau Jabatan TUN sampai didaftarkan pada Pengadilan Tata Usaha Negara. Apabila terhadap objek sengketa diajukan upaya administratif maka penghitungan tenggang waktu dihentikan dahulu sementara (dibantarkan) sampai dengan dikeluarkannya surat dari upaya administratif tersebut atau sampai tenggang waktu yang diberikan terhadap upaya administratif, kemudian penghitungan tenggang waktu dilanjutkan kembali;-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim memperoleh fakta-fakta hukum di Persidangan terhadap tenggang waktu pengajuan gugatan adalah sebagai berikut:

- **Bukti T II Int 2-1** berupa Notulen pertemuan tertanggal 14 September 2017 antara Jajat Sudrajat selaku kuasa dari Drs. Yunirman Bahar dengan Shinta A Dailapasa, SH selaku kuasa hukum dari PT. NOJORONO TOBACCO INTERNATIONAL mengenai tanah objek sengketa *a quo* yang juga dikuatkan oleh kesaksian dari Shinta A Dailapasa dan Satia Nova Heryawan di depan persidangan.-----
- **Bukti T II Int 2-2** berupa Foto plang yang terpasang pada tanah objek sengketa *a quo* yang dibuat oleh Penggugat sejak tahun 2017, yang dikuatkan oleh kesaksian Agusman Lubis, Suryadi, Shinta A Dailapasa dan Setia Nova Heryawan.-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- **Bukti T II Int 2-15, T II Int 2-16 dan T II Int 2-18** berupa bukti percakapan antara T II Intervensi 2 yang diwakili oleh Shinta A Dailapasa, SH., dengan Drs. Junirman Bahar atau kuasanya bulan September 2017. -----
- Keterangan **saksi Agusman Lubis** yang menerangkan sebagai berikut :-----
 - Bahwa pada tahun 2017 saksi membantu Junirman Bahar dalam mengurus sertipikat tanah milik Penggugat yang hilang (vide bukti P-5A) ke kantor Pertanahan Kota Bandung dan disampaikan oleh BPN *in casu* Tergugat bahwa sertipikat tersebut tumpang tindih;-----
 - Bahwa saksi mengetahui lokasi objek sengketa langsung dari Bapak Junirman Bahar yang menunjukkan lokasinya;-----
 - Saksi pernah ke lokasi objek sengketa sebanyak 4 kali dan sekali untuk memasang plang (vide bukti T II Int 2-2) yang bertuliskan tanah ini milik Junirman Bahar bersama Bapak Jajat (selaku kuasa dari Junirman Bahar) di _____ tahun 2017 ;-----
 - Bahwa bukti P-2 berupa Surat Pernyataan Penguasaan Fisik diurus oleh saksi di tahun 2017 dan ditindaklanjuti dengan pengukuran secara tidak resmi dari Kantor Pertanahan Bandung dan hasilnya ada tumpang tindih dengan sertipikat lain.-----
 - Bahwa tanah objek sengketa dahulu adalah bioskop Tahun 1998-2003.
- Keterangan saksi **Shinta A Dailapasa dan Satia Nova Heryawan** di depan persidangan yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :-----
 - Bahwa saksi adalah kuasa hukum dari PT Nojorono dari tahun 2015-2019;
 - Bahwa pada tahun 2017, saksi dihubungi kantor PT Nojorono sehubungan adanya Plang (vide bukti T II Int 2-2) di tanah objek sengketa;-----
 - Bahwa saksi menghubungi Nomor HP yang tertera pada Plang atas nama Junirman Bahar dan sepakat bertemu dengan kuasanya yaitu Jajat Sudrajat di Hotel Tune di Bandung pada tanggal 14 September 2017;-----
 - Bahwa pihak Jajat Sudrajat selaku kuasa dari Junirman Bahar menawarkan beberapa hal kepada PT Nojorono yaitu :-----
 1. Pihak Nojorono memberikan kompensasi kepada Pak Junirman agar tetap memiliki SHGB;-----
 2. Pihak Junirman akan membeli tanah PT Nojorono agar dapat memperoleh SHM atas nama Pak Junirman.-----
 3. Terhadap permintaan PT Nojorono tersebut, Pak Jajat akan berkoordinasi dengan Pak Junirman bagaimana langkah selanjutnya.

Halaman 85 dari 89 Hal. Putusan Nomor 44/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sementara terhadap permintaan bapak Jajat, pihak PT Nojorono menyampaikan bahwa pihak PT Nojorono tidak dapat memenuhinya dan mempersilahkan pihak bapak Junirman untuk menempuh proses hukum.

- Dalam pertemuan tersebut dijelaskan dan diperlihatkan tentang adanya Sertipikat HGB No. 02 milik Tergugat II Intervensi 2 dan Pak Jajat juga memperlihatkan fotocopy Akta Jual Beli milik Junirman Bahar; -----

Keterangan **saksi Suryadi** yang menerangkan sebagai berikut:-----

- Saksi menempati tanah objek sengketa sejak Mei 2006 berdasarkan Ijin tertulis dari Junirman Bahar (vide bukti P-11) ;-----
- Tahun 2015 saksi menyampaikan kepada Junirman Bahar bahwa tanah objek sengketa dipagar dan Pak Junirman menjawab akan menyelesaikan melalui jalur hukum ;-----
- Bahwa saksi tinggal di luar pagar dari tanah objek sengketa;-----
- Bahwa dahulu tanah tersebut ada bioskop ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-23, T-24, T-25, T-47 dan T-50 dan diperkuat dengan keterangan saksi-saksi, diatas tanah objek sengketa 2, pada tahun 1994-2005 pernah berdiri bioskop Kiara 21 ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap objek sengketa 1 yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 1593/Kelurahan Gumuruh terakhir atas nama Herwanto Suprato, Majelis Hakim menemukan fakta-fakta hukum sebagai berikut :-----

1. Bukti T II Int 1-10 berupa Surat Ijin Mendirikan Bangunan yang diterbitkan pada tanggal 12 November 1986 milik Tergugat II Intervensi I atas tanah objek sengketa;-----
2. Bukti T II Int 1-9 berupa Surat dari Dinas Pengawasan Bangunan pada tanggal 16-9-1986, yang menegaskan bahwa dari Tahun 1986 telah berdiri bangunan pada tanah objek sengketa sampai hari ini (hasil dari pemeriksaan lapangan);

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan diatas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat telah mengetahui objek sengketa *a quo* jauh sebelum 13 Maret 2020 berdasarkan bukti T II Int 2-1, T II Int 2-2, T II Int 2-15, T II Int 2-16 dan T II Int 2-18 serta keterangan saksi Agusman Lubis, Suryadi, Shinta A. Dailapasa dan Setia Nova Heryawan maka Penggugat telah mengetahui objek sengketa sekitar bulan September 2017 atau lebih jauh Majelis mempertimbangkan fakta hukum bahwa di atas tanah objek sengketa 1 telah berdiri Toko Besi "Binong" dan tempat tinggal dari Tergugat II Intervensi 1 sejak tahun 1987 sampai hari ini serta tidak ada yang pernah keberatan sampai gugatan *a quo* diajukan dan terhadap objek sengketa 2, pernah berdiri Bioskop "Kiara 21" di sekitar tahun 1994 (vide bukti T-23, T-24, T-25, T-47 dan T-50 serta keterangan saksi-saksi). Oleh karenanya Pihak Penggugat mengetahui objek sengketa jauh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebelum 13 Maret 2020 dan berdasarkan Pasal 55 UU no. 5 Tahun 1986

Penggugat telah lewat tenggang waktu dalam pengajuan gugatan *a quo* ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, oleh karena Penggugat telah lewat tenggang waktu dalam pengajuan gugatan *a quo* maka beralasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menerima eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi 2 tentang tenggang waktu mengajukan gugatan (daluarsa); -

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi 2 mengenai gugatan Penggugat telah lewat waktu (daluarsa) dinyatakan diterima, maka Majelis Hakim tidak perlu lagi untuk mempertimbangkan mengenai dalil-dalil eksepsi yang lainnya ; -----

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi 2 tentang tenggang waktu/Daluarsa telah diterima maka Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan mengenai pokok perkaranya, dengan demikian gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima (*Niet Onvenkelijk Verklaard*) ; -----

Menimbang, bahwa meskipun gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima, namun menurut Majelis Hakim, Penggugat masih dapat mengajukan gugatan Perdata karena dalil-dalil Penggugat diatas lebih bersifat keperdataan/kepemilikan daripada sengketa tata usaha negara.;-----

Menimbang bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima maka sesuai dengan ketentuan Pasal 110 jo Pasal 112 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, kepada Penggugat dihukum untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang besarnya ditetapkan dalam amar putusan ; -----

Menimbang, bahwa dengan merujuk ketentuan Pasal 80 jo. Pasal 107 Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, segala dalil-dalil dan surat-surat bukti yang diajukan oleh Para Pihak di persidangan telah diperiksa secara teliti oleh Majelis Hakim dan digunakan sebagai bahan pertimbangan hukum sepanjang ada relevansinya dengan sengketa *a quo*, sedangkan untuk dalil-dalil dan surat-surat bukti yang tidak relevan tetap terlampir dan menjadi satu kesatuan dengan putusan ini ; -----

Mengingat Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara serta Peraturan Perundang-undangan lain yang terkait ; -----

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi 2 mengenai Gugatan Penggugat telah lewat Tenggang Waktu / Daluarsa ; -----

Halaman 87 dari 89 Hal. Putusan Nomor 44/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

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.699.000 (Dua Juta Enam Ratus Sembilan Puluh Sembilan Ribu Rupiah);----

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada hari **SENIN** tanggal **24 AGUSTUS 2020** oleh kami, **DEWI ASIMAH, S.H.,M.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **YARWAN, S.H. M.H.** dan **Dr. NOVY DEWI CAHYATI S.Si., S.H., M.H.** ,masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **KAMIS** tanggal **27 AGUSTUS 2020** oleh Majelis Hakim tersebut diatas dengan dibantu oleh **AHMAD SUBADRI, S.H.** sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat, Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi 1 dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi 2;

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

YARWAN, S.H.,M.H.

DEWI ASIMAH, S.H.,M.H.

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

PANITERA PENGGANTI

AHMAD SUBADRI, SH

Perincian Biaya Perkara

- Pendaftaran gugatan : Rp. 30.000,-
- A T K : Rp. 350.000,-

Halaman 88 dari 89 Hal. Putusan Nomor 44/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

- Panggilan-panggilan	: Rp. 145.000,-
- Pemeriksaan Setempat	: Rp 2.112.000,-
- PNBP Panggilan	: Rp. 20.000,-
- Redaksi	: Rp. 10.000,-
- Leges	: Rp. 10.000,-
- Materai Penetapan	: Rp. 6.000
- Materai	: Rp. 6.000

Jumlah

: Rp. 2.699.000 (Dua Juta Enam Ratus Sembilan
Puluh Sembilan Ribu Rupiah)

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)