



PUTUSAN

Nomor 253 K/TUN/2013

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

**IVONE FELICIA INTAN D.S. alias NJI RATU EPON PELECIA IVONE NATA SASTRANAGARA**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Swasta, tempat tinggal di Jalan Palem Indah B 21-22, RT 001 RW 014, Pondok Kelapa, Jakarta Timur;

Selanjutnya dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

- 1 SITOR SITUMORANG, S.H., M.H.;
- 2 T. ALEXIS SITUMORANG, S.H.;
- 3 BERLIANDO YULIHARDIS SITUMORANG, S.H.;
- 4 KAROL GIBSON LBN TOBING, S.H.;

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat dan Pengacara pada Law Office Sitor Situmorang & Partners Advocates and Legal Consultants, beralamat di Apartemen Mediterania Palace Tower B, 26 Floor, Suite 26 DJ, Kemayoran, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tanggal 10 Desember 2012;

**Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pembanding/Penggugat;**

**melawan:**

- 1 **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA DEPOK**, tempat kedudukan di Jalan Boulevard, Kota Kembang, Sektor Anggrek, Kota Kembang, Depok;

**Termohon Kasasi I dahulu sebagai Terbanding I/ Tergugat;**

- 2 **PT. GUNUNGSUBUR SENTOSA**, tempat kedudukan di Perkantoran Raffles Hills Blok AC Nomor 1-3, Jalan Alternatif Cibubur, Depok;

Selanjutnya dalam hal ini diwakili oleh:

- 1 **HADI SETIADARMA**, kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Direktur PT. Gunungsibur Sentosa, beralamat di Jalan Kembang Timur Raya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Blok F1/41, RT 001 RW 005, Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat;

- 2 ELLEN, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Direktur PT. Gunungsubur Sentosa, beralamat di Jalan Raya Pasar Minggu, RT 008 RW 002, Kelurahan Pancoran, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan;

Selanjutnya dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

- 1 TEDDY SOEMANTRY, S.H.;
- 2 HADI IRWANTO, S.H.;
- 3 HARIYANTO, S.H.;
- 4 LAMO H.T. SORMIN, S.H.;

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat pada Kantor Advokat Teddy & Titi, beralamat di Jalan Cimandiri Nomor 1A, Cikini, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tanggal 01 Maret 2013;

## **Termohon Kasasi II dahulu sebagai Terbanding II/ Tergugat II Intervensi 1;**

- 3 PALMER SITUMORANG, S.H., M.H., kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat, tempat tinggal di Komplek Perumahan Raffles Hills, Blok B.5, Nomor 10, RT 004 RW 015, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Jawa Barat;

Selanjutnya dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

- 1 ANITA LIE, S.H.;
- 2 HORAS SINAGA, S.H.;
- 3 SAHALA LIMBONG, S.H.;
- 4 ARISMAN ARITONANG, S.H.;
- 5 RANGGA L. DESNATA, S.H.;

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat pada Palmer Situmorang, & Partners, beralamat di Graha Cempaka Mas, Blok A/10, Jalan Letjend. Suprpto, Kav. 3,



Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 20/PSP-SK/II/12, Tanggal 15 Februari 2012;

**Termohon Kasasi III dahulu sebagai Terbanding III/  
Tergugat II Intervensi 2;**

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pembanding/Penggugat telah menggugat sekarang Termohon Kasasi I dahulu sebagai Terbanding I/Tergugat, Termohon Kasasi II dahulu sebagai Terbanding II/Tergugat II Intervensi 1, Termohon Kasasi III dahulu sebagai Terbanding III/Tergugat II Intervensi 2 di muka persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

**OBJEK SENGKETA**

Bahwa objek sengketa/gugatan *a quo* adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat selaku Pejabat Tata Usaha Negara yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 733/Desa Harjamukti, diterbitkan tanggal 1 Juni 1995, Gambar Situasi tanggal 18 April 1995 Nomor 6137/1995, seluas 6.846 M<sup>2</sup> (enam ribu delapan ratus empat puluh enam meter persegi) yang terletak di Desa Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, yang saat ini karena pemekaran wilayah masuk dan menjadi Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, atas nama PT. Gunungsubur Sentosa. Dan pada saat di ajukan gugatan ini sisa luas tanah tinggal 3.433 M<sup>2</sup> (tiga ribu empat ratus tiga puluh tiga meter persegi) karena tanah seluas 3.413 M<sup>2</sup> (tiga ribu empat ratus tiga belas meter persegi) telah dikeluarkan dari sertipikat *a quo* dan oleh Tergugat telah diterbitkan sertipikat (untuk selanjutnya disebut sertipikat pecahannya) yaitu:

- a Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1123/Desa Harjamukti, yang berasal dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 849/Desa Harjamukti, diterbitkan tanggal 17 Mei 1996, Gambar Situasi tanggal 09 April 1996 Nomor 6324/1996, seluas 52 M<sup>2</sup> (lima puluh dua meter persegi) yang terletak di Desa Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, yang saat ini karena pemekaran wilayah masuk dan menjadi Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, atas nama Ny. Susana Untung;
- b Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1155/Desa Harjamukti, Gambar Situasi Nomor 23924/1996, seluas 200 M<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi) yang terletak di Desa



Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, yang saat ini karena pemekaran wilayah masuk dan menjadi Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok;

- c Sertipikat Hak Milik 2019/Kelurahan Harjamukti, diterbitkan tanggal 26 Maret 2002, yang berasal dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1156/Desa Harjamukti, diterbitkan tanggal 13 November 1996, Gambar Situasi tanggal 29 Oktober 1996 Nomor 23923/1996, seluas 200 M<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi), yang terletak di Desa Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, yang saat ini karena pemekaran wilayah masuk dan menjadi Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, atas nama Nyonya Maya Irma;
- d Sertipikat Hak Milik Nomor 2042/Kelurahan Harjamukti, diterbitkan tanggal 26 April 2002, yang berasal dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1157/Desa Harjamukti, diterbitkan tanggal 13 November 1996, Gambar Situasi tanggal 29 Oktober 1996 Nomor 23922/1996 seluas 200 M<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi) yang terletak di Desa Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, yang saat ini karena pemekaran wilayah masuk dan menjadi Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, atas nama Ir. Suko Hadiananto;
- e Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1158/Desa Harjamukti, Gambar Situasi Nomor 23921/1996, seluas 370 M<sup>2</sup> (tiga ratus tujuh puluh meter persegi) yang terletak di Desa Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, yang saat ini karena pemekaran wilayah masuk dan menjadi Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok;
- f Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1462/Desa Harjamukti, Gambar Situasi Nomor 7992/1997, seluas 200 M<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi) yang terletak di Desa Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, yang saat ini karena pemekaran wilayah masuk dan menjadi Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok;
- g Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1468/Desa Harjamukti, Gambar Situasi Nomor 7929/1997, seluas 334 M<sup>2</sup> (tiga ratus tiga puluh empat meter persegi) yang terletak di Desa Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, yang saat ini karena pemekaran wilayah masuk dan menjadi Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok;
- h Sertipikat Hak Milik Nomor 1905/Kelurahan Harjamukti, yang diterbitkan tanggal 27 Agustus 2001, Surat Ukur Nomor 1327/2001 seluas 750 M<sup>2</sup> (tujuh ratus lima



puluh meter persegi) yang berasal dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1467/Desa Harjamukti, yang diterbitkan tanggal 27 Juni 1997, Gambar Situasi tanggal 14 April 1997 Nomor 7932/1997, seluas 750 M<sup>2</sup>, yang terletak di Desa Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, yang saat ini karena pemekaran wilayah masuk dan menjadi Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, atas nama Eddy Tatimu;

- i Sertipikat Hak Milik Nomor 1866/Kelurahan Harjamukti, yang berasal dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1466/Desa Harjamukti, Gambar Situasi Nomor 7933/1997, seluas 543 M<sup>2</sup> (lima ratus empat puluh tiga meter persegi) yang terletak di Desa Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, yang saat ini karena pemekaran wilayah masuk dan menjadi Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok;
- j Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1465/Desa Harjamukti, Gambar Situasi Nomor 7934/1997, seluas 143 M<sup>2</sup> (seratus empat puluh tiga meter persegi) yang terletak di Desa Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, yang saat ini karena pemekaran wilayah masuk dan menjadi Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok;
- k Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2578/Desa Harjamukti yang berasal dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1464/Desa Harjamukti, Gambar Situasi Nomor 7969/1997, seluas 173 M<sup>2</sup> (seratus tujuh puluh tiga meter persegi) yang terletak di Desa Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, yang saat ini karena pemekaran wilayah masuk dan menjadi Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok;
- l Sertipikat Hak Milik Nomor 02640/Kelurahan Harjamukti, Surat Ukur Nomor 2307/Harjamukti/2005, seluas 247 M<sup>2</sup>, (dua ratus empat puluh tujuh meter persegi) yang merupakan penggabungan dari Sertipikat Hak Milik Nomor 2557/Kelurahan Harjamukti, dan Sertipikat Hak Milik Nomor 2558/Kelurahan Harjamukti, yang berasal dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1463/Desa Harjamukti, Gambar Situasi Nomor 7971/1997, yang terletak di Desa Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, yang saat ini karena pemekaran wilayah masuk dan menjadi Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, atas nama Ny. Yuniarsih;
- m Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1746/Desa Harjamukti, Gambar Situasi 7991/1997, seluas 317 M<sup>2</sup> (tiga ratus tujuh belas meter persegi) yang terletak di Desa



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, yang saat ini karena pemekaran wilayah masuk dan menjadi Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok;

Dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 734/Desa Harjamukti, yang diterbitkan tanggal 1 Juni 1995, Gambar Situasi tanggal 18 April 1995 Nomor 6140/1995, seluas 31.347 M<sup>2</sup>, (tiga puluh satu ribu tiga ratus empat puluh tujuh meter persegi), yang terletak di Desa Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, yang saat ini karena pemekaran wilayah masuk dan menjadi Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok atas nama PT. Gunung Subur Sentosa, yang saat diajukannya perkara ini sisa tanah tinggal seluas 24.220 M<sup>2</sup> (dua puluh empat ribu dua ratus dua puluh meter persegi) dan oleh Tergugat sebagian dari luas tanah *a quo* telah diterbitkan sertipikat (selanjutnya disebut sertipikat pecahannya) yaitu:

- a Sertipikat Hak Milik Nomor 2522/Kelurahan Harjamukti yang diterbitkan tanggal 11 Oktober 2004, yang berasal dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1472/Desa Harjamukti, diterbitkan tanggal 27 Juni 1997, Gambar Situasi tanggal 14 April 1997 Nomor 7979/1997, seluas 342 M<sup>2</sup> (tiga ratus empat puluh dua meter persegi) yang terletak di Desa Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, yang saat ini karena pemekaran wilayah masuk dan menjadi Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, atas nama Ny. Netty Nawawi;
- b Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1682/Desa Harjamukti, diterbitkan tanggal 3 September 1997, Gambar Situasi tanggal 13 Juni 1997, Nomor 13418/1997, seluas 1.190 M<sup>2</sup> (seribu seratus sembilan puluh meter persegi), yang terletak di Desa Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, yang saat ini karena pemekaran wilayah masuk dan menjadi Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, atas nama Dharma Surya;
- c Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1683/Desa Harjamukti, diterbitkan tanggal 3 September 1997, Gambar Situasi tanggal 13 Juni 1997 Nomor 13421/1997, seluas 675 M<sup>2</sup> (enam ratus tujuh puluh lima meter persegi), yang terletak di Desa Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, yang saat ini karena pemekaran wilayah masuk dan menjadi Kelurahan Harjamukti,

#### 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)



Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, atas nama Palmer Situmorang, S.H.;

- d Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1747/Desa Harjamukti, Gambar Situasi Nomor 13417/1997, seluas 2.591 M<sup>2</sup>, (dua ribu lima ratus sembilan puluh satu meter persegi), yang terletak di Desa Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, yang saat ini karena pemekaran wilayah masuk dan menjadi Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok;
- e Sertipikat Hak Milik Nomor 010886/Kelurahan Harjamukti, diterbitkan tanggal 10 Agustus 2001, yang berasal dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 02282/Kelurahan Harjamukti, diterbitkan tanggal 20 Desember 2000, Surat Ukur tanggal 14 Desember 2000, Nomor 1180/Harjamukti/2000, seluas 94 M<sup>2</sup>, (sembilan puluh empat meter persegi) yang terletak di Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, atas nama Hangtuh Sembiring;
- f Sertipikat Hak Milik Nomor 010884/Kelurahan Harjamukti, diterbitkan tanggal 11 Agustus 2001, yang berasal dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2283/Kelurahan Harjamukti, diterbitkan tanggal 20 Desember 2000, Surat Ukur tanggal 14 Desember 2000, Nomor 1181/Harjamukti/2000, seluas 219 M<sup>2</sup> (dua ratus sembilan belas meter persegi) yang terletak di Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, atas nama Hangtuh Sembiring;
- g Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3617/Kelurahan Harjamukti, diterbitkan tanggal 30 Maret 2008, Surat Ukur tanggal 12 Maret 2008 Nomor 5736/Harjamukti/2008, seluas 1.377 M<sup>2</sup> (seribu tiga ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, atas nama PT. Gunungsubur Sentosa;
- h Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3618/Kelurahan Harjamukti, diterbitkan tanggal 30 Maret 2008, Surat Ukur tanggal 12 Maret 2008 Nomor 5737/Harjamukti/2008, seluas 1.224 M<sup>2</sup> (seribu dua ratus dua puluh empat meter persegi) yang terletak di



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, atas nama PT. Gunungsubur Sentosa;

(Untuk selanjutnya disebut “Sertipikat Tanah Sengketa”);

Bahwa Sertipikat Tanah Sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat tersebut di atas telah memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 *juncto* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (untuk selanjutnya disebut UU Peratun) yaitu Tergugat adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Bahwa Sertipikat Tanah Sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat tersebut di atas, adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat Konkret, Individual dan Final sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 *juncto* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009;

Konkret :

Bahwa Sertipikat Tanah Sengketa adalah tertentu dan atau dapat ditentukan yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 733/Desa Harjamukti, dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 734/Desa Harjamukti beserta sertipikat pecahannya sebagaimana disebut di atas, yang terletak di Desa Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, yang saat ini karena pemekaran wilayah masuk dan menjadi Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok ;

Individual :

Bahwa Sertipikat Tanah Sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat ditujukan kepada badan hukum dan perorangan tertentu, dan telah menimbulkan akibat hukum yang merugikan bagi Penggugat;

Final :

Bahwa Sertipikat Tanah Sengketa yang dikeluarkan Tergugat tersebut di atas tidak lagi memerlukan persetujuan dari instansi/Pejabat Tata Usaha Negara lainnya, karena objek sengketa telah berlaku definitif dan telah menimbulkan akibat hukum yang merugikan bagi Penggugat yang dahulu dikuasai dan diusahakan oleh Penggugat;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Sertipikat tanah Sengketa *a quo* termasuk dalam pengertian dan/atau telah memenuhi kualifikasi sebagai Keputusan Tata Usaha Negara yang dimaksud dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 *juncto* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

**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

GUGATAN DIAJUKAN MASIH DALAM TENGGANG WAKTU SEBAGAIMANA DIATUR DALAM KETENTUAN PASAL 55 UNDANG-UNDANG PERATUN 1986

Bahwa pada tanggal 30 September 2011, Penggugat baru mengetahui keberadaan Sertipikat Tanah Sengketa *a quo* setelah Penggugat dilaporkan oleh PT. Gunungsibir Sentosa ke Polres Depok dengan tuduhan perbuatan tidak menyenangkan dan tindak pidana penyerobotan atas tanah *a quo*;

Bahwa Penggugat sangat terkejut mengetahui tanah miliknya yang diperoleh secara turun temurun telah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 733 dan No 734 beserta sertipikat pecahannya sebagaimana disebut di atas, setempat dikenal dengan Desa Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, yang saat ini karena pemekaran wilayah masuk dan menjadi Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok. Padahal tanah *a quo* adalah tanah hak milik adat yang diperoleh Penggugat dengan cara turun temurun dan belum pernah diperjual belikan kepada siapapun;

Bahwa gugatan Penggugat ini diajukan dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 5 Desember 2011, sehingga masih dalam batas tenggang waktu yang ditentukan oleh Undang-Undang sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Peratun 1986;

Adapun yang menjadi dasar dan alasan diajukan gugatan ini adalah sebagai berikut:

- 1 Bahwa Penggugat adalah ahli waris yang sah dan satu-satunya dari Aria Soera Winata Van Tjimappar, berdasarkan surat keterangan waris dan silsilah Van Padjadjaran Praboe Soesoek Toenggol En Radja Praboe Petjoek Oemoen Manding Sari Buintezorg tertanggal 15 Desember 1872 di cap segel Raad Justie tertulis Radhen Aria Soera Winata Van Tsiemappar Buintezorg memiliki anak perempuan Ratoe Ema Kartawarna Aria Soera Winata Van Tsiemappar (Buintezorg menikah dengan Radja Nagara Pasoendan Radhen Toemanggong Wira Sastra Nagara (Praboe Wira Nata Nagara) (Djajadi Ningrat 1826, 11 Juni dan memiliki Putra bernama Praboe Harsa Nata Nagara (Radhen Harsa Sastra Nagara) Djajadi Ningrat 1868, 6 May;

Bahwa silsilah ahli waris *a quo* diperjelas di Geboorte Akte tanggal 22 Juni 1929 dan Surat Arsip Milik Negara yang tercatat dan tersimpan di Arsip Nasional Republik Indonesia (ANRI) yaitu Stamboek Van Radhen Wira Sastra Nagara Radhen Toemenggong Regent Van Crawang Titel Djajadi Ningrat Geboren te Buintezorg Paleis Regentschap Buintezorg den 11 Juni 1826; Gehuwd met (naan en

Halaman 9 dari 72 halaman. Putusan Nomor 253 K/TUN/2013

TFP

#### 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

titel den Echteenooten (istri) Ratoe Ema Kartawana Aria Soera Winata Dochter van Radhen Aria Soera Winata Van Tsiemappar Buitenzorg zoon van (naam titel en ambt of broep van den Vader den echteenooten (anak) Radhen Harsa Sastra Nagara titel Djajadi Ningrat Geboren 6 Mei 1868 (Priens van Nagara Pasoendan en Dalem Lebak Banten Data Van De Huwelijken – 18 Agustus 1873. Weltevreden 31 October 1878 (Salinan Sesuai Dengan Aslinya Jakarta 22 September 2011 Kasub Direktorat Layanan Arsip, Arsip Nasional Republik Indonesia Sumber BB Nomor 2201 (Binnenlandsch Bestuur);

Juga terdapat dalam Stamboek Van Raden Harsa Sastra Nagara Titel Djajadi Ningrat Geborente Karaton Leuwidamar Regenschap Lebak Banten dan 6 Mei 1868, dimana Penggugat tercatat sebagai ahli waris;

- 2 Bahwa Bukti Kepemilikan Tanah Penggugat yang diperoleh dari kakeknya Aria Soera Winata Van Tjimappar, adalah Eigendom Nomor 5134 tertanggal 5 desember 1778, atas nama Aria Soera Winata Van Tsiemappar tercatat pada Hoge Regering (Pemerintah Tertinggi) Nomor D.38 De Haan, Land Genaamd Tsiakon Padorenan seluas 2.252.582 M<sup>2</sup> dimana didalamnya terdapat banyak kampung diantaranya Kampung Bodjong dan Kampung Tsiakon Padorenan ditandatangani Batavia 5 December 1778 E.J. Wimmerinrants, dengan baras-batas:

Sebelah Utara : berbatasan dengan Kebantenan Pondok Benda dan Pondok Melati;

Sebelah Timur : berbatasan dengan Kali Cikeas;

Sebelah Selatan : berbatasan dengan Citereup Kecamatan Sukaraja;

Sebelah barat : berbatasan dengan tanah eigendom Nomor 5963, Cimanggis, Cisalak;

- 3 Bahwa alas hak sebagaimana disebut di atas, diperkuat dengan Surat Departemen Van Binnenlandsch Bestuur. Besluit Verponding 5134 Batavia 15 December 1900 De Direktur Van Binnenlandsch Bestuur:

I Erfgenaam Ratoe Ema Kartawana Aria Soera Winata (ahli waris);

II Erflating – Radhen Harsa Sastra Nagara (Harsa Nata) titel Djajadi Ningrat Zoon Van Ratoe Ema Kartawana Aria Soera Winata Met Radhen Wira Nata Nagara Kroom Van Nagara Pasoendan (Regent Van Cawang 1854) (Erflating = Pemindahan hak milik kepada ahli waris atau hak milik dipindahkan ke atas nama ahli waris);

III Het Repport Van Den Directeur Van Binnelandsch Bestuur Van 10 December 1880 en den Over gelegde Missive Van Den Resident Batavia

#### 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)



(Demangschap Tjibinong) van Regentschap Buitenzorg Van 15 December 1778. Affschriff Gemeentebestuur 5 December 1778 Memorie Van Aanmerking Verponding Kroondomein Eigendom Nomor 5134 peta Kadastraal Bureau Batavia atas nama Aria Soera Winata sebelah Oost = De Rivier Tsiekias dan sebelah West grote Tsieakon en 78 Roe. Lebar tanah dari Oost sampai West 460 Roe atas dan Oost sampai West 500 Roe bagian bawah, panjang tanah dari Noord sampai Zuid 756 Roe atas nama tanah Raden Harsa Nata Sastra Nagara dan adanya situs makam turunan Raja Padjajaran di atas tanah *a quo* Pangeran Genap Atma Atmadja Pangeran Soemadipoera Pangeran Satjakoesoema Diningrat;

- 4 Bahwa kemudian bukti kepemilikan tanah *a quo* dikukuhkan dalam Surat Eigendom Adat Recht 15 December 1900 Eigendom 5134 Verponding Kroon Domein het Erfgenamen Van al het Land en Tjakon Padoerenan Radhen Harsa Sastra Nagara Titel Djajadi Ningrat;
- 5 Bahwa surat bukti kepemilikan tanah *a quo* dikukuhkan lagi sebagaimana yang terdapat di Besluit Batavia 29 October 1920 Nomor Report van 1900/15 December 1900 Verponding Kroon Domein 5134 Adat recht. Van Radhen Aria Soera Winata Van Tsiemappar Buitenzorg Land Tjiakon Padoerenan Gemeente Bestuur Peta Kadaster Kepemilikan Tanah Aria Soera Winata;
- 6 Bahwa surat bukti kepemilikan tanah *a quo* dikukuhkan lagi oleh Himpunan Kepemilikan Tanah dari Demang Tjibinong ke Kecamatan Tjimanggis yaitu termasuk kepemilikan tanah atas nama Raden Harsa Sastra Nagara tercatat di dalam Staat Behoorende by brief van den Resident van Batavia ddo 13 Desember 1919 Nomor 29084/12 Erfgenaam Rd. Harsa Sastra Nagara Eigendom Kroon Domein Verklaring adat recht Eigendom Persil 5134 Tanggal 20 Juli 18 Block 52 Padoerenan, Blok 62 Lewinanggung Kampong Tapos, Blok 53 Padorenan Krangan, Blok 63 Padorenan Tjakon Leuwinanggung Batavia 13 December 1919 Resident Van Batavia;



- 7 Bahwa bukti kepemilikan tanah *a quo* juga dikukuhkan dalam Surat GOUVTS – BESL tanggal 7 Mei 1936 Het Land Raden Aria Soera Winata Van Tjimappar, Gedep : ophet book van aanmerking omtrent Inlandsche Eigendom 5134, Verponding Kroon Domein. Het Erfgenaam Raden Harsa Nata Sastra Nagara, Vrije Belasting. Peta Kadaster Het Land Aria Soera Winata Erfgenaam Raden Harsa Nata Sastra Nagara di cap oleh Algemeene Secretaris – Nederlandsch Indie dan cap Raad Van Justitie Van Batavia. Dan didalamnya terdapat makam situs turunan Padjadjaran yaitu 1. Pangeran Genap Atma Atmadja, 2. Pangeran Soemadipoera, 3. Pangeran Satja Koesoema Diningrat;
- 8 Bahwa bukti kepemilikan tanah *a quo* dikukuhkan lagi dalam surat Directeur Van Binneland Bestuur Buitenzorg 4 Februari 1935 Eigendom 5134 Blok Tjiakon Padoerenan Van Aria Soera Winata Blok 51-62 Het Grond Light Tusschen di rivier Tjikeias en De Grotte Tjiakon, Raden Harsa Sastra Nagara (Ergenaam);
- 9 Bahwa di sebelah barat tanah *a quo* Penggugat juga mempunyai tanah dengan alas hak eigendom Nomor 5963 yang dikenal dengan Blok Pondok Rangon Guna Jaya atas nama Aria Soera Winata, tercatat di Arsip Negara pada Peta Kadaster H-48 blok 43;
- 10 Bahwa di sebelah selatan tanah *a quo* Penggugat juga mempunyai tanah dengan alas hak eigendom nomor 6183 yang dikenal dengan Blok Padurenan atas nama Aria Soera Winata, tercatat di Arsip Negara pada Peta Kadaster H-48 Blok 52 N 11, Blok 55 N 11, Blok 56 N 12, Blok 57 N 13 dan Blok 58 N 14;
- 11 Bahwa setelah Indonesia merdeka pada tahun 1948, tanah *a quo* telah dicatat oleh negara dibuktikan dengan bukti surat yang dikeluarkan oleh Inspeksi Keuangan Djawatan Pajak ditjatat di dalam daftar Persil 5134 tanggal 19 Maret 1948 atas nama Raden Harsa Nata Sastra Nagara Djakarta 31 Djuni 1954 Inspeksi Keuangan Djawatan Pajak Kepala Seksi



Kuangan Soeleman dan De Residentie Secretaris te Buitenzorg Raad Pasoendan R. Wiratanoe Ningrat. Dan bukti Pembayaran Pajak Tanah Tahun 1957 Pajak Tanah Tahun 1958, Pajak Tanah Tahun 1959, Pajak Tanah Tahun 1960 yang ditempelkan di surat Inspeksi Keuangan Djawatan Pajak tertulis atas nama Raden Harsa Nata Sastra Nagara;

12 Bahwa atas tanah *a quo* telah ditetapkan pajaknya sebagaimana Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi yang dikeluarkan Kantor Daerah Pajak Hasil Bumi I Jatinegara Atas Nama Nata Sastra Nagara Eigendom 5134 tanggal 25 November 1962 termasuk Pajak Tanah Tahun 1960 dan Pajak Tanah 14 Oktober 1961;

13 Bahwa bukti kepemilikan tanah *a quo* juga dikukuhkan dalam Surat Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Pajak Kantor Wilayah IV Direktorat Jenderal Pajak Kantor Inspeksi Bogor Kohir 5134 Ciakon Padoerenan Nomor 383/2593 nama Wajib Pajak Ny. Ivone Felicia, Desa Harjamukti, Kecamatan Cimanggis;

14 Bahwa mengingat tanah tersebut begitu luas maka oleh Penggugat disuruhlah orang untuk menjaganya untuk itu diterbitkan Surat Penunjukan Izin Garap tanggal 5 December 1978 dari pemilik tanah Raden Harsa Nata Sastra Nagara melalui Puteranya Raden Nata Welly R. Sastra Nagara Dibrata Ningrat diantaranya kepada : 1. Entong dan 2. Senan;

15 Bahwa sebahagian dari luas tanah *a quo* oleh Tergugat telah menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 733/Desa Harjamukti, diterbitkan tanggal 1 Juni 1995, Gambar Situasi tanggal 18 April 1995 Nomor 6137/1995, seluas 6.846 M<sup>2</sup> (enam ribu delapan ratus empat puluh enam meter persegi) yang terletak di Desa Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, yang saat ini karena pemekaran wilayah masuk dan menjadi Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, atas nama PT. Gunungsubur Sentosa dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Tanah dengan GS 11888/1994;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Barat : Tanah dengan GS 8976/1993;

Sebelah Timur : Tanah dengan GS 6127/1994;

Sebelah Selatan : Tanah dengan GS 6127/1994;

Dan dari luas tanah sebesar 6.846 M<sup>2</sup> (enam ribu delapan ratus empat puluh enam meter persegi) tersebut telah dikeluarkan tanah seluas 3.413 M<sup>2</sup> (tiga ribu empat ratus tiga belas meter persegi) sehingga sisa tanah tinggal seluas 3.433 M<sup>2</sup> (tiga ribu empat ratus tiga puluh tiga meter persegi) dan oleh Tergugat telah diterbitkan sertipikat pecahannya yaitu:

- a Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1123/Desa Harjamukti, yang berasal dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 849/Desa Harjamukti, diterbitkan tanggal 17 Mei 1996, Gambar Situasi tanggal 09 April 1996 Nomor 6324/1996, seluas 52 M<sup>2</sup> (lima puluh dua meter persegi) yang terletak di Desa Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, yang saat ini karena pemekaran wilayah masuk dan menjadi Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, atas nama Ny. Susana Untung;
- b Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1155/Desa Harjamukti, Gambar Situasi Nomor 23924/1996, seluas 200 M<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi) yang terletak di Desa Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, yang saat ini karena pemekaran wilayah masuk dan menjadi Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok;
- c Sertipikat Hak Milik Nomor 2019/ Kelurahan Harjamukti, diterbitkan tanggal 26 Maret 2002, yang berasal dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1156/Desa Harjamukti, diterbitkan tanggal 13 November 1996, Gambar Situasi tanggal 29 Oktober 1996 Nomor 23923/1996, seluas 200 M<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi, yang terletak di Desa Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, yang saat ini karena pemekaran wilayah masuk dan menjadi Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, atas nama Nyonya Maya Irma;
- d Sertipikat Hak Milik Nomor 2042/Kelurahan Harjamukti, diterbitkan tanggal 26 April 2002 yang berasal dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1157/Desa Harjamukti, diterbitkan tanggal

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13 November 1996, Gambar Situasi tanggal 29 Oktober 1996 Nomor 23922/1996 seluas 200 M<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi) yang terletak di Desa Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, yang saat ini karena pemekaran wilayah masuk dan menjadi Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, atas nama Ir. Suko Hadiananto;

- e Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1158/ Desa Harjamukti, Gambar Situasi Nomor 23921/1996, seluas 370 M<sup>2</sup> (tiga ratus tujuh puluh meter persegi) yang terletak di Desa Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, yang saat ini karena pemekaran wilayah masuk dan menjadi Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok;
- f Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1462/Desa Harjamukti, Gambar Situasi Nomor 7992/1997, seluas 200 M<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi) yang terletak di Desa Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, yang saat ini karena pemekaran wilayah masuk dan menjadi Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok;
- g Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1468/Desa Harjamukti, Gambar Situasi Nomor 7929/1997, seluas 334 M<sup>2</sup> (tiga ratus tiga puluh empat meter persegi) yang terletak di Desa Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, yang saat ini karena pemekaran wilayah masuk dan menjadi Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok;
- h Sertipikat hak milik Nomor 1905/Kelurahan Harjamukti yang diterbitkan tanggal 27 Agustus 2001, Surat Ukur Nomor 1327/2001 seluas 750 M<sup>2</sup> (tujuh ratus lima puluh meter persegi) yang berasal dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1467/Desa Harjamukti, yang diterbitkan tanggal 27 Juni 1997, Gambar Situasi tanggal 14 April 1997 Nomor 7932/1997, seluas 750 M<sup>2</sup>, yang terletak di Desa Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, yang saat ini karena pemekaran wilayah masuk dan menjadi Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, atas nama Eddy Tatimu;

Halaman 15 dari 72 halaman. Putusan Nomor 253 K/TUN/2013

TFP



- i Sertipikat Hak Milik Nomor 1866/Kelurahan Harjamukti, yang berasal dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1466/Desa Harjamukti, Gambar Situasi Nomor 7933/1997, seluas 543 M<sup>2</sup> (lima ratus empat puluh tiga meter persegi) yang terletak di Desa Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, yang saat ini karena pemekaran wilayah masuk dan menjadi Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok;
- j Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1465/Desa Harjamukti, Gambar Situasi Nomor 7934/1997, seluas 143 M<sup>2</sup> (seratus empat puluh tiga meter persegi) yang terletak di Desa Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, yang saat ini karena pemekaran wilayah masuk dan menjadi Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok;
- k Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2578/Desa Harjamukti yang berasal dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1464/Desa Harjamukti, Gambar Situasi Nomor 7969/1997, seluas 173 M<sup>2</sup> (seratus tujuh puluh tiga meter persegi) yang terletak di Desa Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, yang saat ini karena pemekaran wilayah masuk dan menjadi Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok;
- l Sertipikat Hak Milik Nomor 02640/Kelurahan Harjamukti, Surat Ukur Nomor 2307/Harjamukti/2005, seluas 247 M<sup>2</sup> (dua ratus empat puluh tujuh meter persegi) yang merupakan penggabungan dari Sertipikat Hak Milik Nomor 2557/Kelurahan Harjamukti, dan Sertipikat Hak Milik Nomor 2558/Kelurahan Harjamukti, yang berasal dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1463/Desa Harjamukti, gambar situasi Nomor 7971/1997, yang terletak di Desa Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, yang saat ini karena pemekaran wilayah masuk dan menjadi Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, atas nama Ny. Yuniarsih;
- m Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1746/Desa Harjamukti, Gambar Situasi 7991/1997, seluas 317 M<sup>2</sup> (tiga ratus tujuh belas meter persegi) yang terletak di Desa Harjamukti, Kecamatan



Cimanggis, Kabupaten Bogor, yang saat ini karena pemekaran wilayah masuk dan menjadi Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok;

Dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 734/Desa Harjamukti, yang diterbitkan tanggal 1 Juni 1995, Gambar Situasi tanggal 18 April 1995 Nomor 6140/1995, seluas 31.347 M<sup>2</sup> (tiga puluh satu ribu tiga ratus empat puluh tujuh meter persegi), yang terletak di Desa Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, yang saat ini karena pemekaran wilayah masuk dan menjadi Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok atas nama PT. Gunungsubur Sentosa dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Tanah darat dan tanah GS 8976/1993;  
Sebelah Barat : Tanah dengan GS 1888/1994 dan tanah GS 6127/1994;  
Sebelah Timur : Tanah darat;  
Sebelah Selatan : Saluran air;

Dan saat ini dalam sertipikat *a quo* sisa tanah tinggal seluas 24.220 M<sup>2</sup>, karena sebahagian dari luas tanah sengketa *a quo* seluas seluas 7.127 M<sup>2</sup> oleh Tergugat telah diterbitkan sertipikat pecahannya yaitu:

- a Sertipikat Hak Milik Nomor 2522/Kelurahan Harjamukti yang diterbitkan tanggal 11 Oktober 2004, yang berasal dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1472/Desa Harjamukti, diterbitkan tanggal 27 Juni 1997, Gambar Situasi tanggal 14 April 1997 Nomor 7979/1997, seluas 342 M<sup>2</sup> (tiga ratus empat puluh dua meter persegi) yang terletak di Desa Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, yang saat ini karena pemekaran wilayah masuk dan menjadi Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok. atas Ny. Netty Nawawi;
- b Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1682/Desa Harjamukti, diterbitkan tanggal 3 September 1997, Gambar Situasi tanggal 13 Juni 1997 Nomor 13418/1997, seluas 1.190 M<sup>2</sup> (seribu seratus sembilan puluh meter persegi), yang terletak di Desa Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, yang saat ini karena pemekaran wilayah masuk dan menjadi Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok atas nama Dharma Surya;
- c Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1683/Desa Harjamukti, diterbitkan tanggal 3 September 1997, Gambar Situasi tanggal 13 Juni 1997 Nomor 13421/1997, seluas 675 M<sup>2</sup> (enam ratus tujuh puluh lima meter persegi), yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Desa Harjamukti, Kecamatan Cimanggis Kabupaten Bogor, yang saat ini karena pemekaran wilayah masuk dan menjadi Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok atas nama Palmer Situmorang, S.H.;

- d Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1747/Desa Harjamukti, Gambar Situasi Nomor 13417/1997, seluas 2.591 M<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus sembilan puluh satu meter persegi), yang terletak di Desa Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, yang saat ini karena pemekaran wilayah masuk dan menjadi Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok;
  - e Sertipikat Hak Milik Nomor 010886/Kelurahan Harjamukti, diterbitkan tanggal 10 Agustus 2001, yang berasal dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 02282/Kelurahan Harjamukti, diterbitkan tanggal 20 Desember 2000, Surat Ukur tanggal 14 Desember 2000, Nomor 1180/Harjamukti/2000, seluas 94 M<sup>2</sup> (sembilan puluh empat meter persegi) yang terletak di Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, atas nama Hangtuh Sembiring;
  - f Sertipikat Hak Milik Nomor 010884/Kelurahan Harjamukti, diterbitkan tanggal 11 Agustus 2001, yang berasal dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2283/Kelurahan Harjamukti, diterbitkan tanggal 20 Desember 2000, Surat Ukur tanggal 14 Desember 2000, Nomor 1181/Harjamukti/2000, seluas 219 M<sup>2</sup> (dua ratus sembilan belas meter persegi) yang terletak di Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, atas nama Hangtuh Sembiring;
  - g Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3617/Kelurahan Harjamukti, diterbitkan tanggal 30 Maret 2008, Surat Ukur tanggal 12 Maret 2008 Nomor 5736/Harjamukti/2008, seluas 1.377 M<sup>2</sup> (seribu tiga ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, atas nama PT. Gunungsubur Sentosa;
  - h Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3618/Kelurahan Harjamukti, diterbitkan tanggal 30 Maret 2008, Surat Ukur tanggal 12 Maret 2008 Nomor 5737/Harjamukti/2008, seluas 1.224 M<sup>2</sup> (seribu dua ratus dua puluh empat meter persegi) yang terletak di Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, atas nama PT. Gunungsubur Sentosa;
- 16 Bahwa Penggugat pada tahun 1994, pernah menjual tanah kepada PT. Gunungsubur Sentosa seluas 5.480 M<sup>2</sup> (lima ribu empat ratus delapan puluh meter persegi) berdasarkan Surat Perjanjian tanggal 5 Maret 1994,

#### Disclaimer

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



yang semula tanah ini diserobot dan dirusak oleh PT. Gunungsubur Sentosa pada bulan Desember 1993. Dan tanggal 5 Maret 1994 PT. Gunungsubur Sentosa akhirnya membayar tanah yang dirusak dan diserobot tersebut. Lokasi tanah terletak di Blok A dan waktu itu tanah tersebut di peruntukan bagi perumahan karyawan P dan K sesuai dengan SK Pembebasan Tanah dari Gubernur KDH Jabar Nomor 593.82/SK-609/Pem-Um/93. Inilah pertama kali PT. Gunungsubur masuk ke dalam lokasi tanah milik Penggugat atas nama Raden Harsa Nata Sastra Nagara. Dan terhadap tanah yang sudah dibayar ini belum pernah dibuatkan Akta Jual Beli dan tidak pernah melakukan penandatanganan Surat Pelepasan Hak (SPH) dan tanah yang dijual ini tidak termasuk di dalam lokasi tanah sengketa;

- 17 Bahwa adalah fakta, terbitnya sertipikat sebagaimana disebut dalam poin 15 di atas setelah Penggugat pernah memohon kepada Tergugat untuk menerbitkan sertipikat atas lokasi tanah sengketa, dan atas permohonan tersebut oleh Tergugat telah melakukan pengukuran dan telah menerbitkan Gambar Situasi Nomor 4215/1994 dan Gambar Situasi Nomor 4216/1994 dan Gambar Situasi Nomor 4217/1994;
- 18 Bahwa sebelum sertipikat tanah sengketa *a quo* diterbitkan oleh Tergugat, pada tahun 1994 Penggugat pernah memohon perlindungan hukum kepada Tergugat atas tindakan PT. Gunungsubur Sentosa yang telah menyerobot tanah milik Penggugat diluar yang pernah dijual sebagaimana disebut dalam poin 16 di atas. Dan pengaduan Penggugat tersebut ditanggapi dengan baik oleh Tergugat dengan cara menegor PT. Gunungsubur Sentosa dengan suratnya Nomor 400-4133 tertanggal 7 September 1994 yang ditujukan kepada Saudara Direktur PT. Gunungsubur meminta agar tidak melakukan kegiatan fisik di atas tanah dimaksud sepanjang belum diselesaikan permasalahannya dengan pihak-pihak yang bersangkutan;
- 19 Bahwa Camat Cimanggis juga pernah memanggil PT. Gunungsubur Sentosa atas permasalahan *a quo* dengan melibatkan Tergugat yang artinya Tergugat selain menangani sendiri permasalahan tersebut juga mengetahui permasalahan tersebut ditangani oleh Camat Cimanggis;
- 20 Bahwa suatu fakta riwayat tanah milik Penggugat seluruhnya tercatat dengan baik di Arsip Negara dan arsip Tergugat. Atas dasar tersebut



terbukti Tergugat telah lalai meneliti data tanah dalam penerbitan sertifikat tanah sengketa *a quo*;

- 21 Bahwa sebagai Bukti hingga saat ini tanah sengketa *a quo* masih tercatat di Arsip Negara dapat dilihat dari surat keterangan yang dikeluarkan oleh Kantor Arsip Nasional Republik Indonesia (ANRI) tanggal 14 Oktober 2011 tentang riwayat dan asal usul tanah dan data kepemilikan tanah Penggugat atas nama Aria Soera Winata yang tercatat pada peta tanah Kadaster D 38 Hoge Regering terkenal dengan nama Tjiakon Padoerenan dan data kepemilikan tanah atas nama Aria Soera Winata yang tercatat pada peta tanah Kadaster H 48 Hoge Regering terkenal dengan nama Tjiakon Padoerenan dan batas-batas tanahnya serta luas tanahnya sebagaimana yang tercatat pada Arsip milik Negara yang tersimpan di Arsip Nasional Republik Indonesia (ANRI) dan surat ini juga telah diberitahukan kepada Tergugat;
- 22 Bahwa berpedoman kepada butir penjelasan di atas, terbitnya Sertipikat Tanah Sengketa *a quo* jelas bertentangan dengan undang-undang karena tidak mengacu kepada warkah dan data/riwayat tanah yang benar, dimana tanah yang terletak di lokasi *a quo* tercatat dengan baik di Arsip Negara maupun arsip Tergugat sebagai tanah milik Penggugat yang diperoleh secara turun temurun dan belum pernah diperjualbelikan kepada siapapun, yang seharusnya dilindungi hukum;
- 23 Bahwa dari hasil pengecekan Penggugat terbukti Tergugat menerbitkan sertifikat tanah sengketa *a quo* atas dasar bukti girik dan pelepasan hak yang diperoleh dari penggarap yang sebelumnya disuruh oleh Penggugat untuk menjaga tanah *a quo*;
- 24 Bahwa berdasarkan surat Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Pajak Nomor S1-15/PJ-6/1993 tertanggal Jakarta 27 Maret 1993 perihal Larangan Penerbitan Girik/Petuk D/Kekitir/Keterangan Obyek Pajak (KP.PBB 41) yang ditujukan kepada Yth : 1. Para Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak, 2. Para Kepala Kantor Pelayanan PBB di seluruh Indonesia yang isinya sebagai berikut : sebagaimana diketahui berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 yang menjadi wajib pajak PBB adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi atau memperoleh manfaat atas bumi dan/atau memiliki, menguasai dan/



atau memperoleh manfaat atas bangunan. Dengan demikian wajib pajak PBB yang diadministrasikan di KP PBB tidak selalu pemilik tanah/ bangunan;

Di samping itu Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 *juncto* Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 26/DDA/1970 menegaskan bahwa yang dianggap sebagai bukti hak adalah bukti surat Pajak (Hasil) Bumi yang diterbitkan sebelum tanggal 24 September 1960;

Pada kenyataannya sampai saat ini masih banyak Kepala KP PBB yang menerbitkan girik/petuk D/Kekitir/Keterangan Obyek Pajak (KP PBB 41) atau salinannya atas permintaan perseorangan atau badan yang akan digunakan oleh yang bersangkutan sebagai alat pembuktian hak atas tanah. Dan hal ini telah banyak menimbulkan masalah dan mengganggu tugas pokok KP PBB;

Sehubungan dengan itu maka dengan ini ditegaskan bahwa terhitung mulai 1 April 1993 para Kepala KP PBB tidak dibenarkan menerbitkan girik/patok D/Kekitir/Keterangan Obyek Pajak (KP PBB 41) atau sejenisnya;

Demikian untuk dilaksanakan Direktur Jenderal Pajak Mar'ie Muhammad;

25 Bahwa didasari atas ketentuan tersebut di atas terbukti Girik bukan sebagai bukti alas hak, melainkan sebagai bukti seseorang membayar pajak atas tanah yang digarapnya. Dan didasari atas Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 *juncto* Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 26/DDA/1970 menegaskan bahwa yang dianggap sebagai bukti hak adalah bukti surat Pajak (Hasil) Bumi yang diterbitkan sebelum tanggal 24 September 1960 (bukti yang dimiliki Penggugat), maka dengan demikian terbukti secara hukum tanah Penggugat adalah tanah milik yang harus dilindungi hukum;

26 Bahwa anehnya ketentuan sebagaimana disebut di atas begitu saja dikesampingkan oleh Tergugat dalam penerbitan sertipikat tanah sengketa *a quo*. Padahal menurut ketentuan hukum yang berlaku apabila Tergugat hendak menerbitkan suatu bukti hak atas tanah, seharusnya lebih dahulu mengecek data dan riwayat tanah dengan benar dan didasari atas ketentuan hukum yang berlaku agar produk yang dihasilkan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum;

27 Bahwa oleh karena terbukti Tergugat dalam menerbitkan sertipikat *a quo* tanpa melalui mekanisme sebagaimana disebut di atas, maka sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku Sertipikat Tanah Sengketa *a quo* menjadi



tidak sah, cacat data fisik dan data yuridis yang berakibat batal demi hukum;

- 28 Bahwa sebagai bukti data tanah dalam penerbitan sertipikat *a quo* cacat data fisik dan data yuridis dapat dilihat dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 36/G/PTUN-BDG/1994 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 14/B/TUN/1996/PT.TUN.Jkt *juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor 50 K/TUN/1997 *juncto* Putusan Peninjauan Kembali Nomor 41 PK/TUN/1999, yang memutuskan salah satu dasar alas hak untuk terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 733 Desa Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, yang saat ini karena pemekaran wilayah masuk dan menjadi Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Gambar Situasi tanggal 18 April 1995 Nomor 6137/1995 seluas 6.846 M<sup>2</sup> pemegang hak PT. Gunung Subur Sentosa tidak sah dan bertentangan dengan hukum;
- 29 Bahwa fakta sebagaimana disebut dalam poin 28 di atas dipertegas oleh Camat Cimanggis Bapak Agus pada waktu hadir saat pengukuran di lokasi tanah di Perumahan Rafles Hill Cibubur, yang dilakukan oleh Tergugat atas Permohonan Polres Depok tanggal 23 September 2011. Bahwa Camat Cimanggis menjelaskan lokasi tanah yang terletak di atas tanah milik Penggugat Gambar Situasi Nomor 4215/1994 dan Gambar Situasi Nomor 4216/1994 dan Gambar Situasi Nomor 4217/1994 sudah pernah dilakukan pengukuran dalam perkara Gugatan Nomor 36/G/1994/PTUN-BDG. Tanggal 30 Juli 1994 antara Iming Bin Hasan dan I. M. Tampubolon, S.H. dan Rina Tonis Perangin-angin sebagai Penggugat Intervensi melawan Tergugat I Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor, Tergugat II Camat Cimanggis. Dasar gugatan adalah Surat Pelepasan Hak Nomor 593.82/1809/PHT/1994 dan Surat Pelepasan Hak Nomor 593.82/1810/PHT/1994, surat pelepasan hak mana keduanya telah dibatalkan oleh Putusan Peninjauan Kembali Tata Usaha Negara Nomor 41 PK/TUN/1999 dan telah dilakukan Eksekusi oleh Camat Cimanggis selaku Tergugat II berdasarkan Surat Penetapan Nomor 03/PEN.EKS/2007/PTUN-BDG perkara Nomor 36/G/1994/PTUN-BDG *juncto* Nomor 14/B/1996/PT.TUN.JKT *juncto* Nomor 50 K/TUN/1997 *juncto* Nomor 41 PK/TUN/1999 yang mana surat pelepasan hak tersebut



dijadikan Tergugat sebagai salah satu dasar terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 733 Desa Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, yang saat ini karena pemekaran wilayah masuk dan menjadi Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Gambar Situasi tanggal 18 April 1995 Nomor 6137/1995 seluas 6.846 M<sup>2</sup> Pemegang hak PT. Gunungsubur Sentosa;

30 Bahwa tindakan Tergugat yang telah menerbitkan sertipikat sebagaimana disebut dalam poin 15 di atas, adalah tindakan yang salah dan keliru dan telah berakibat merugikan kepentingan Penggugat, membuat Penggugat tidak dapat melakukan tindakan apapun terhadap tanah sengketa *a quo*, padahal kalau Tergugat tidak menerbitkan sertipikat tanah sengketa *a quo*, jelas Penggugat dapat memperoleh nilai ekonomis dari pemanfaatan tanah sengketa *a quo*. Atas dasar tersebut berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Sertipikat Tanah Sengketa *a quo* dapat dituntut agar dinyatakan batal atau tidak sah, sebagaimana ketentuan sebagai berikut:

“Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi”;

31 Bahwa adapun keberatan Penggugat terhadap tindakan Tergugat menerbitkan Sertipikat Tanah Sengketa *a quo* sebagaimana disebut di atas, dikarenakan:

- a Bahwa Sertipikat Tanah Sengketa *a quo* bertentangan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Bahwa Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah dari instansi Tergugat tidak melakukan penelitian secara cermat dalam melaksanakan pengumpulan dan penelitian alat bukti sesuai Pasal 82 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, dengan mengabaikan bukti-bukti dan fakta pemegang hak sesungguhnya atas tanah yang diukur tersebut, yang merupakan milik Penggugat yang diperoleh secara turun temurun;



Bahwa begitu pula Panitia A dari instansi Tergugat tidak cermat dan tidak teliti dalam meneliti data yuridis bidang tanah, serta keliru melakukan pemeriksaan lapangan untuk mencocokkan kebenaran alat bukti yang diajukan oleh PT. Gunungsubur Sentosa sebagai Pemohon sesuai Pasal 83 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 sehingga tidak mengetahui kesalahan subyek dan obyek hak atas tanah tersebut;

- b Bahwa Sertipikat Tanah Sengketa *a quo* bertentangan dengan ketentuan Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;

Bahwa pada saat penerbitan sertipikat tanah sengketa *a quo*, Tergugat tidak teliti dalam melakukan pengumpulan dan penilaian data yuridis atas tanah Penggugat dan karenanya keliru dalam menilai kebenaran alat bukti yang diajukan oleh PT. Gunungsubur Sentosa sebagai Pemohon, sebagaimana tegas diatur dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dengan mengabaikan fakta dan bukti sebagai berikut:

- 1 Tanah *a quo* tercatat di Arsip Negara dan keberadaan tanah Penggugat dengan alas haknya sudah dilaporkan Kepada Tergugat jauh sebelum Sertipikat Tanah Sengketa *a quo* diterbitkan;
- 2 Bahwa permasalahan tanah *a quo* pernah ditangani oleh Tergugat karena diserobot oleh PT. Gunungsubur Sentosa, jauh sebelum Sertipikat Tanah Sengketa *a quo* diterbitkan;
- 3 Bahwa Tergugat telah melakukan Pengukuran atas tanah sengketa didasari permohonan Penggugat jauh sebelum Tergugat menerbitkan Sertipikat Tanah Sengketa *a quo* dan anehnya kemudian diketahui Sertipikat Tanah Sengketa *a quo* telah dipecah menjadi beberapa sertipikat sebagaimana diuraikan dalam poin 15 di atas;
  - a Bahwa Sertipikat Tanah Sengketa *a quo* bertentangan dengan ketentuan Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
    - 1 Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 31 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, suatu sertipikat seharusnya diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak sesungguhnya yaitu Penggugat;
    - 2 Bahwa dalam perkara ini, Tergugat menerbitkan Sertipikat Tanah Sengketa berdasarkan permohonan dan untuk kepentingan PT. Gunungsubur Sentosa, padahal PT. Gunungsubur Sentosa bukan pemilik dan tidak ada kaitannya dengan tanah sengketa *a quo* karena tanah sengketa *a quo* belum pernah diperjualbelikan Penggugat kepada siapapun;



- 3 Bahwa dengan demikian, Tergugat telah keliru dalam menerbitkan sertipikat Tanah Sengketa *a quo* kepada pihak yang tidak ada kepentingan maupun hak apapun terhadap tanah *a quo*;
- 4 Bahwa demikian halnya tindakan Tergugat yang memecah Sertipikat Tanah Sengketa *a quo* menjadi beberapa sertipikat sebagaimana disebut dalam poin 15 di atas, adalah tindakan yang keliru karena sertipikat asal yaitu Sertipikat 733 dan 734 *a quo* sudah cacat yuridis dari awalnya;
- d Bahwa Sertipikat Tanah Sengketa *a quo* bertentangan dengan ketentuan Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
  - 1 Bahwa Tergugat tidak melakukan pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (2) Peraturann Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, baik di kantor Tergugat maupun di kantor camat dan kelurahan setempat; Bahwa Tergugat bahkan dengan sengaja menutupi proses terbitnya dan keberadaan sertipikat tanah sengketa *a quo* dari perhatian Penggugat selaku pemegang hak sebenarnya. Tergugat sengaja tidak memberitahukan hal tersebut kepada Penggugat padahal Penggugat sering mendatangi kantor Tergugat; Bahwa sepatutnya, surat keberatan Penggugat yang pernah dibuat dan disampaikan kepada Tergugat tersebut ditanggapi oleh Tergugat. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 64 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, yaitu Tergugat wajib memberikan pemberitahuan tertulis kepada pihak yang mengajukan keberatan *in casu* Penggugat agar segera mengajukan gugatan ke pengadilan;
  - 2 Bahwa dalam beberapa kali pertemuan dengan Tergugat di kantornya, Tergugat seharusnya sudah tahu kemungkinan akan ada masalah yang timbul dikemudian hari atas terbitnya sertipikasi tanah sengketa *a quo*. Oleh karenanya, menunjuk Pasal 86 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, sepatutnya Tergugat melakukan pengumuman data fisik dan data yuridis tersebut melalui harian umum setempat dan atau di lokasi tanah tersebut berada;
  - 3 Bahwa kenyataannya, ketentuan inipun sengaja dilanggar/diabaikan oleh Tergugat;
  - 32 Bahwa telah terbukti Tergugat dalam penerbitan sertipikat tanah sengketa *a quo* dilakukan dengan tidak teliti, tidak cermat, dan tidak akurat, sebab



di atas tanah yang nyata-nyata milik Penggugat, diterbitkan sertipikat atas nama pihak lain sebagaimana diuraikan dalam poin 15 di atas, akibatnya terjadi kesalahan subjek dan objek haknya. Keadaan ini sangat bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik terutama, antara lain:

- a. Asas Kecermatan, yaitu Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat Tanah Sengketa *a quo* tidak cermat, karena tidak didukung oleh fakta dan data yuridis yang akurat, dan hanya berdasarkan data-data yang secara hukum seharusnya tidak dapat dijadikan dasar alat bukti guna menerbitkan Sertipikat Tanah Sengketa *a quo*;
- b. Asas Kepastian Hukum, yaitu Tergugat dalam penerbitan Sertipikat Tanah Sengketa *a quo* telah secara nyata mencederai kepentingan hukum Penggugat. Hingga kini secara nyata dan tegas tanah sengketa *a quo* masih tercatat atas nama kakek Penggugat. Kenyataan tersebut dikuatkan alat bukti sebagaimana diuraikan di atas dan sampai saat ini masih tetap tercatat di Arsip Negara. Dan Penggugat hingga kini belum pernah memperjual belikan ataupun mengalihkan tanah sengketa *a quo* kepada pihak manapun juga. Jika keadaan seperti ini dibiarkan maka hak-hak seseorang atas tanah menjadi tidak pasti atau tidak ada lagi kepastian hukum. Oleh karenanya kepentingan hukum Penggugat sebagai pemegang hak atas tanah tersebut harus dilindungi menurut ketentuan hukum yang berlaku;
- c. Asas *Audit Et Alteram Partem*, asas ini menghendaki setiap penerbitan surat keputusan haruslah mendengarkan keterangan dari pihak-pihak terkait. Dengan diterbitkannya Sertipikat Tanah Sengketa *a quo* oleh Tergugat, Penggugat selaku pemegang hak atas tanah tersebut sebagai pihak yang terkait langsung tidak pernah dihargai keterangannya. Penolakan dan keberatan-keberatan Penggugat terhadap upaya penyerobotan yang dilakukan PT. Gunungsbur Sentosa dan pihak lain yang memperoleh hak dari padanya, tidak pernah didengar. Apalagi Tergugat menerbitkan Sertipikat Tanah Sengketa *a quo* tidak berdasarkan data fisik dan data yuridis yang benar, dan tidak dapat dipertanggung jawabkan atas hukum. Dalam hal ini jelas Tergugat telah melanggar Asas *Audit Et Alteram Partem*;

**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)



- d Asas Kepatutan, yaitu dengan diterbitkannya Sertipikat Tanah Sengketa *a quo* oleh Tergugat sebagaimana terurai dalam poin 15 di atas, maka dengan melihat ketentuan perundang-undangan yang berlaku, terutama Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, *juncto* surat Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Pajak Nomor S1-15/PJ-6/1993 tertanggal Jakarta 27 Maret 1993 perihal Larangan Penerbitan Girik/Petuk D/Kekitir/Keterangan Obyek Pajak (KP.PBB 41) yang ditujukan kepada Yth : 1. Para Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak, 2. Para Kepala Kantor Pelayanan PBB di seluruh Indonesia, *juncto* Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 *juncto* Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 26/DDA/1970 menegaskan bahwa yang dianggap sebagai bukti hak adalah bukti surat Pajak (Hasil) Bumi yang diterbitkan sebelum tanggal 24 September 1960, jelaslah bahwa seharusnya Tergugat tidak menerbitkan Sertipikat Tanah Sengketa *a quo*. Dengan demikian telah terbukti Tergugat secara nyata telah melanggar asas kepatutan;
- e Asas Kejujuran dan Keterbukaan, Penggugat dengan sengaja tidak diberitahukan akan proses dan keberadaan Sertipikat Tanah Sengketa *a quo* dan tetap berlaku walau telah disampaikan keberatan. Dimana akhirnya Penggugat baru mengetahui adanya Sertipikat Tanah Sengketa *a quo* setelah dilaporkan ke Polres Depok oleh PT. Gunungsubur Sentosa;
- f Asas Tertib Penyelenggaraan Negara, bahwa dengan diterbitkan Sertipikat Tanah Sengketa *a quo* oleh Tergugat, secara administrasi telah mengacaukan Tertib Penyelenggaraan Negara. Terlebih yang menjadi pemegang hak adalah PT. Gunungsubur Sentosa, dan pihak ketiga yang memperoleh hak dari padanya, yang warkah dan riwayat tanahnya tidak dapat dipertanggung jawabkan atas hukum ;



33 Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana dikemukakan di atas, maka keputusan Tergugat menerbitkan Sertipikat Tanah Sengketa *a quo* sebagaimana diuraikan dalam poin 15 di atas, setempat dikenal dengan Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, terbukti melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) dan oleh karenanya sesuai ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan huruf b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Sertipikat Tanah Sengketa *a quo* harus dinyatakan batal atau tidak sah;

#### DALAM PENUNDAAN

Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 67 ayat (2), (3), dan (4) Undang-Undang Peratun 1986, Penggugat memohon penundaan sementara segala kegiatan pembangunan di lokasi tanah sengketa *a quo* sebagaimana diuraikan dalam poin 15 di atas, selama pemeriksaan sengketa Tata Usaha Negara ini sedang berjalan, sampai ada putusan pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap, dengan pertimbangan:

- a Bahwa terdapat keadaan yang sangat mendesak yang mengakibatkan kepentingan Penggugat sangat dirugikan jika kegiatan pembagunan yang saat ini sedang berjalan di lokasi tanah sengketa *a quo* tetap dilaksanakan;

Bahwa terlepas benar tidaknya pembangunan tersebut untuk kompleks perumahan, yang pasti pembangunan rumah yang saat ini sedang dilakukan oleh PT. Gunungsubur Sentosa dan pihak lain yang memperoleh hak dari padanya di lokasi tanah sengketa *a quo* telah mengakibatkan kerugian dan meresahkan bagi Penggugat, apalagi rumah-rumah tersebut diperjualbelikan dimana pembeli nantinya akan dirugikan karena tidak mengetahui adanya sengketa ini;

- b Bahwa tidak ada kepentingan umum yang terganggu dalam rangka pembangunan yang mengharuskan dilaksanakannya keputusan penundaan tersebut;

Bahwa pembangunan kompleks perumahan bukan merupakan pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana diatur dalam Pasal 5 Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Terlebih tidak ada Panitia Pengadaan Tanah yang tugasnya, antara lain:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Mengadakan penelitian dan inventarisasi atas tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang ada kaitannya dengan tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan;
- Mengadakan penelitian mengenai status hukum tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan dan dokumen yang mendukungnya;
- Memberikan penjelasan atau penyuluhan kepada masyarakat yang terkena rencana pembangunan dan/atau pemegang hak atas tanah mengenai rencana dan tujuan pengadaan tanah tersebut dalam bentuk konsultasi publik baik melalui tatap muka, media cetak, maupun media elektronik agar dapat diketahui oleh masyarakat yang terkena rencana pembangunan dan/atau pemegang hak atas tanah;

32 Bahwa melalui pengadilan ini, Penggugat memohon agar segala biaya perkara dibebankan kepada Tergugat;

Maka berdasarkan alasan-alasan sebagaimana disebut di atas, maka dengan ini Penggugat mohon kepada Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan:

## DALAM PENUNDAAN

Mengabulkan permohonan penundaan sementara segala kegiatan pembangunan di lokasi tanah sengketa *a quo*, hingga putusan perkara ini memperoleh kekuatan hukum yang tetap;

## DALAM POKOK SENGKETA

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan batal atau tidak sah surat Keputusan Tata Usaha Negara Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, dan oleh karena pemekaran wilayah menjadi kewenangan Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok (Tergugat), berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 733/Desa Harjamukti, diterbitkan tanggal 1 Juni 1995, Gambar Situasi tanggal 18 April 1995 Nomor 6137/1995, seluas 6.846 M<sup>2</sup> (enam ribu delapan ratus empat puluh enam meter persegi) dan dari luas tanah *a quo* telah dikeluarkan tanah seluas 3.413 M<sup>2</sup> sehingga sisa luas tanah menjadi 3.433 M<sup>2</sup> (tiga ribu empat ratus tiga puluh tiga meter persegi) yang terletak di Desa Harjamukti,

Halaman 29 dari 72 halaman. Putusan Nomor 253 K/TUN/2013

TFP

### 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

Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, yang saat ini karena pemekaran wilayah masuk dan menjadi Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, atas nama PT. Gunungsubur Sentosa dan sertifikat pecahannya yaitu:

- a Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1123/Desa Harjamukti, yang berasal dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 849/Desa Harjamukti, diterbitkan tanggal 17 Mei 1996, Gambar Situasi tanggal 09 April 1996, Nomor 6324/1996, seluas 52 M<sup>2</sup> (lima puluh dua meter persegi) yang terletak di Desa Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, yang saat ini karena pemekaran wilayah masuk dan menjadi Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, atas nama Ny. Susana Untung;
- b Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1155/Desa Harjamukti, Gambar Situasi Nomor 23924/1996, seluas 200 M<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi) yang terletak di Desa Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, yang saat ini karena pemekaran wilayah masuk dan menjadi Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok;
- c Sertipikat Hak Milik Nomor 2019/Kelurahan Harjamukti, diterbitkan tanggal 26 Maret 2002, yang berasal dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1156/Desa Harjamukti, diterbitkan tanggal 13 November 1996, Gambar Situasi tanggal 29 Oktober 1996 Nomor 23923/1996, seluas 200 M<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi, yang terletak di Desa Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, yang saat ini karena pemekaran wilayah masuk dan menjadi Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, atas nama Nyonya Maya Irma;
- d Sertipikat Hak Milik Nomor 2042/Kelurahan Harjamukti, diterbitkan tanggal 26 April 2002 yang berasal dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1157/Desa Harjamukti, diterbitkan tanggal 13 November 1996, Gambar Situasi tanggal 29 Oktober 1996 Nomor 23922/1996 seluas 200 M<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi) yang terletak di Desa Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, yang saat ini karena pemekaran wilayah masuk dan menjadi Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok atas nama Ir. Suko Hadiananto;
- e Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1158/Desa Harjamukti, Gambar Situasi Nomor 23921/1996, seluas 370 M<sup>2</sup> (tiga ratus tujuh puluh meter persegi) yang terletak di Desa Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, yang saat

#### 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)



- ini karena pemekaran wilayah masuk dan menjadi Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok;
- f Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1462/Desa Harjamukti, Gambar Situasi Nomor 7992/1997, seluas 200 M<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi) yang terletak di Desa Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, yang saat ini karena pemekaran wilayah masuk dan menjadi Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok;
- g Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1468/Desa Harjamukti, Gambar Situasi Nomor 7929/1997, seluas 334 M<sup>2</sup> (tiga ratus tiga puluh empat meter persegi) yang terletak di Desa Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, yang saat ini karena pemekaran wilayah masuk dan menjadi Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok;
- h Sertipikat Hak Milik Nomor 1905/Kelurahan Harjamukti, yang diterbitkan tanggal 27 Agustus 2001 Surat Ukur Nomor 1327/2001, seluas 750 M<sup>2</sup> (tujuh ratus lima puluh meter persegi) yang berasal dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1467/Desa Harjamukti, yang diterbitkan tanggal 27 Juni 1997, Gambar Situasi tanggal 14 April 1997 Nomor 7932/1997, seluas 750 M<sup>2</sup>, yang terletak di Desa Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, yang saat ini karena pemekaran wilayah masuk dan menjadi Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, atas nama Eddy Tatimu;
- i Sertipikat Hak Milik Nomor 1866/Kelurahan Harjamukti, yang berasal dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1466/Desa Harjamukti, Gambar Situasi Nomor 7933/1997, seluas 543 M<sup>2</sup> (lima ratus empat puluh tiga meter persegi) yang terletak di Desa Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, yang saat ini karena pemekaran wilayah masuk dan menjadi Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok;
- j Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1465/Desa Harjamukti, Gambar Situasi Nomor 7934/1997, seluas 143 M<sup>2</sup> (seratus empat puluh tiga meter persegi) yang terletak di Desa Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, yang saat ini karena pemekaran wilayah masuk dan menjadi Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok;
- k Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2578/Desa Harjamukti yang berasal dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1464/Desa Harjamukti, Gambar Situasi Nomor 7969/1997, seluas 173 M<sup>2</sup> (seratus tujuh puluh tiga meter persegi) yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Desa Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, yang saat ini karena pemekaran wilayah masuk dan menjadi Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok;

- l Sertipikat Hak Milik Nomor 02640/Kelurahan Harjamukti, Surat Ukur Nomor 2307/Harjamukti/2005, seluas 247 M<sup>2</sup>, (dua ratus empat puluh tujuh meter persegi) yang merupakan penggabungan dari Sertipikat Hak Milik Nomor 2557/Kelurahan Harjamukti, dan Sertipikat Hak Milik Nomor 2558/Kelurahan Harjamukti, yang berasal dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1463/Desa Harjamukti, Gambar Situasi Nomor 7971/1997, yang terletak di Desa Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, yang saat ini karena pemekaran wilayah masuk dan menjadi Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, atas nama Ny. Yuniarsih;
- m Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1746/Desa Harjamukti, Gambar Situasi Nomor 7991/1997, seluas 317 M<sup>2</sup> (tiga ratus tujuh belas meter persegi) yang terletak di Desa Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, yang saat ini karena pemekaran wilayah masuk dan menjadi Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok;

Dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 734/Desa Harjamukti yang diterbitkan tanggal 1 Juni 1995, Gambar Situasi tanggal 18 April 1995 Nomor 6140/1995, seluas 31.347 M<sup>2</sup> (tiga puluh satu ribu tiga ratus empat puluh tujuh meter persegi), dan dari luas tanah a quo telah dikeluarkan tanah seluas 7.127 M<sup>2</sup> sehingga sisa luas tanah menjadi 24.220 M<sup>2</sup> (dua puluh empat ribu dua ratus dua puluh meter persegi) yang terletak di Desa Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, yang saat ini karena pemekaran wilayah masuk dan menjadi Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok atas nama PT. Gunung Subur Sentosa, dan sertipikat pecahannya yaitu:

- a Sertipikat Hak Milik Nomor 2522/Kelurahan Harjamukti, yang diterbitkan tanggal 11 Oktober 2004, yang berasal dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1472/Desa Harjamukti, diterbitkan tanggal 27 Juni 1997, Gambar Situasi tanggal 14 April 1997 Nomor 7979/1997, seluas 342 M<sup>2</sup> (tiga ratus empat puluh dua meter persegi) yang terletak di Desa Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, yang saat ini karena pemekaran wilayah masuk dan menjadi Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok atas Ny. Netty Nawawi;

#### 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)



- b Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1682/Desa Harjamukti, diterbitkan tanggal 3 September 1997, Gambar Situasi tanggal 13 Juni 1997, Nomor 13418/1997, seluas 1.190 M<sup>2</sup> (seribu seratus sembilan puluh meter persegi), yang terletak di Desa Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, yang saat ini karena pemekaran wilayah masuk dan menjadi Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok atas nama Dharma Surya;
- c Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1683/Desa Harjamukti, diterbitkan tanggal 3 September 1997, Gambar Situasi tanggal 13 Juni 1997 Nomor 13421/1997, seluas 675 M<sup>2</sup> (enam ratus tujuh puluh lima meter persegi), yang terletak di Desa Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, yang saat ini karena pemekaran wilayah masuk dan menjadi Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok atas nama Palmer Situmorang, S.H.;
- d Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1747/Desa Harjamukti, Gambar Situasi Nomor 13417/1997, seluas 2.591 M<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus sembilan puluh satu meter persegi), yang terletak di Desa Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, yang saat ini karena pemekaran wilayah masuk dan menjadi Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok;
- e Sertipikat Hak Milik Nomor 010886/Kelurahan Harjamukti, diterbitkan tanggal 10 Agustus 2001, yang berasal dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 02282/Kelurahan Harjamukti, diterbitkan tanggal 20 Desember 2000, Surat Ukur tanggal 14 Desember 2000, Nomor 1180/Harjamukti/2000, seluas 94 M<sup>2</sup> (sembilan puluh empat meter persegi) yang terletak di Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, atas nama Hangtuh Sembiring;
- f Sertipikat Hak Milik Nomor 010884/Kelurahan Harjamukti, diterbitkan tanggal 11 Agustus 2001, yang berasal dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2283/Kelurahan Harjamukti, diterbitkan tanggal 20 Desember 2000, Surat Ukur tanggal 14 Desember 2000, Nomor 1181/Harjamukti/2000, seluas 219 M<sup>2</sup> (dua ratus sembilan belas meter persegi) yang terletak di Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok atas nama Hangtuh Sembiring;
- g Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3617/Kelurahan Harjamukti, diterbitkan tanggal 30 Maret 2008, Surat Ukur tanggal 12 Maret 2008 Nomor 5736/Harjamukti/2008, seluas 1.377 M<sup>2</sup> (seribu tiga ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, atas nama PT. Gunungsubur Sentosa;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

h Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3618/Kelurahan Harjamukti, diterbitkan tanggal 30 Maret 2008, Surat Ukur tanggal 12 Maret 2008 Nomor 5737/Harjamukti/2008, seluas 1.224 M<sup>2</sup> (seribu dua ratus dua puluh empat meter persegi) yang terletak di Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, atas nama PT. Gunungsubur Sentosa;

1 Mewajibkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok/ Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari Buku Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 733/Desa Harjamukti, diterbitkan tanggal 1 Juni 1995, Gambar Situasi tanggal 18 April 1995 Nomor 6137/1995, seluas 6.846 M<sup>2</sup> (enam ribu delapan ratus empat puluh enam meter persegi) dan dari luas tanah *a quo* telah dikeluarkan tanah seluas 3.413 M<sup>2</sup> sehingga sisa luas tanah menjadi 3.433 M<sup>2</sup> (tiga ribu empat ratus tiga puluh tiga meter persegi) yang terletak di Desa Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, yang saat ini karena pemekaran wilayah masuk dan menjadi Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, atas nama PT. Gunungsubur Sentosa, dan sertipikat pecahannya yaitu:

a Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1123/Desa Harjamukti, yang berasal dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 849/Desa Harjamukti, diterbitkan tanggal 17 Mei 1996, Gambar Situasi tanggal 09 April 1996, Nomor 6324/1996, seluas 52 M<sup>2</sup> (lima puluh dua meter persegi) yang terletak di Desa Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, yang saat ini karena pemekaran wilayah masuk dan menjadi Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, atas nama Ny. Susana Untung;

b Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1155/Desa Harjamukti, Gambar Situasi Nomor 23924/1996, seluas 200 M<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi) yang terletak di Desa Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, yang saat ini karena pemekaran wilayah masuk dan menjadi Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok;

c Sertipikat Hak Milik Nomor 2019/Kelurahan Harjamukti, diterbitkan tanggal 26 Maret 2002, yang berasal dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1156/Desa

#### 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)



- Harjamukti, diterbitkan tanggal 13 November 1996, Gambar Situasi tanggal 29 Oktober 1996 Nomor 23923/1996, seluas 200 M<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi, yang terletak di Desa Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, yang saat ini karena pemekaran wilayah masuk dan menjadi Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, atas nama Nyonya Maya Irma;
- d Sertipikat Hak Milik Nomor 2042/Kelurahan Harjamukti, diterbitkan tanggal 26 April 2002 yang berasal dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1157/Desa Harjamukti, diterbitkan tanggal 13 November 1996, Gambar Situasi tanggal 29 Oktober 1996 Nomor 23922/1996 seluas 200 M<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi) yang terletak di Desa Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, yang saat ini karena pemekaran wilayah masuk dan menjadi Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, atas nama Ir. Suko Hadiananto;
- e Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1158/Desa Harjamukti, Gambar Situasi Nomor 23921/1996, seluas 370 M<sup>2</sup> (tiga ratus tujuh puluh meter persegi) yang terletak di Desa Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, yang saat ini karena pemekaran wilayah masuk dan menjadi Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok;
- f Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor I462/Desa Harjamukti, Gambar Situasi Nomor 7992/1997, seluas 200 M<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi) yang terletak di Desa Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, yang saat ini karena pemekaran wilayah masuk dan menjadi Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok;
- g Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1468/Desa Harjamukti, Gambar Situasi Nomor 7929/1997, seluas 334 M<sup>2</sup> (tiga ratus tiga puluh empat meter persegi) yang terletak di Desa Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, yang saat ini karena pemekaran wilayah masuk dan menjadi Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok;
- h Sertipikat Hak Milik Nomor 1905/Kelurahan Harjamukti, yang diterbitkan tanggal 27 Agustus 2001 Surat Ukur Nomor 1327/2001, seluas 750 M<sup>2</sup> (tujuh ratus lima puluh meter persegi) yang berasal dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1467/Desa Harjamukti, yang diterbitkan tanggal 27 Juni 1997, Gambar Situasi tanggal 14 April 1997 Nomor 7932/1997, seluas 750 M<sup>2</sup>, yang terletak di Desa Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, yang saat ini karena



pemekaran wilayah masuk dan menjadi Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, atas nama Eddy Tatimu;

- i Sertipikat Hak Milik Nomor 1866/Kelurahan Harjamukti, yang berasal dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1466/Desa Harjamukti, Gambar Situasi Nomor 7933/1997, seluas 543 M<sup>2</sup> (lima ratus empat puluh tiga meter persegi) yang terletak di Desa Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, yang saat ini karena pemekaran wilayah masuk dan menjadi Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok;
- j Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1465/Desa Harjamukti, Gambar Situasi Nomor 7934/1997, seluas 143 M<sup>2</sup> (seratus empat puluh tiga meter persegi) yang terletak di Desa Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, yang saat ini karena pemekaran wilayah masuk dan menjadi Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok;
- k Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2578/Desa Harjamukti yang berasal dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1464/Desa Harjamukti, Gambar Situasi Nomor 7969/1997, seluas 173 M<sup>2</sup> (seratus tujuh puluh tiga meter persegi) yang terletak di Desa Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, yang saat ini karena pemekaran wilayah masuk dan menjadi Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok;
- l Sertipikat Hak Milik Nomor 02640/Kelurahan Harjamukti, Surat Ukur Nomor 2307/Harjamukti/2005, seluas 247 M<sup>2</sup> (dua ratus empat puluh tujuh meter persegi) yang merupakan penggabungan dari Sertipikat Hak Milik Nomor 2557/Kelurahan Harjamukti, dan Sertipikat Hak Milik Nomor 2558/Kelurahan Harjamukti, yang berasal dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1463/Desa Harjamukti, Gambar Situasi Nomor 7971/1997, yang terletak di Desa Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, yang saat ini karena pemekaran wilayah masuk dan menjadi Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, atas nama Ny. Yuniarsih;
- m Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1746/Desa Harjamukti, Gambar Situasi Nomor 7991/1997, seluas 317 M<sup>2</sup> (tiga ratus tujuh belas meter persegi) yang terletak di Desa Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, yang saat ini karena pemekaran wilayah masuk dan menjadi Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 734/Desa Harjamukti yang diterbitkan tanggal 1 Juni 1995, Gambar Situasi tanggal 18 April 1995 Nomor 6140/1995, seluas 31.347 M<sup>2</sup> (tiga puluh satu ribu tiga ratus empat puluh tujuh meter persegi), dan dari luas tanah *a quo* telah dikeluarkan tanah seluas 7.127 M<sup>2</sup> sehingga sisa luas tanah menjadi 24.220 M<sup>2</sup> (dua puluh empat ribu dua ratus dua puluh meter persegi) yang terletak di Desa Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, yang saat ini karena pemekaran wilayah masuk dan menjadi Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok atas nama PT. Gunungsubur Sentosa, dan sertipikat pecahannya yaitu:

- a Sertipikat Hak Milik Nomor 2522/Kelurahan Harjamukti, yang diterbitkan tanggal 11 Oktober 2004, yang berasal dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1472/Desa Harjamukti, diterbitkan tanggal 27 Juni 1997, Gambar Situasi tanggal 14 April 1997 Nomor 7979/1997, seluas 342 M<sup>2</sup> (tiga ratus empat puluh dua meter persegi) yang terletak di Desa Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, yang saat ini karena pemekaran wilayah masuk dan menjadi Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok atas Ny. Netty Nawawi;
- b Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1682/Desa Harjamukti, diterbitkan tanggal 3 September 1997, Gambar Situasi tanggal 13 Juni 1997, Nomor 13418/1997, seluas 1.190 M<sup>2</sup> (seribu seratus sembilan puluh meter persegi), yang terletak di Desa Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, yang saat ini karena pemekaran wilayah masuk dan menjadi Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok atas nama Dharma Surya;
- c Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1683/Desa Harjamukti, diterbitkan tanggal 3 September 1997, Gambar Situasi tanggal 13 Juni 1997 Nomor 13421/1997, seluas 675 M<sup>2</sup> (enam ratus tujuh puluh lima meter persegi), yang terletak di Desa Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, yang saat ini karena pemekaran wilayah masuk dan menjadi Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, atas nama Palmer Situmorang, S.H.;
- d Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1747/Desa Harjamukti, Gambar Situasi Nomor 13417/1997, seluas 2.591 M<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus sembilan puluh satu meter persegi), yang terletak di Desa Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, yang saat ini karena pemekaran wilayah masuk dan menjadi Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok;

Halaman 37 dari 72 halaman. Putusan Nomor 253 K/TUN/2013

TFP

#### 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)



- e Sertipikat Hak Milik Nomor 010886/Kelurahan Harjamukti, diterbitkan tanggal 10 Agustus 2001, yang berasal dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 02282/Kelurahan Harjamukti, diterbitkan tanggal 20 Desember 2000, Surat Ukur tanggal 14 Desember 2000, Nomor 1180/Harjamukti/2000, seluas 94 M<sup>2</sup> (sembilan puluh empat meter persegi) yang terletak di Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, atas nama Hangtuah Sembiring;
  - f Sertipikat Hak Milik Nomor 010884/Kelurahan Harjamukti, diterbitkan tanggal 11 Agustus 2001, yang berasal dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2283/Kelurahan Harjamukti, diterbitkan tanggal 20 Desember 2000, Surat Ukur tanggal 14 Desember 2000, Nomor 1181/Harjamukti/2000, seluas 219 M<sup>2</sup> (dua ratus sembilan belas meter persegi) yang terletak di Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, atas nama Hangtuah Sembiring;
  - g Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3617/Kelurahan Harjamukti, diterbitkan tanggal 30 Maret 2008, Surat Ukur tanggal 12 Maret 2008 Nomor 5736/Harjamukti/2008, seluas 1.377 M<sup>2</sup> (seribu tiga ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, atas nama PT. Gunungsubur Sentosa;
  - h Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3618/Kelurahan Harjamukti, diterbitkan tanggal 30 Maret 2008, Surat Ukur tanggal 12 Maret 2008 Nomor 5737/Harjamukti/2008, seluas 1.224 M<sup>2</sup> (seribu dua ratus dua puluh empat meter persegi) yang terletak di Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, atas nama PT. Gunungsubur Sentosa;
- 4 Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;
- Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, Tergugat telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

- 1 Bahwa, Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat;
- 2 Eksepsi Kepentingan Hukum Penggugat Persoalan Perdata Biasa (*privaat recht*);

Bahwa, terbitnya sertipikat sebagai bukti hak atas tanah oleh lembaga yang berwenang (Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Qq. Kanwil BPN Provinsi Qq. Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten) ada dua koridor mekanisme ranah hukum yang melatar belakangnya, yaitu pertama : ketika sebelum didaftarkan yaitu



peristiwa mengenai perolehan tanah yang meliputi keberadaan alas hak, peristiwa hukum, perbuatan hukum yang menyangkut perolehan tanah yang dilakukan oleh calon subyek hak alas hak berupa : *girik, kekitir, petuk, kohir, acte van eigendom*, surat kavling, putusan pengadilan perdata yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Peristiwa hukum seperti : karena pewarisan. Perbuatan hukum contohnya : jual beli, hibah, tukar menukar, pembagian hak bersama, yang aktanya dibuat oleh PPAT, pelepasan hak, inbreng yang aktanya dikonstatir oleh Notaris dalam sengketa ini Penggugat mendalilkan mempunyai alas hak tanah surat/akta *Eigendom* Nomor 5134 yang diperoleh dari pewarisan turun temurun (*vide* surat gugatan Penggugat halaman 8, 9 angka 1 dan 2). Pada peristiwa pertama ini terjadi berpindahnya hak dan kewajiban (*levering*) dari pemegang hak yang satu kepada calon penerima hak yang lain kesemuanya itu bersifat perdata/hukum perdata;

Yang kedua : Peristiwa didaftarkanya perolehan hak peristiwa pertama tersebut di atas kepada lembaga yang berwenang memproses pendaftaran tanah (BPN RI Cq. Kanwil BPN Provinsi Cq. Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten) agar diperoleh kekuatan dan kepastian hukum atas tanah yang telah diperoleh tadi. Pendaftaran tanah ini untuk menjamin kepastian hukum dan diterbitkannya sertipikat hak atas sebagai bukti yang kuat. (sebagaimana Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, Pasal 19, 23, 32, 38). Pendaftaran tanah bersifat kelembagaan (pada hukum adat ada lembaga adat) dan bersifat publikatif, sehingga terpenuhi azas konstitutif dan publisitas, dengan demikian pendaftaran tanah mempunyai sifat *erga omnes* seperti putusan Tata Usaha Negara mengikat publik. Pada mekanisme kedua ini berlaku hukum publik, Hukum Administrasi Negara (HAN) oleh karenanya harus sesuai perundangan yang berlaku (*wetmatigheid*) dan tidak melanggar AAUPB, Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (*dulmatigheid*);

Akan tetapi bahwa perolehan tanah hanya dapat didaftarkan ke BPN (Kantor Tergugat), terpenuhi pula syarat formil maupun syarat materil;

Lembaga pendaftaran tanah kewenangannya ada di BPN. Pendaftaran tanah untuk diterbitkan diterbitkan tanda bukti hak (sertipikat tanah) yang merupakan alat pembuktian yang kuat (sebagaimana Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, Pasal 19, 23, 32, 38). Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan perundang-undangan pertanahan yang berlaku sekarang (UUPA Nomor 5 Tahun 1960, PP Nomor 24 Tahun 1997, PMNA/Kep. BPN Nomor 3 Tahun 1997, PMNA/Kep. BPN Nomor 3 Tahun 1999, PMNA/Kep. BPN Nomor 9 Tahun 1999) dan terikat Asas-Asas umum Pemerintahan Yang Baik/AAUPB (Undang-Undang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 28 Tahun 1999). Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994 sebagai kaidah hukum yang menyatakan : “meskipun sengketa itu terjadi dari adanya surat keputusan pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum oleh karena pokok sengketa cenderung atau lebih kental muatan hukumnya berkaitan dengan sengketa perdata atau kepemilikan yang lebih dulu harus dibuktikan, dengan sengketa perdata atau kepemilikan yang lebih dulu harus dibuktikan, ketimbang segi prosedur penerbitan sertipikat *a quo*”; Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tersebut bersifat mandatory artinya wajib untuk ditaati oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara di Pengadilan Tata Usaha Negara, mengingat persoalan sengketa tanah menyangkut hak kepemilikan subyek hukum warga negara;

3 Bahwa, gugatan Penggugat telah kadaluwarsa yang dapat Tergugat buktikan sebagai berikut:

a Sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 ayat (2) menyatakan:

“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 menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam jangka waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang hak sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut”;

b Bahwa, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 733/Harjamukti dan Nomor 734/Harjamukti atas nama PT. Gunungsibir Sentosa diterbitkan tanggal 1 Juni 1995, sehingga sesuai dengan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di atas gugatan Penggugat telah kadaluwarsa;

c Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut di atas jelas sekali gugatan Penggugat telah kadaluwarsa sesuai Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dengan demikian mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak gugatan

#### Disclaimer

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



Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

4 Penggugat tidak mempunyai kapasitas sebagai Penggugat;

Bahwa kedudukan Penggugat adalah sebagai ahli waris yang sah dan satu-satunya dari Pangeran Aria Soera Winata Van Tjimappar dan apabila di runut silsilahnya, akan mengerucut kepada Raja Padjajaran yang berpusat di wilayah Bogor dan sekitarnya termasuk Kota Depok, yang menguasai daerah atau wilayah sebagai tanah Kerajaan Padjajaran yang asal usulnya tanah-tanah dengan hak-hak adat dan hak-hak ciptaan Pemerintah Swapraja atau ciptaan Pemerintah Hindia Belanda tersebut biasa disebut tanah hak-hak Indonesia, dikaitkan dengan pengakuan Penggugat sebagai pemilik tanah yaitu Eigendom Nomor 5134 seluas 2.252.582 M<sup>2</sup>, dan tanah-tanah semacam tersebut hapus dan beralih kepada Negara, berdasarkan diktum keempat Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, huruf A dan B, yang berbunyi : “A. Hak-hak dan wewenang-wenang atas bumi dan air dari Swapraja atau bekas Swapraja yang masih ada pada waktu mulai berlakunya undang-undang ini hapus dan beralih kepada Negara.; B. Hal-hal yang bersangkutan dengan Ketentuan dalam huruf A di atas diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah” dengan demikian secara *de jure* tanah yang diakui sebagai milik Penggugat telah menjadi Tanah Negara dengan demikian Penggugat tidak mempunyai kapasitas sebagai pemilik tanah objek sengketa yang mendalilkan obyek sengketa adalah tanah milik Penggugat alas hak Eigendom Nomor 5134 luas 2.252.582 M<sup>2</sup> yang hapus menjadi tanah negara berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah-Tanah Partikelir dan Undang-Undang Nomor 56 Prp 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian, Pasal 1 ayat (2) dan (3) yang mengatur batas maksimum kepemilikan tanah untuk Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor (sekarang Depok) pada tahun 1960 masuk kategori daerah kurang padat luas maksimum kepemilikan tanah berkisar 10 Ha-12 Ha;

5 Gugatan Penggugat *obscuur libell* tidak jelas;

Bahwa obyek sengketa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 733/Harjamukti dan Nomor 734/Harjamukti atas nama PT. Gunungsubur Sentosa diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat Nomor 110/Hak Guna Bangunan/KWBPN/1995 tanggal 19 Mei 1995 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah seluas 154.982 M<sup>2</sup>,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Desa Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Dati II Bogor (sekarang Depok), atas nama PT. Gunungsubur Sentosa, Badan Hukum Indonesia berkedudukan di Jakarta, status tanahnya adalah Tanah Negara bekas hak milik dan bekas hak milik adat yang diperoleh dengan cara pembebasan berdasarkan pernyataan pelepasan atas tanah (SPH) oleh pemilik tanah yang dibuat oleh dan di hadapan Camat Kecamatan Cimanggis dan ini bertentangan dengan dasar kepemilikan Penggugat yaitu Eigendom Nomor 5134;

## 6 Gugatan Penggugat kurang pihak;

Bahwa objek sengketa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 733/Harjamukti dan 734/Harjamukti diterbitkan di Bogor tanggal 1 Juni 1995 berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat Nomor 110/HGB/KWBPN/1995 tanggal 19 Mei 1995 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah seluas 154.982 M<sup>2</sup>, surat keputusan *a quo* adalah kewenangan Kepala Kantor Wilayah Propinsi Jawa Barat mengenai pemberian Hak Guna Bangunan yang didasarkan pada Pasal 7 ayat (3) huruf “b” dan “e” Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1993 tentang Tata Cara Memperoleh Ijin Lokasi dan Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal, yang berbunyi : b. selambat-lambatnya dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak risalah pemeriksaan tanah selesai, Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan keputusan hak guna bangunan atas permohonan yang luasnya tidak lebih dari 5 (lima) hektar ; c. selambat-lambatnya dalam waktu 3 (tiga) hari kerja setelah pemeriksaan tanah, Kepala Kantor Pertanahan menyampaikan berkas permohonan hak guna bangunan dimaksud ayat (2) yang luasnya lebih dari 5 (lima) hektar kepada Kepala Kantor Wilayah dengan disertai pertimbangannya ; dengan kata lain terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 733/Harjamukti dan 734/Harjamukti oleh Instansi Tergugat (Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor sekarang Kota Depok) didahului dengan dikeluarkannya Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor 110/HGB/KWBPN/1995 tanggal 19 Mei 1995 atas tanah seluas 154.982 M<sup>2</sup>, Surat Keputusan tersebut berdasarkan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara adalah keputusan yang bisa dijadikan obyek Tata Usaha Negara karena bersifat:

### 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)



- konkret artinya obyek yang diputuskan dalam Keputusan Tata Usaha Negara itu tidak abstrak, tetapi berwujud tertentu atau dapat ditentukan dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor 110/HGB/KWBPN/1995 tanggal 19 Mei 1995 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah seluas 154.982 M<sup>2</sup> adalah status hak atas obyek hak atas tanah yaitu Hak Guna Bangunan atas nama PT. Gunungsubur Sentosa;
- individual artinya Keputusan Tata Usaha Negara tidak ditujukan untuk umum, tetapi tertentu baik alamat maupun hal yang dituju dalam SK *a quo* adalah Badan Hukum Swasta Indonesia yaitu PT. Gunungsubur Sentosa berkedudukan di Jakarta;
- Final artinya sudah definitif dan karenanya dapat menimbulkan akibat hukum. Keputusan yang masih memerlukan instansi atasan atau instansi lain belum bersifat final karenanya belum dapat menimbulkan hak atau kewajiban bagi pihak yang bersangkutan. Dalam SK *a quo* ditetapkannya status tanah PT. Gunungsubur Sentosa dengan status Hak Guna Bangunan;

Dengan demikian gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak menarik Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Propinsi Jawa Barat sebagai Tergugat yang mengeluarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat Nomor 110/HGB/KWBPN/1995 tanggal 19 Mei 1995 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah seluas 154.982 M<sup>2</sup> sebagai dasar Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 733/Harjamukti dan Nomor 734/Harjamukti dalam sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, Tergugat II Intervensi 1 telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

#### 1 GUGATAN PENGGUGAT TELAH MELAMPAUI TENGGANG WAKTU

a Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (“UU PTUN”), secara limitatif ditentukan bahwa : “Gugatan harus diajukan dalam tenggang waktu 90



(sembilan puluh) hari terhitung sejak diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”;

Bahwa tidak benar dan harus ditolak dalil Penggugat yang menyatakan baru mengetahui keberadaan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 733/Harjamukti dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 734/Harjamukti (“Sertipikat HGB Nomor 733 & 734”) milik Tergugat II Intervensi 1 setelah Penggugat dilaporkan oleh Tergugat II Intervensi 1 di Polres Depok tanggal 27 Agustus 2011 sebab sebelum Tergugat II Intervensi 1 melaporkan Penggugat *a quo* ke Polres Depok dengan bukti Laporan Polisi Nomor LP/2023/K/VIII/2011/Resta Depok dimana saat ini Penggugat sudah berstatus Tersangka, Penggugat telah mengetahui tentang kepemilikan Sertipikat HGB Nomor 733 & Nomor 734 milik Tergugat II Intervensi 1 sebagaimana diakui sendiri oleh Penggugat dalam butir 31 huruf b.2 halaman 21 yang antara lain disebutkan “Bahwa Tanah *a quo* tercatat di Arsip Negara dan keberadaan tanah Penggugat dengan alas haknya sudah dilaporkan kepada Tergugat jauh sebelum Sertipikat Tanah Sengketa *a quo* diterbitkan”;

Selanjutnya pada butir 31 huruf c.2 halaman 21 antara lain disebutkan “Tergugat menerbitkan Sertipikat Tanah Sengketa berdasarkan permohonan dan untuk kepentingan PT. Gunungsubur Sentosa .....”;

Pada huruf c.4 halaman 22 antara lain disebutkan “tindakan Tergugat yang memecah Sertipikat Tanah Sengketa *a quo* menjadi beberapa sertipikat sebagaimana disebut dalam poin 15 di atas, adalah tindakan yang keliru karena sertipikat asal yaitu Sertipikat 733 dan 734 *a quo* sudah cacat yuridis dari awalnya”;

Pada butir 31 huruf d.2 halaman 22 antara lain disebutkan “dalam beberapa kali pertemuan dengan Tergugat dikantornya, Tergugat seharusnya sudah tahu kemungkinan akan ada masalah yang timbul dikemudian hari atas terbitnya Sertipikat Tanah Sengketa *a quo*”;

Bahwa fakta lain yang dapat membuktikan Penggugat mengetahui keberadaan Sertipikat HGB Nomor 733 dan Nomor 734 milik Tergugat II Intervensi 1 pada saat Penggugat meminta perlindungan hukum kepada Camat Cimanggis sehingga Camat Cimanggis atas permintaan Penggugat telah beberapa kali mengundang Tergugat II Intervensi 1, Penggugat, Kapolsek Cimanggis, Danramil Cimanggis dan Lurah Harjamukti mulai pada tanggal 26 Juli 2011;



Dalam pertemuan tersebut, Tergugat II Intervensi 1 telah diminta untuk memperlihatkan dan menyerahkan *foto copy* Sertipikat HGB Nomor 733 dan Nomor 734 kepada semua undangan termasuk Penggugat;

Dari beberapa fakta hukum tersebut di atas, sangat nyata dan jelas jika Penggugat sudah mengetahui keberadaan Sertipikat HGB Nomor 733 dan Nomor 734 milik Tergugat II Intervensi 1 melebihi jangka waktu 90 (sembilan puluh) hari;

Dengan demikian gugatan Penggugat *a quo* telah melampaui dan melanggar tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari, sebagaimana yang disyaratkan oleh Pasal 55 UU PTUN, sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima;

b) Bahwa Sertipikat HGB Nomor 733 dan Nomor 734 telah diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor (sekarang Depok) masing-masing pada tanggal 01 Juni 1995, sedangkan gugatan pembatalan Sertipikat HGB Nomor 733 dan Nomor 734 diajukan oleh Penggugat pada tanggal 05 Desember 2011 berarti sertipikat *a quo* telah berlaku selama 16 (enam belas) tahun;

c) Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 32 (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan:

“Sertipikat adalah surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya”;

Selanjutnya dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditentukan:

“Dalam hal atas 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 tanah atau penerbitan sertipikat tersebut”;

Bahwa berdasarkan fakta, dalam jangka waktu yang ditentukan di atas Penggugat tidak pernah mengajukan keberatan secara tertulis kepada Tergugat II Intervensi 1 dan/atau Tergugat, maka secara yuridis formal gugatan Penggugat *a quo* harus dinyatakan tidak dapat diterima karena telah melampaui



atau sudah lebih dari 5 (lima) tahun sebagaimana yang disyaratkan dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;

Bahwa berdasarkan fakta, pembangunan Perumahan Raffles Hills telah dimulai sebelum Tahun 1995 dan Tergugat II Intervensi 1 selaku pengembang telah mengumumkan melalui iklan, brosur, reklame maupun pameran-pameran perumahan untuk menjual/memasarkan rumah-rumah yang ada di kawasan tersebut kepada masyarakat umum dengan status tanah yang bersertipikat. Bahwa fakta-fakta tersebut merupakan fakta *notoir (notoir feiten)* dimana khalayak umum termasuk Penggugat dianggap tahu/patut diduga mengetahui bahwa lokasi tanah di kawasan Perumahan Raffles Hills (*in casu* PT. Gunungsubur Sentosa) telah atau akan diterbitkan sertipikat untuk kepentingan penjualan rumah tersebut;

Bahwa pengakuan dan pengetahuan Penggugat mengenai tanah sengketa telah bersertipikat dapat dilihat dari uraian Penggugat yang begitu rinci tentang turunan-turunan Sertipikat HGB Nomor 733 dan Nomor 734;

## 2 PERSONA STANDI IN JUDICIO

- a Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat 1 Undang-Undang PTUN antara lain disebutkan "Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah";

Mengacu kepada ketentuan tersebut di atas Penggugat yang mengaku sebagai ahli waris yang sah dan satu-satunya dari Aria Soera Winata Van Tsimappar mengajukan gugatan pembatalan Sertipikat HGB Nomor 733 dan Nomor 734 atas nama Tergugat II Intervensi 1;

Bahwa kedudukan Penggugat sebagai ahli waris yang sah dan satu-satunya dari Aria Soera Winata Van Tsimappar tidak jelas dan kabur. Dalam gugatan Penggugat disebutkan dasar hukum Penggugat adalah Surat Keterangan Waris (tidak dijelaskan dari mana Surat Keterangan Waris itu berasal dan apakah dikeluarkan oleh instansi yang berwenang) maupun silsilah yang harus juga diuji kebenarannya menurut hukum;

Dengan asumsi Surat Keterangan Waris tersebut ada dan sah *-quod non-* dalam gugatan Penggugat diuraikan Radhen Aria Soera Winata Van Tsiemappar Buintezorg memiliki anak perempuan Ratoe Ema Kartawarna Aria Soera



Winata Van Tsiemappar (Buintezorg) menikah dengan Radja Nagara Pasoendan Radhen Toemanggong Wira Sastra Nagara (Praboe Wira Nata Nagara) dan memiliki putra bernama Praboe Harsa Nata Nagara (Radhen Harsa Sastra Nagara). Dari uraian ini, tidak diketahui secara jelas kedudukan Penggugat sebagai ahli waris;

Apalagi dihubungkan dengan dalil Penggugat pada butir 14 halaman 11, disebutkan antara lain “.... pemilik tanah Raden Harsa Nata Sastra Nagara melalui puteranya Raden Nata Welly R Sastra Nagara Dibrata Ningrat, maka semakin tidak jelas dan kabur kedudukan Penggugat sebagai ahliwaris karena siapa orang tua Penggugat?;

- a Bahwa apabila kedudukan Penggugat adalah benar sebagai satu-satunya ahli waris *-quod non-* maka harus dibuktikan apakah Penggugat sebagai pemilik atau sebagai pihak yang mempunyai kepentingan atas tanah yang tercantum dalam Sertipikat HGB Nomor 733 dan Nomor 734;

Bahwa sebagaimana disebutkan bukti kepemilikan tanah Penggugat yang diperoleh dari kakeknya Aria Soera Winata Van Tsiemappar adalah Eigendom Verponding Nomor 5134 tertanggal 5 Desember 1778 dan Eigendom Adat Recht 15 Desember 1900 yang tercatat di Arsip Nasional RI;

Menurut keterangan dari Arsip Nasional RI ternyata Eigendom Verponding Nomor 5134 tertanggal 5 Desember 1778 atas nama RD. Aria Soera Winata dan Eigendom Adat Recht 15 Desember 1900 atas nama RD. Harsa Nata Sastra Nagara, tidak tersimpan di Arsip Nasional RI;

Dengan demikian, Penggugat tidak dapat membuktikan bukti-bukti kepemilikan yang otentik dan akurat atas tanah yang kini telah menjadi Sertipikat HGB Nomor 733 dan Nomor 734, sehingga tidak mempunyai kepentingan atas Sertipikat HGB Nomor 733 dan Nomor 734 dan karenanya Penggugat tidak mempunyai kualitas (*Persona Standi In Judicio*) untuk mengajukan gugatan pembatalan Sertipikat HGB Nomor 733 dan Nomor 734;

### 3 GUGATAN PENGGUGAT PREMATUR

- a Bahwa apabila menyimak gugatan Penggugat lebih menekankan mengenai masalah kepemilikan tanah maka dari itu jika Penggugat merasa memiliki Tanah yang sekarang ini sudah bersertipikat HGB Nomor 733 dan Nomor 734 maka Penggugat harus membuktikan terlebih



dahulu kepemilikannya secara hukum sebelum mengajukan gugatan pembatalan Sertipikat HGB Nomor 733 dan Nomor 734 di hadapan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung;

- b Bahwa oleh karena sengketa *a quo* merupakan sengketa mengenai kepemilikan tanah maka Penggugat harus mengajukan gugatan terlebih dahulu ke Pengadilan Negeri, satu dan lain sesuai dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI Nomor 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994, yang berbunyi sebagai berikut : “meskipun sengketa itu terjadi dari adanya surat keputusan pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum oleh karena pokok sengketa cenderung atau lebih kental muatan hukumnya berkaitan dengan sengketa perdata atau kepemilikan yang lebih dulu harus dibuktikan, dengan sengketa perdata atau kepemilikan yang lebih dulu harus dibuktikan, ketimbang segi prosedur penerbitan sertifikat *a quo*”;
- c Bahwa sikap Mahkamah Agung semakin tegas sebagaimana dapat disimak dari sambutan Ketua Mahkamah Agung RI dalam Pembukaan Rakernas Mahkamah Agung RI di Semarang pada tanggal 27-29 September 2004, yang antara lain menyatakan:

“Dalam sejumlah kasus telah terjadi “konflik” putusan peradilan perdata dan Peradilan Tata Usaha Negara. Badan Peradilan Tata Usaha Negara acap kali hanya melihat aspek formal dari obyek gugatan yaitu Keputusan Tata Usaha Negara misalnya Keputusan Badan Pertanahan Nasional (BPN) mengenai status tanah, kurang memperhatikan aspek materiil yang terkandung dalam sengketa yaitu “hak keperdataan”, seperti hak milik”;

Ada beberapa hal yang harus diperhatikan Peradilan Tata Usaha Negara:

- a Kalau permohonan pembatalan suatu sertipikat, atas dasar persengketaan hak keperdataan seperti sengketa hak milik, Peradilan Tata Usaha Negara semestinya menyatakan tidak berwenang atau setidak-tidaknya menunda putusan sampai ada putusan peradilan keperdataan mempunyai kekuatan hukum tetap;
- b Asas bahwa sengketa keperdataan seperti sengketa hak milik ditentukan oleh putusan peradilan perdata bukan oleh lingkungan



peradilan lain seperti putusan Peradilan Tata Usaha Negara atau peradilan pidana;

(Dikutip dari Majalah Varia Peradilan Nomor 230, November 2004 halaman 8 dan 9);

Menimbang, bahwa atas gugatan, Tergugat II Intervensi 2 telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Bahwa Tergugat II Intervensi 2 menolak seluruh dalil gugatan terkecuali terhadap apa yang secara terang dan tegas diakui Penggugat;

Bahwa Tergugat II Intervensi 2 memiliki tanah berdasarkan jual beli atas Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1683/Desa Harjamukti yang dilakukan tahun 2003, telah ada bangunan di atasnya, sehingga tidak dapat menanggapi kebenaran fakta gugatan Penggugat sepanjang mengenai keabsahan terbitnya SHGB Nomor 734 atas nama PT. Gunungsubur Sentosa, namun dengan memperhatikan konstruksi gugatan dan alas hak yang diuraikan dalam gugatan Penggugat terdapat kejanggalan dan inkonsistensi sehingga perlu diberikan sanggahan terhadap dalil gugatan sebagai berikut:

1 Penggugat Tidak Mempunyai Kedudukan Hukum Selaku Penggugat (*Legal Standi in Yudicatio*)

a Bahwa berdasarkan gugatan Penggugat diakui kepemilikan sebagai dasar gugatan diperoleh berdasarkan warisan dengan silsilah kepemilikan yaitu:

Radhen Aria Soera Winata Van Tsiemappar Buintezorg (Radhen Aria) mempunyai anak perempuan bernama Ratoe Ema Kartawarna Aria Soera Winata Van Tsiemappar Buintezorg (Ratoe Ema) yang kemudian Ratoe Ema menikah dengan Radja Nagara Pasoendan Radhen Toemanggong Wira Sastra Nagara alias Praboe Wira Nata Nagara (Praboe Wira) dan kemudian dari pernikahan tersebut memiliki anak laki-laki bernama Praboe Harsa Nata Nagara alias Radhen Harsa Sastra Nagara (Radhen Harsa);

Dan berdasarkan Stamboek Van Radhen Harsa lahir di Keraton Leuwidamar Regenschap Lebak Banten tanggal 6 Mei 1868 yang didalamnya Penggugat tercatat sebagai ahli waris;

Bahwa gugatan Penggugat tersebut sama sekali tidak mempunyai dasar hukum sebagai ahli waris dengan penjelasan sebagai berikut:

- Bahwa ada tidaknya suatu pewarisan harus didasarkan pada suatu perkawinan yang sah yang tercatat dalam register-register catatan sipil, sebagaimana ketentuan Pasal 100 BW;



- Bahwa karena pemilik asal dari Eigendom Nomor 5134 tertanggal 5 Desember 1778 berasal dari Radhen Aria hingga turun temurun sampai ke Penggugat maka harus dibuktikan dengan suatu akta yang didasarkan pada undang-undang yang sah, yaitu berupa akta kelahiran (*vide* Pasal 261 BW) dan juga akta perkawinan (*vide* Pasal 100 BW) mulai dari pewaris hingga Penggugat, sehingga dengan demikian kelihatan bahwa Penggugat adalah keturunan dari Radhen Aria selaku pemilik asal Eigendom Nomor 5134, sedangkan dalil Penggugat sudah dengan tegas mengakui bahwa dasar hubungan antara Penggugat dengan Radhen Aria selain terputus juga tidak dijelaskan dalam akta-akta yang dapat membuktikan adanya orang yang bernama Radhen Aria, atau Ratoe Ema, Radhen Harsa dan Penggugat sendiri. Karenanya dipersoalkan kedudukan Penggugat sebagai ahli waris dari Radhen Aria;

a Bahwa gugatan Penggugat menyatakan hubungan silsilah dari Radhen Aria hingga ke Penggugat didasarkan pada silsilah yang diperoleh dari Kantor Arsip Nasional adalah tidak berdasar, karena sesuai dengan ketentuan undang-undang Pasal 261 BW *juncto* Pasal 100 BW *juncto* Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Perkawinan Nomor 1 Tahun 1974 *juncto* Bab II Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1975 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Perkawinan Nomor 1 Tahun 1974, adanya silsilah pewarisan sebagaimana dalam gugatan haruslah dibuktikan dengan akta-akta yang mempunyai kualifikasi hukum yang sah yaitu akta-akta yang dikeluarkan oleh register catatan sipil, sedangkan apa yang diuraikan dalam gugatan tidak menyebutkan hubungan silsilah tersebut berdasarkan akta-akta yang dikeluarkan oleh catatan sipil. Selain daripada itu gugatan Penggugat mendasarkan pada adanya hubungan pewarisan dari dokumen yang tersimpan dalam Arsip Nasional RI (ANRI) padahal menurut Undang-Undang Nomor 43 Tahun 2009 sebagai perubahan dari Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1971, ANRI bukanlah lembaga yang berwenang untuk mencatat pewarisan maupun silsilah/keturunan;



bBahwa landasan hukum menggugat di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) harus memenuhi syarat materil yaitu “harus ada kepentingan yang dirugikan” *vide* Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang menyatakan:

“Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan rehabilitasi”;

(Asas *point d’interest point d’action*);

c Dipertegas lagi dalam penjelasannya menyebutkan:

“..... Selanjutnya hanya orang atau badan hukum perdata yang kepentingannya terkena oleh akibat hukum Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan dan karenanya yang bersangkutan merasa dirugikan dibolehkan menggugat Keputusan Tata Usaha Negara”;

dBahwa Penggugat bukanlah penerima Keputusan Tata Usaha Negara (objek gugatan) sebagaimana yang dijelaskan dimuka dan dari segi uraian gugatan saja nyata tidak dapat membuktikan bahwa Penggugat adalah ahli waris yang sah dengan menunjukkan bukti adanya perkawinan yang sah mulai dari pewaris/pemilik tanah Eigendom Nomor 5134 (Radhen Aria) hingga Penggugat yang menjadi ahli waris yang sah dan satu-satunya;

e Semua hak-hak baik hak barat maupun hak adat sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) harus didaftarkan kepada Kantor Pendaftaran Tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 22 ayat (2) huruf a, *juncto* Pasal 1 Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 berbunyi, “Tanah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai asal konversi hak barat, jangka waktunya akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980, sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara”, dengan demikian dengan diundangkannya ketentuan UUPA Nomor 5 Tahun 1960 tanggal 24 September 1960 maka segala konversi hak-hak barat berakhir 20 tahun kemudian yaitu tanggal 24 September 1980 *juncto* Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958 tentang Pencabutan Tanah Partikelir yang berbunyi, “Atas bagian-bagian tanah partikelir yang pada mulai berlakunya



undang-undang ini tidak digunakan atau diusahakan oleh pemiliknya, karena alasan-alasan yang tidak dapat dibenarkan oleh Menteri Agraria, tidak diberikan ganti-kerugian”. Sedangkan Eigendom Nomor 5134 bukanlah hak atas tanah karena tidak terdaftar di Badan Pertanahan Nasional sehingga Penggugat tidak mempunyai kepentingan mengajukan gugatan;

f Bahwa bukti kepemilikan tanah harus dibuktikan dalam bentuk buku tanah (sertipikat tanah), sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA Nomor 5 Tahun 1960 yang berbunyi:

ayat (1) “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”;

ayat (2) “Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:

- a pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
- b pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”;

*juncto* Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:

“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”;

h Bahwa berdasarkan uraian di atas terbukti Penggugat tidak membuktikan alas hak kepemilikan tanah sehingga Penggugat tidak mempunyai kepentingan terhadap objek gugatan, padahal unsur kepentingan merupakan syarat mutlak dalam gugatan pada Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu kepentingan berproses dalam arti tujuan yang ingin dicapai gugatan merupakan syarat esensial dalam gugatan, sesuai dengan *adagium* yang menyatakan, “bila ada kepentingan maka baru boleh berproses atau menggugat” (*point d’interest point d’action*), maka terbukti Penggugat tidak mempunyai *legal standing*;

## 2 Gugatan Kabur/*Obscuur Libel*



a Bahwa gugatan angka 2 sampai dengan angka 10 disebutkan batas-batas tanah Eigendom Nomor 5134 seluas 2.252.582 m<sup>2</sup> atau ± 225,25 Ha yaitu:

- Sebelah Utara : berbatasan dengan Kebantenan Pondok Benda dan Pondok Melati;
- Sebelah Timur : berbatasan dengan kali Cikeas;
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan Citereup Kecamatan Sukaraja;
- Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah Eigendom Nomor 5963 Cimanggis Cisalak;

Akan tetapi, Eigendom yang dimaksud dalam batas-batas tersebut sudah bercampur baur dengan Eigendom Nomor 5963 (gugatan angka 9), dan Eigendom Nomor 6183 (gugatan angka 10), dengan demikian tidak jelas tata batas kepemilikan Penggugat yang disebutkan di atas, apakah tata batas Eigendom Nomor 5134 ataukah Eigendom lainnya yaitu Nomor 5963 dan Nomor 6182?;

b Bahwa tentang batas-batas tersebut di somer kepada Penggugat untuk membuktikan bahwa luas tanah dan batas-batasnya benar, dengan Surat Ukur/Gambar Situasi yang dikeluarkan secara sah menurut hukum yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan yang berwenang, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 19 UUPA Nomor 5 Tahun 1960 *juncto* Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya” *juncto*;

Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi:

“Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional” *juncto*;

Pasal 6 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi:



ayat (1)

“Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan kegiatan tertentu yang oleh peraturan pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain”;

ayat (2)

“Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut peraturan pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan”;

- c Bahwa karena gugatan tidak menyebutkan dengan jelas adanya suatu pengukuran dan kelengkapan untuk dilakukannya suatu pengukuran sebagaimana diatur dalam Pasal 26 ayat (1) *juncto* Pasal 19 UUPA Nomor 5 Tahun 1960, *juncto* Penjelasan Pasal 19 ayat (4) *juncto* Pasal 14 ayat (2) huruf a-e, *juncto* Pasal 16 ayat (1) dan (2) *juncto* Pasal 19 ayat (1) jo. Pasal 22 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Maka dengan demikian tata batas tanah dalam gugatan tersebut tidak jelas sehingga tidak jelas pula objek kepemilikan tanah dari Eigendom Nomor 5134 maka gugatan tidak jelas atau kabur;

### 3 Dasar Kepemilikan Gugatan Saling Bertentangan

Bahwa di satu sisi pada gugatan angka 1 sampai dengan angka 10 disebutkan dasar hak kepemilikan Penggugat adalah Eigendom, di sisi lain Gugatan (angka 11 sampai dengan 13) disebutkan Eigendom Nomor 5134 diperkuat dengan Pajak Hasil Bumi yang dikeluarkan oleh Inspeksi Jawatan Pajak (gugatan angka 25) Girik (dahulu ditetapkan Pajak Departemen Keuangan Jawatan Pajak maka berdasarkan hal tersebut, dalil Penggugat mengakui lebih tinggi alas hak berdasarkan bukti pajak daripada bukti Eigendom dengan demikian gugatan Penggugat saling bertentangan dan meragukan sendiri keabsahan Eigendom Nomor 5134 tersebut;

### 4 Gugatan Telah Lampau Waktu/Daluwarsa

- a Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan gugatan dapat diajukan dalam batas waktu 90 hari sejak Tergugat menerbitkan objek gugatan Tata Usaha Negara, dan adapun objek gugatan berupa Sertipikat HGB Nomor 734 atas nama PT. Gunungsubur Sentosa diterbitkan



tanggal 1 Juni 1995 dan setiap penerbitan sertipikat telah diumumkan sesuai dengan ketentuan penjelasan Pasal 26 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Tidak ada ketentuan bentuk pengumuman selain daripada yang ditentukan dalam peraturan pemerintah tersebut yaitu dengan menempelkan pengumuman di kantor kelurahan tempat tanah terletak. Maka dengan demikian gugatan telah melampaui waktu hak untuk menggugat;

- b Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dengan tegas disebutkan sebagai berikut:

“Dalam hal atas 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 tanah atau penerbitan sertipikat tersebut”;  
Dengan demikian Penggugat tidak dalam kapasitas untuk mengajukan gugatan karena telah melampaui tenggang waktu yang ditentukan oleh peraturan perundangan karena Sertipikat Induk Nomor 734 diterbitkan pada 1 Juni 1995 dan pecahannya Sertipikat HGB Nomor 1683/Desa Harjamukti diterbitkan pada 03 September 1997, dan Tergugat II Intervensi 2 sudah menguasai tanah sejak tahun 2003 (8 tahun) tanpa ada pihak lain *in casu* Penggugat yang menyatakan keberatan sebagai pemilik;

- 5 Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) dan Objek Gugatan yang Salah

Bahwa gugatan Penggugat tegas menyatakan bahwa objek gugatan adalah Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat HGB (sertipikat induk) Nomor 733 dan Nomor 734. Merupakan suatu fakta notoir bahwa terbitnya Sertipikat HGB haruslah didaftarkan berdasarkan pada permohonan hak, *in casu* terbitnya HGB tersebut didasarkan pada keputusan Kanwil Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat Nomor 110/HGB/KWBPN/1995 tanggal 19 Mei 1995 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah seluas 154.982 M<sup>2</sup>. Maka berdasarkan fakta tersebut di atas, objek gugatan Tata Usaha Negara haruslah mengenai Keputusan Kanwil Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat Nomor 110/



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HGB/KWBPN/1995 tanggal 19 Mei 1995 dan Pejabat Tata Usaha Negara Kepala KANWIL Pertanahan Nasional Jawa Barat haruslah turut juga digugat;

## 6 Gugatan Prematur dan Salah Alamat

- a Bahwa Eigendom bukan bukti kepemilikan tanah. Menurut undang-undang hak-hak atas tanah hanya dikenal berdasarkan : hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53 UUPA (hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian), sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, dengan demikian Eigendom bukanlah bukti hak sebelum hak tersebut didaftarkan/dikonversi yang dibuktikan dengan sertipikat hak-hak tersebut di atas;
- b Berdasarkan BAB V Hak Guna Bangunan Pasal 35 sampai dengan Pasal 40 UUPA Nomor 5 Tahun 1960, *juncto* Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bukti adanya pendaftaran tanah harus memenuhi syarat bahwa tanah tersebut terdaftar didalam buku tanah yang ada di kantor Badan Pertanahan, sedangkan Eigendom Nomor 5134 tidak pernah terdaftar di Kantor Badan Pertanahan Nasional;
- c Mencermati gugatan Penggugat didasarkan kepada persengketaan kepemilikan Eigendom Nomor 5134 dengan Sertipikat HGB Nomor 733 dan Nomor 734/Desa Harjamukti, maka jika benar Eigendom tersebut adalah bukti kepemilikan *-quod non-*, seharusnya gugatan diajukan secara perdata ke Pengadilan Negeri untuk terlebih dahulu mendapatkan kepastian hukum tentang alas hak kepemilikan berdasarkan Eigendom Nomor 5134 tersebut;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, gugatan Penggugat seharusnya ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 122/G/2011/PTUN-BDG, Tanggal 06 Juni 2012, yang amarnya sebagai berikut:



MENGADILI:

I DALAM PERMOHONAN PENUNDAAN:

- Menolak permohonan penundaan pelaksanaan keputusan objek sengketa;

II DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan menerima Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 Tentang Kompetensi Absolut;

I DALAM POKOK SENGKETA:

- 1 Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- 2 Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini sebesar Rp861.000,00 (delapan ratus enam puluh satu ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 213/B/2012/PT.TUN.JKT, Tanggal 21 November 2012;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembanding/Penggugat pada Tanggal 05 Februari 2012, kemudian terhadapnya oleh Pembanding/Penggugat dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tanggal 10 Desember 2012, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada Tanggal 18 Februari 2013, sebagaimana ternyata dalam Akta Permohonan Kasasi Nomor 122/G/2011/PTUN-BDG *juncto* Nomor 213/B/2012/PT.TUN.JKT yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung. Permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tersebut pada tanggal 01 Maret 2013;

Bahwa setelah itu, oleh Termohon Kasasi I, Termohon Kasasi II dan Termohon Kasasi III yang masing-masing pada Tanggal 04 Maret 2013 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi, diajukan Jawaban Memori Kasasi (Kontra Memori Kasasi) oleh Termohon Kasasi II dan Termohon Kasasi III, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung masing-masing pada Tanggal 18 Maret 2013 dan 21 Maret 2013, sedangkan Termohon Kasasi I tidak mengajukan Jawaban memori Kasasi (Kontra Memori Kasasi) sesuai jangka waktu yang ditentukan peraturan perundang-undangan yang berlaku;



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

**alasan-ALASAN kasasi**

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi dalam Memori Kasasi pada pokoknya sebagai berikut:

I Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dalam halaman 21 dan halaman 22 yang mempertimbangkan sebagai berikut:

*“Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding memeriksa sengketa a quo secara seksama, mulai dari gugatan Penggugat, Berita Acara Pemeriksaan Persiapan, Berita Acara Persidangan, Surat-surat Bukti, Saksi-saksi dan Kesimpulan dari para pihak dan Salinan Resmi Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 122/G/2011/PTUN-BDG, tanggal 6 Juni 2012, demikian pula dalam Memori Banding pihak Penggugat/Pembanding dan Kontra Memori Banding pihak Tergugat/Terbanding I, Tergugat II Intervensi 1/Terbanding II dan Tergugat II Intervensi 2/Terbanding III, Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding tidak menemukan hal-hal baru yang dapat dipertimbangkan untuk membatalkan putusan tersebut, oleh karenanya Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding sependapat dengan seluruh pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan agar tidak terjadinya pengulangan pertimbangan hukum dalam putusan ini, maka pertimbangan hukum tersebut diambil alih sebagai pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding dalam memutus sengketa banding ini”;*

Adalah Pertimbangan yang salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, dan kurang cukup dipertimbangkan (*Onvoldoende Gemotiveerd*) dengan alasan sebagai berikut:

Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 22 Juli 1970 Nomor 638 K/SIP/1969 memutuskan sebagai berikut:

*“Putusan-putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*Onvoldoende Gemotiveerd*) harus dibatalkan dengan tidak ada*



penilaian sama sekali terhadap penyangkalan (*tegenbewijs*) dari pihak Tergugat-Tergugat asli”;

Bahwa dengan demikian itu maka Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta harus memberikan penilaian terhadap fakta hukum yang diajukan Penggugat/Pembanding/sekarang Pemohon Kasasi, tidak cukup dengan mengambil alih Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung *a quo* tanpa ada penilaian sama sekali terhadap dalil keberatan atas dasar fakta hukum yang terungkap selama persidangan yang dituangkan Memori Banding yang diajukan oleh Penggugat/Pembanding/sekarang Pemohon Kasasi;

Bahwa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 18 Oktober 1976 Nomor 672 K/Sip/1972 dan Putusan Mahkamah Agung tanggal 19 Agustus 1972 dengan memutuskan sebagai berikut:

“Putusan Pengadilan Tinggi harus dibatalkan karena kurang cukup dipertimbangkan (*niet voldoende gemotiveerd*)”;

“Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang isinya hanya menyetujui dan menjadikan sebagai alasan sendiri hal-hal yang dikemukakan Pembanding dalam Memori Bandingnya, seperti halnya kalau Pengadilan Tinggi menyetujui keputusan Pengadilan Negeri, adalah tidak cukup”;

Bahwa dari ketentuan tersebut di atas maka pertimbangan-pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta haruslah terperinci mengenai hal-hal apa dalam keputusan Pengadilan Tingkat Pertama yang dianggap benar oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta, akan tetapi terbukti Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tidak memberikan pertimbangan apa yang ditolak dan apa yang diterima dan dijadikan sebagai pertimbangan sendiri dan hanya mengambil alih dan menyetujui Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung. Bahwa pertimbangan hukum seperti ini demi hukum haruslah ditolak;

II Bahwa adapun pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama yang diambil alih oleh Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tersebut adalah seperti tersebut dibawah ini:

- 1 Bahwa Penggugat/Pembanding/Sekarang Pemohon Kasasi sangat keberatan atas pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat



Pertama dalam  
putusannya yang  
mempertimbangkan  
sebagai berikut:

*“Menimbang, bahwa terhadap objek sengketa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 733/Harjamukti beserta pecahannya dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 734/Harjamukti beserta pecahannya yang dimohonkan pembatalannya oleh Penggugat, Majelis Hakim berpendapat setelah mempelajari dalil para pihak dan dihubungkan dengan alat bukti-bukti yang bersesuaian di persidangan pada akhirnya berkesimpulan menurut hukum yang harus terlebih dahulu dibuktikan dari segi hukumnya mengenai alas hak kedua belah pihak yang menurut pendapat Majelis Hakim hal tersebut lebih tepat diselesaikan terlebih dahulu di peradilan umum guna memberikan suatu kepastian hukum yang bermanfaat bagi kedua belah pihak yang bersengketa hal mana didasarkan pada fakta yang terungkap di persidangan dari bukti-bukti serta saksi para pihak cenderung yang dipermasalahkan adalah sengketa keperdataan, sehingga seyogyanya sengketa tersebut di atas terlebih dahulu haruslah diselesaikan secara keperdataan dengan merujuk kepada Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994 terdapat kaidah Hukum “meskipun sengketa itu terjadi dari adanya surat keputusan pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum oleh karena pokok sengketa cenderung atau lebih kental muatan hukumnya berkaitan dengan sengketa perdata atau kepemilikan hak atas tanah yang lebih dahulu harus dibuktikan ketimbang segi prosedur penerbitan sertipikat-sertipikat a quo, maka Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak berwenang untuk menguji keabsahan sertipikat-sertipikat objek sengketa a quo, dengan demikian beralasan hukum gugatan Penggugat tidak dapat diterima;*

*“Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan hukum tersebut di atas, Majelis hakim berkesimpulan terhadap Eksepsi Tergugat pada poin ke-1, Tergugat II Intervensi 1 pada poin ke-3 dan Tergugat II Intervensi 2 pada poin ke-6 tentang kompetensi absolut beralasan hukum dinyatakan diterima dan dikabulkan, maka gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;*

*”Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 tentang kewenangan absolut (kompetensi absolut)*



*dinyatakan diterima dan dikabulkan, maka terhadap eksepsi lainnya, Majelis Hakim berpendapat tidak perlu di pertimbangkan lebih lanjut lagi;*

Bahwa pertimbangan tersebut di atas menunjukkan bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tidak dapat membedakan dengan komprehensif dan akurat antara sengketa kepemilikan dan sengketa administrasi karena sudah sangat jelas dan secara nyata-nyata bahwa Penggugat/Pembanding sekarang Pemohon Kasasi mempersoalkan mengenai dasar hukum terbitnya surat keputusan Pejabat Tata Usaha Negara berupa sertifikat objek sengketa;

Bahwa sebagaimana fakta yang terungkap di persidangan atas dasar Bukti P-3, P-39, sebahagian tanah Penggugat seluas 4.800 M<sup>2</sup> pada Desember Tahun 1993 pernah dibebaskan Termohon Kasasi II Intervensi I/Terbanding II Intervensi I/Tergugat II Intervensi I. Selain dari pada itu Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat belum pernah menjual tanah kepada siapapun. Nyatanya bagian tanah sisa tersebut juga dikuasai oleh Termohon Kasasi II Intervensi I/Terbanding II Intervensi I/Tergugat II Intervensi I padahal lokasi tanah sudah dipasang pembatas baik dengan pembuatan tembok pembatas dan sudah dibatasi dengan tanda-tanda batas berupa patok pembatas dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor yaitu antara tanah yang sudah dijual dan yang tidak dijual oleh Penggugat/Pembanding/sekarang Pemohon Kasasi namun yang tidak dijual diakui juga dan dikuasai oleh Termohon Kasasi II Intervensi I/ Terbanding II Intervensi I/Tergugat II Intervensi I dengan dasar sertifikat obyek sengketa. Sehingga akibatnya Penggugat/Pembanding/sekarang Pemohon Kasasi telah dirugikan, akibatnya kepentingan Penggugat/ Pembanding/sekarang Pemohon Kasasi kepentingannya terganggu atas terbitnya obyek sengketa;

Bahwa terhadap tanah sisa (*vide* Bukti P-4, P-5, P-6) milik Penggugat/Pembanding/sekarang Pemohon Kasasi oleh Tergugat/Terbanding/ Termohon Kasasi pada tanggal 3 Mei Tahun 1994 telah diterbitkan gambar situasi untuk diterbitkan sertifikat atas permohonan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat. Dan pengukuran dengan gambar situasi *a quo* dilakukan Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat jauh sebelum sertifikat tanah sengketa diterbitkan;

Bahwa permasalahan tanah *a quo* berdasarkan Bukti T.II Intervensi I-6, T.II.I-7, T.II, I-8 ; Camat Cimanggis pernah melakukan mediasi, dan hal ini sesuai dengan keterangan yang bersangkutan di persidangan selaku saksi yang menerangkan di bawah sumpah, "Pernah memanggil PT. Gunungsubur Sentosa dan Penggugat ke



Kantor Camat bersama dengan Kapolsek, Koramil dan Lurah untuk mencari penyelesaian masalah sengketa tanah *a quo* akan tetapi mediasi dimaksud tidak menghasilkan apapun karena Termohon Kasasi II Intervensi I/Terbanding II Intervensi I/Tergugat II Intervensi I tidak menanggapi sehingga tidak ada titik temu;

Bahwa atas fakta hukum di atas telah jelas ada kepentingan Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi yang dirugikan akibat tindakan Termohon Kasasi II Intervensi I/Terbanding II Intervensi I/Tergugat II Intervensi I. yang menguasai secara sepihak tanah sengketa *a quo*;

Bahwa kemudian atas tanah tersebut oleh Tergugat/Terbanding/ Termohon Kasasi diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 733/Harjamukti beserta sertipikat pecahannya dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 734/Harjamukti beserta sertipikat pecahannya. Padahal tanah tersebut tidak pernah dijual atau dilepaskan haknya kepada Tergugat II Intervensi I/Terbanding II Intervensi I/Termohon Kasasi II Intervensi I;

Bahwa didasari atas fakta tersebut, kepentingan Penggugat/ Pembanding/ Pemohon Kasasi terganggu atas terbitnya Sertipikat Tanah Sengketa *a quo* dan berdasarkan Pasal 53 (1) Undang-Undang Peratun:

*“seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu surat Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi”;*

Dan dalam ketentuan ini tidak diatur masalah kepemilikan tetapi yang diatur adalah orang yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu surat Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara untuk dinyatakan surat keputusan tersebut dibatalkan;

Bahwa Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi dalam sengketa ini tidak pernah mempersoalkan masalah kepemilikan tanah karenanya dalam petitum gugatanpun Penggugat tidak ada meminta agar dinyatakan selaku pemilik tanah sengketa. Penggugat hanya meminta agar Pengadilan Tata Usaha Negara yang mengadili perkara ini memutuskan batal dan tidak berlaku Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara berupa Sertipikat HGB 733/Harjamukti beserta



sertipikat pecahannya dan Sertipikat HGB 734/Harjamukti beserta pecahannya yang diterbitkan oleh Tergugat/Terbanding/Termohon Kasasi;

Bahwa atas dasar fakta sebagaimana disebut di atas jelas keliru apabila *Judex Facti* mengatakan sengketa ini adalah masalah kepemilikan dan harus dibuktikan melalui Pengadilan Negeri;

Bahwa Pertimbangan *Judex Facti a quo* akan menjadi preseden yang tidak baik dan akan menjadi suatu dilema dalam penegakan hukum, dan apabila hal ini dibiarkan dan diamini oleh Majelis Hakim Tingkat Kasasi yang merupakan sekumpulan dari Majelis Hakim yang telah dan memiliki tingkat pengetahuan hukum yang mumpuni, karena dikhawatirkan masyarakat lainnya akan mengikuti pola-pola seperti ini yang pada akhirnya hanya akan membawa kemunduran hukum bagi sistem hukum yang kita anut selama ini. Terlebih lagi hal ini berkaitan erat dengan kepentingan rakyat kecil, yang ingin mempertahankan haknya;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sudah sangat nyata dan jelas bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding telah nyata-nyata melakukan penafsiran dan pertimbangan hukum yang tentu saja tidak hanya merugikan kepentingan Pemohon Kasasi/Pembanding/ Penggugat tetapi juga akan merugikan konsistensi penerapan sistem hukum yang ada selama ini yang pada akhirnya hanya akan membawa kemunduran bahkan ketidakpastian hukum. Oleh karena itu, sudah selayaknya kalau Majelis Hakim Tingkat Kasasi yang mengadili perkara ini membuat keputusan membatalkan keputusan *Judex Facti* dan selanjutnya mengadili sendiri dengan membuat keputusan menolak Eksepsi Tergugat/Terbanding/Termohon Kasasi, Tergugat II Intervensi I/ Terbanding II Intervensi I/Termohon Kasasi II Intervensi I dan Tergugat II intervensi II/ Terbanding II Intervensi II/Termohon Kasasi II Intervensi II untuk seluruhnya dan selanjutnya mengabulkan gugatan Penggugat/ Pembanding/Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;

2 Bahwa adalah fakta gugatan Penggugat/ Pembanding/Pemohon Kasasi adalah gugatan terhadap surat keputusan yang diterbitkan oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor (sekarang Kota Depok) yaitu surat keputusan yang diterbitkan oleh Tergugat/ Terbanding/Termohon Kasasi berupa Sertipikat Hak



Guna Bangunan Nomor 733/Harjamukti beserta pecahannya dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 734 beserta pecahannya (obyek sengketa) yaitu sebagaimana di dalam pertimbangan hukum, dalam putusan ini yang nama-namanya, luas tanahnya, lokasi tanah, tanggal terbit bulan dan tahun serta turunannya telah terurai dengan jelas, satu persatu sebagaimana di dalam pertimbangan hukum : Dalam gugatan surat keputusan yang digugat sudah bersifat Konkrit, Individual dan final artinya sudah tidak dapat dirubah oleh karena itu sudah menentukan posisi hukum dari suatu subyek atau obyek hukum dan merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara, sehingga telah menimbulkan akibat hukum, serta telah memenuhi 6 (enam) syarat Pasal 1 butir 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, telah menimbulkan akibat hukum;

3 Bahwa menimbulkan akibat hukum adalah menimbulkan suatu perubahan dalam suasana hubungan hukum yang telah ada (*vide* Pendapat Indroharto, S.H. dan Dr. Paulus E. Lotulung, S.H. dalam Gema Peratun Tahun IV Nomor 11 Triwulan IV Januari 1998);

- Bahwa akibat surat keputusan yang diterbitkan oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat telah melakukan penghapusan hubungan hukum antara Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat dengan hak miliknya yaitu tanah milik adat secara turun temurun;

4 Bahwa Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat telah melahirkan hubungan hukum yang baru, dengan menerbitkan sertipikat obyek sengketa di atas tanah milik adat Eig 5134 milik Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat secara turun temurun, maka dengan demikian surat keputusan yang diterbitkan



oleh Termohon Kasasi/Terbanding/ Tergugat merupakan keputusan menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 pada Pasal 1 butir 3. Bahwa dengan demikian terbukti menurut hukum bahwa sertipikat sengketa adalah suatu keputusan menurut Pasal 1 butir 3 sehingga menjadi kewenangan Peratun;

5 Bahwa gugatan Pemohon Kasasi/Pembanding/ Penggugat, sudah sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, *juncto* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 merupakan permohonan yang berisi tuntutan terhadap Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara karena merasa kepentingannya dirugikan, harus diajukan secara tertulis dan diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara untuk mendapatkan Keputusan sebagai koreksi terhadap penerapan hukumnya;

6 Bahwa pertimbangan *Judex Facti* atas dasar penjelasan (Jawaban) Termohon Kasasi/Terbanding/ Tergugat menyatakan dasar alas hak/ yang dimohonkan oleh Termohon Kasasi II Intervensi I/ Terbanding II Intervensi I/Tergugat II Intervensi I (PT. Gunungsubur Sentosa) adalah:

- 1 Surat Pelepasan Hak yang dibuat oleh Kepala Kecamatan Cimanggis (sebagai pejabat publik yang notabene Pejabat Tata Usaha Negara berdasarkan Surat Edaran Direktur Jenderal Agraria atas nama Menteri Dalam Negeri Nomor 130.12/108/12/75 angka XI.2 tanggal 3 Desember 1975. (Bukti P-43 halaman 4 sampai dengan halaman 8);
- 2 Bahwa SPH (Surat Pelepasan Hak) yang dibatalkan adalah ternyata obyek atas tanah milik adat 3263 Persil 22a atas nama Tantrini Kusumastuti dan atas obyek tanah sengketa yang sama agar diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Sarin bin Hasan, T.M. Tampubolong, S.H., Riatonis Perangin-angin yang nomor persilnya 153 agar dirubah diterbitkan persil Nomor 22 a.(persil Pemohon Kasasi);



Bahwa faktanya berdasarkan Bukti P-42, P-43, P-44 yaitu Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 36/G/PTUN-BDG/1994 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap *juncto* Nomor 14/B/TUN/1996/PT-TUN-JKT *juncto* Nomor 50 K/TUN/1997 *juncto* 41 PK/TUN/1999 sangat terkait dengan perkara ini menyangkut bukti alas hukum yang dimohonkan PT. Gunungsubur Sentosa (Termohon Kasasi II Intervensi I) kepada Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat sehingga Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat menerbitkan Surat Keputusan yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 733 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 734 obyek sengketa;

Dalam Bukti P-43 pada halaman 4 nomor 4, 5, halaman 5 nomor 6, 7, 8 dan nomor 6 dari nomor 1 sampai dengan nomor 5;

Tertulis dasar alas hak kepemilikan penjual Rachmadi Kuncoro, Tantrini, Kusumastuti kepada PT. Gunungsubur Sentosa dan atas dasar alas hak ini yang dimohonkan PT. Gunungsubur Sentosa kepada Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor sekarang Kota Depok. Sehingga terbit sertipikat obyek sengketa;

7 Bahwa di dalam Bukti P-43 ini juga terlihat lokasi tanah yang dibeli oleh PT. Gunungsubur Sentosa yang seharusnya PT. Gunung Subur Sentosa berada di atas lokasi Persil 153 Blok Waru terletak di sebelah barat jalan tol bukan di atas tanah milik Pemohon Kasasi/Pembanding/ Penggugat di sebelah timur jalan tol, Persil 22, 22a, 22b, lihat Bukti P-43 halaman 10, halaman 15 nomor 4 dan nomor 5 dan halaman 19 nomor 7;

Selanjutnya dapat dilihat dalam Bukti P-43 halaman 45, 48, 49, 50, 57 dan 58 Pertimbangan Dalam Eksepsi;

Selanjutnya Bukti P-43 halaman 60, 61, 62, 63 dan 69 tentang Rekayasa Pengambilalihan Lokasi Tanah oleh Termohon Kasasi II Intervensi I/PT. Gunungsubur Sentosa, lihat Bukti P-43 halaman 35 nomor 2 dan halaman 38 yaitu Surat Alas Hak Ketetapan Pajak Hasil Bumi Tahun 1993 atas nama Iling bin Nimun ternyata Iling bin Nimun telah lama meninggal dunia yaitu pada tahun 1942 sebelum Indonesia merdeka tetapi namanya tercantum di dalam Surat PBB tahun 1993;



8 Bahwa atas dasar bukti-bukti tersebut di atas dan sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Tahun 1969-2008 (Mahkamah Agung RI 2010) halaman 118, 1816 K/Pdt/1989, 22 Oktober 1989;

- Pembeli tidak dapat dikualifikasikan sebagai yang beritikad baik, karena pembelian dilakukan dengan ceroboh, lalai pada saat pembelian. Ia sama sekali tidak meneliti hak dan status para penjual atas tanah terperkara. Karena itu ia tidak pantas dilindungi dalam transaksi itu;
- Dalam hal penerbitan suatu sertipikat mengandung kesalahan teknis kadasteral, Mendagri berwenang membatalkan sertipikat berdasarkan Pasal 12 *juncto* Pasal 14 Permendagri Nomor 6 Tahun 1972 (30 Juni 1972);
- Berdasarkan bukti-bukti tersebut di atas dan sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung RI Tahun 1969-2008 (Mahkamah Agung RI 2010) halaman 121, 234 K/Pdt/1992, 20 Desember 1993;

Bahwa buku Leter C Desa bukan merupakan bukti hak milik tetapi hanya merupakan kewajiban seseorang untuk membayar pajak terhadap tanah yang dikuasainya;

Terlihat jelas keputusan *Judex Facti a quo* jelas salah dalam menerapkan hukum dalam memutus perkara ini;

9 Bahwa dari penjelasan keseluruhan di atas terbukti Termohon Kasasi/ Terbanding/Tergugat mengeluarkan Surat Keputusan Hak Guna Bangunan Sertipikat Nomor 733/Harjamukti dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 734/Harjamukti tahun 1995 adalah cacat yuridis dikarenakan pada tahun 1994 alas hak yang akan dijadikan dasar permohonan sertipikat, sedang dalam obyek sengketa terbukti Bukti P-42, P-43 dan P-44 sehingga surat keputusan sertipikat obyek sengketa yang diterbitkan oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor sekarang Kota Depok terdapat kekeliruan administrasi maupun yuridis di dalam prosedur penerbitan sertipikat atas data-data yang tidak lengkap dan riwayat tanah yang keliru dan



yang telah cacat yuridis. Bahwa dengan adanya kekeliruan tersebut di atas maka Surat Keputusan harus dibatalkan berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 *juncto* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009;

10 Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta telah keliru dan salah dalam penerapan hukumnya karena tidak cukup mempertimbangkan materi sengketa yang ada (*onvoldoende gemotiveerd*) sehingga putusan *Judex Facti a quo* merupakan putusan yang tidak bersumber pada akar masalah dan tidak menuntaskan sengketa tersebut;

11 Bahwa di dalam perkara ini Pejabat Tata Usaha Negara Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor sekarang Kota Depok terbukti melanggar Asas-Asas Umum Pemerintah Yang Baik yaitu Asas Kecermatan dan Kehati-hatian;

12 Bahwa penjelasan himpunan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dalam Bidang Tata Usaha Negara Mahkamah Agung RI Tahun 2010. Putusan Nomor 318 K/TUN/2000 tanggal 19 Maret 2002 bahwa berdasarkan Pasal 45 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Kepala Kantor Pertanahan tidak boleh melakukan pendaftaran peralihan hak, jika tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di pengadilan;

13 Bahwa dalam memutus perkara ini *Judex Facti* telah salah dalam menafsirkan hukum atas dasar ketentuan:

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 1969-2008 (Mahkamah Agung RI 2010) halaman 91, 684 K/Sip/1982, 9 Mei 1983;

“Karena penguasaan tanah sengketa oleh Tergugat adalah secara melawan hukum, maka tanpa harus dibuktikan terlebih dahulu siapa pemilik tanah itu tanah harus dikembalikan dulu dalam keadaan semula, yaitu harus diserahkan



lagi kepada Penggugat dan jika Tergugat merasa sebagai pemilik tanah tersebut, harus mengajukan gugatan terhadap Penggugat di muka PN”;

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 1969-2008 (Mahkamah Agung RI 2010) halaman 64, 157 K/Sip/1975, 18 September 1976;

“Hak Penggugat untuk menggugat tanahnya yang sudah lama dikuasai oleh Tergugat tidak terkena daluarsa”;

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 1969-2008 (Mahkamah Agung RI 2010) halaman 64, 51 K/Sip/1975, 6 September 1976;

“Lamanya menguasai tanah tidak mengakibatkan hilangnya hak milik ataupun hak menggarap daripada orang lain”;

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 1969-2008 (Mahkamah Agung RI 2010) halaman 64, 522 K/Sip/1990 29 April 1992;

- Sebelum berlaku UUPA Tahun 1960 berdasarkan *vervreemdingsverbod* S.1875 Nomor 179 tanah milik pribumi tidak dapat dialihkan kepada golongan asing, jual beli tanah yang melanggar larangan tidak sah, dan tidak mempunyai kekuatan hukum. (oleh karena itu tanah milik adat tidak pernah terkena Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958);
- *Vervreemdingsverbod* juga berlaku untuk gadai;
- Hak milik adat berdasarkan Pasal VII Peraturan Konversi UUPA *juncto* Pasal 20 Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 menjadi hak milik;
- Tuntutan atas hak milik berdasarkan warisan tidak mengenal lampau waktu dan dalam hal ini juga tidak berlaku asas pelepasan hak;
- Sertipikat tanah yang berasal dari distribusi yang melanggar ketentuan *landerform* tidak mengikat dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

14 Bahwa berdasarkan fakta hukum sebagaimana tersebut di atas maka mohon kepada Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan mengadili perkara ini sangat beralasan untuk mengabulkan permohonan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat untuk seluruhnya dan menolak seluruh dalil-dalil Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat, Termohon Kasasi II Intervensi I/Terbanding II Intervensi I/Tergugat II Intervensi I dan Termohon Kasasi II Intervensi II/



Terbanding II Intervensi II/Tergugat II Intervensi II  
untuk seluruhnya;

#### PERTIMBANGAN HUKUM

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

Bahwa putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta yang menguatkan putusan *Judex Facti* Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung sudah tepat dan benar serta tidak salah dalam menerapkan hukum, dengan pertimbangan bahwa sengketa ini sangat kental atau mempunyai keterkaitan erat dengan masalah keperdataan terutama substansi tentang hak tanah dan keahliwarisan, oleh sebab itu Peradilan Tata Usaha Negara belum dapat menguji keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa, sebelum masalah keperdataan tersebut diselesaikan oleh pengadilan yang berwenang;

Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi ini pada hakekatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan pada tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi : **IVONE FELICIA INTAN D.S. alias NJI RATU EPON PELECIA IVONE NATA SASTRANAGARA** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya permohonan kasasi, maka Pemohon Kasasi dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan karenanya dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, Undang-Undang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang- Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang- Undang Nomor 51 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait;

## MENGADILI,

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **IVONE FELICIA INTAN D.S. alias NJI RATU EPON PELECIA IVONE NATA SASTRANAGARA** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa, tanggal 23 Juli 2013, oleh **Marina Sidabutar, S.H., M.H.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Dr. H. Supandi, S.H., M.Hum.** dan **Dr. H. M. Hary Djatmiko, S.H., M.S.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota Majelis, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut dan dibantu oleh **Hari Sugiharto, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis,

ttd./ **Dr. H. Supandi, S.H., M.Hum.**

**M.H.**

ttd./ **Dr. H. M. Hary Djatmiko, S.H., M.S.**

Ketua Majelis,

ttd./ **Marina Sidabutar, S.H.,**

Panitera Pengganti,

ttd./ **Hari Sugiharto, S.H., M.H.**

Biaya-biaya:

	1 Meterai	Rp	6.000,00
	2 Redaksi	Rp	5.000,00
	3 Administrasi	Rp	<u>489.000,00</u>
Jumlah		Rp	500.000,00

Untuk salinan  
MAHKAMAH AGUNG RI

Halaman 71 dari 72 halaman. Putusan Nomor 253 K/TUN/2013

TFP

#### 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

atas nama Panitera  
Panitera Muda Tata Usaha Negara,

**ASHADI, S.H.**  
NIP 220000754