



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id **PUTUSAN**

NOMOR: 45/G/2021/PTUN.BDG

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan Acara Biasa, yang dilaksanakan di Gedung Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, Jalan Diponegoro Nomor 34 Bandung secara elektronik melalui Sistem E-Court Mahkamah Agung telah menjatuhkan putusan dalam perkara antara para pihak sebagai berikut :

1. Nama : **Hj. HASANAH**
Kewarganegaraan : Indonesia
Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga
Alamat : Jalan Jendral Ahmad Yani I Gang Tanu nomor 9, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 003, Kelurahan Tanah Sareal, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, Propinsi Jawa Barat;
2. Nama : **ELLA AKMALIA**
Kewarganegaraan : Indonesia
Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga
Alamat : Jalan Ahmad Yani I Gang Tanu nomor 46, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 003, Kelurahan Tanah Sareal, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, Propinsi Jawa Barat;
3. Nama : **ETI HUZAENAWATI**
Kewarganegaraan : Indonesia
Pekerjaan : Wiraswasta
Alamat : Jalan Ahmad Yani I nomor 9, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 003, Kelurahan Tanah Sareal, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, Propinsi Jawa Barat;
4. Nama : **DEDEN RACHMANSYAH**
Kewarganegaraan : Indonesia

Halaman 1 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pekerjaan : Karyawan Swasta

Alamat : Jalan Jendral Ahmad Yani Gang Tanu nomor 9,
Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 003,
Kelurahan Tanah Sareal, Kecamatan Tanah
Sareal, Kota Bogor, Propinsi Jawa Barat;

5. Nama : **DUDI ABASIKAH**

Kewarganegaraan : Indonesia

Pekerjaan : Karyawan Swasta

Alamat : Kampung Sukaasih, Rukun Tetangga 002, Rukun
Warga 004, Kelurahan Cipaku, Kecamatan Kota
Bogor Selatan, Kota Bogor, Propinsi Jawa Barat;

6. Nama : **DENDI NOVAL ALGOZALI**

Kewarganegaraan : Indonesia

Pekerjaan : Karyawan Swasta

Alamat : Kolonel Enjo Martadisastra, Rukun Tetangga 006,
Rukun Warga 005, Kelurahan Kedungbadak,
Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, Propinsi
Jawa Barat;

7. Nama : **NURUL HIDAYAH**

Kewarganegaraan : Indonesia

Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga

Alamat : Jalan Ahmad Yani II nomor 27, Rukun Tetangga
006, Rukun Warga 004, Kelurahan Tanah Sareal,
Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, Propinsi
Jawa Barat;

8. Nama : **SAUFI FAHMI**

Kewarganegaraan : Indonesia

Pekerjaan : Karyawan

Alamat : Kampung Cibatok, Rukun Tetangga 05, Rukun
Warga 02, Kelurahan Cibatok I, Kecamatan
Cibungbulang, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa
Barat;

9. Nama : **HISNIATI**

Kewarganegaraan : Indonesia

Halaman 2 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga

Alamat : Jalan Ahmad Yani II nomor 27B, Rukun Tetangga 006, Rukun Warga 004, Kelurahan Tanah Sareal, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, Propinsi Jawa Barat;

10. Nama : LITA YANSARI

Kewarganegaraan : Indonesia

Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga

Alamat : Vila Bogor Indah Blok DD.3 nomor 21, Rukun Tetangga 011, Rukun Warga 013, Kelurahan Ciparigi, Kecamatan Kota Bogor Utara, Kota Bogor, Propinsi Jawa Barat;

11. Nama : LINDA YANDARI

Kewarganegaraan : Indonesia

Pekerjaan : Pegawai Swasta

Alamat : Kampung Dampit, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 005, Kelurahan Mekar Jaya, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat;

12. Nama : ADI FARHAN, S.E

Kewarganegaraan : Indonesia

Pekerjaan : Pegawai Swasta

Alamat : Perumahan Muara Asri, Jalan Dewi Sri III nomor 7, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 012, Kelurahan Pasir Kuda, Kecamatan Bogor Barat, Kota Bogor, Propinsi Jawa Barat;

13. Nama : DINA NURAMALIA

Kewarganegaraan : Indonesia

Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga

Alamat : Jalan Ahmad Yani II nomor 27, Rukun Tetangga 006, Rukun Warga 004, Kelurahan Tanah Sareal, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, Propinsi Jawa Barat;

14. Nama : DUDUNG ABDUL SYUKUR

Kewarganegaraan : Indonesia

Halaman 3 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pekerjaan : Wiraswasta
Alamat : Kabupaten Lebak, Aweh, Rukun Tetangga 008,
Rukun Warga 001, Kelurahan Aweh, Kecamatan
Kalanganyar, Kabupaten Lebak, Propinsi Banten;

15. Nama : SITI DJARONAH

Kewarganegaraan : Indonesia
Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga
Alamat : gang Tanu, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga
003, Kelurahan Tanah Sareal, Kecamatan Tanah
Sareal, Kota Bogor, Propinsi Jawa Barat;

16. Nama : ABDUL MUFID

Kewarganegaraan : Indonesia
Pekerjaan : Pensiunan
Alamat : Ciwaringin Gang Sukarna nomor 9, Rukun
Tetangga 004, Rukun Warga 003, Kelurahan
Ciwaringin, Kecamatan Kota Bogor Tengah, Kota
Bogor, Propinsi Jawa Barat;

17. Nama : SITI ROHMAH

Kewarganegaraan : Indonesia
Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga
Alamat : Jalan Ahmad Yani Gang Mesjid nomor 27, Rukun
Tetangga 001, Rukun Warga 004, Kelurahan Tanah
Sareal, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor,
Propinsi Jawa Barat;

18. Nama : NENENG SRI YUNINGSIH

Kewarganegaraan : Indonesia
Pekerjaan : Guru
Alamat : Cibungur, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 003,
Kelurahan Sindangpalay, Kecamatan Cibeureum,
Kota Sukabumi, Propinsi Jawa Barat;

19. Nama : Hj ROHILUL ZAHROH

Kewarganegaraan : Indonesia
Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga

Halaman 4 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Alamat : Kampung Kebon Kopi, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 010, Kelurahan Cibanteng, Kecamatan Ciampea, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat;

20. Nama : AHMAD RIFQI

Kewarganegaraan : Indonesia

Pekerjaan : Karyawan Swasta

Alamat : Kampung Kebon Kopi, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 010, Kelurahan Cibanteng, Kecamatan Ciampea, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat;

21. Nama : NURUL AZIZA

Kewarganegaraan : Indonesia

Pekerjaan : Pelajar/Mahasiswa

Alamat : Kampung Kebon Kopi, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 010, Kelurahan Cibanteng, Kecamatan Ciampea, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat;

22. Nama : SITI ROSYANI

Kewarganegaraan : Indonesia

Pekerjaan : Guru

Alamat : Kampung Kebon Kopi, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 010, Kelurahan Cibanteng, Kecamatan Ciampea, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat;

23. Nama : NUNU NURAEINI

Kewarganegaraan : Indonesia

Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga

Alamat : Jalan Ahmad Yani I Gang Tanu, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 003, Kelurahan Tanah Sareal, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, Propinsi Jawa Barat;

24. Nama : ROKOYAH, S.E

Kewarganegaraan : Indonesia

Pekerjaan : Karyawan Swasta

Alamat : Gang Sukarna, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 003, Kelurahan Ciwaringin, Kecamatan Kota Bogor Tengah, Kota Bogor, Propinsi Jawa Barat;

Halaman 5 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 02 April 2021, dalam hal ini

memberikan kuasa kepada :

1. DALIH SAHIHUDDIN, SH ;
2. ANDRI ANGGARA, SH., MH., CRA;

Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum, Pada Kantor **Hukum DS & Rekan Advocates and Consuler at Law**, yang beralamat di Jalan Palm Hill No.49 Kelurahan Cilendek Timur, Kecamatan Bogor Barat, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat, alamat email dspartner@yahoo.com;

Selanjutnya disebut sebagai **PARA PENGGUGAT**;

MELAWAN

1. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BOGOR**, berkedudukan di Jalan Jalan A. Yani No. 41, Kota Bogor;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

1. Drs. MUKTAMAR HALOMOAN R., M.Si.
2. ERNA RIANA, S.H., M.H.
3. NIKE GIFITRIANI, S.Kom.
4. IRMALA NURHATI FITRY
5. HENNY SYEFRIANTI, A.Md.
6. RIZKA AMALIA RACHMA, S.H.

Keduanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil dan Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri (PPNPN), berdasarkan surat kuasa Nomor: 1665/Sku-600.32.71/V/2021, tanggal 7 Mei 2021;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

2. **PT PILAR ARTHA MANDIRI** berkedudukan di Jalan K.H. Sholeh Iskandar, Ruko Delima No.1M/1N, Cibuluh, Bogor Utara, Kota Bogor, berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. PILAR ARTHA MANDIRI Nomor : 48 tanggal 30 April 2014 di buat oleh DEWI SUGINA MULYANI. S.H., Notaris/PPAT di Jakarta yang disahkan oleh Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor AHU-

Halaman 6 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id 1422:49.10.2014 tanggal 20 Juni 2014. Dalam Hal ini

diwakili oleh **MOH IHSAN**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Direktur Utama PT. PILAR ARTHA MANDIRI, bertempat tinggal di Jalan H. Mandor Salim, RT.002, RW.002, Kelurahan Srengseng, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No.22 tertanggal 22 Februari 2019 yang dibuat dihadapan Notaris LADY ENGRANI, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta;

Berdasarkan Surat Kuasa tanggal 31 Mei 2021, selanjutnya dalam hal ini memberikan kuasa :

- 1. DODDY BOY SILALAH, S.H;**
- 2. YAHYA TULUS NAMI, S.H;**
- 3. LAMMARASI SIHALOHO, S.H;**

Semuanya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat pada Kantor Hukum DMA LAWYERS, yang beralamat di Gedung Griya Upakara Lantai 3 – Unit 3A, Jalan Cikini IV No.10, Menteng, Jakarta Pusat;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II INTERVENSI 1;**

- 3. PT BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk**, berkedudukan di Jakarta dan berkantor Pusat di Jalan Gajah Mada No.1 Jakarta 10130, Sesuai Anggaran Dasar Perseroan yang telah mengalami beberapa kali perubahan terakhir diubah berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Nomor 08 tanggal 08 April 2021 dibuat oleh ASHOYA RATAM, SH, M. Kn Notaris di Jakarta Selatan yang telah diterima pemberitahuannya oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Nomor AHU-AH. 01.03-0288922 tanggal 4 Mei 2021. Dalam hal ini diwakil oleh ANDI NIRWOTO, selaku Direktur Operation, IT and Digital Banking, berdasarkan Keputusan Rapat Direksi No.67 tanggal 15 Maret 2021 berwenang melaksanakan tugas Direktur Utama,

Halaman 7 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang selanjutnya memberikan kuasa kepada SETIYO WIBOWO, selaku Direktur Risk Management and Transformation yang bertindak dalam jabatannya tersebut berdasarkan Surat Kuasa No.42/KUASA/DIR/2021 tanggal 24 Maret 2021, yang selanjutnya memberikan Kuasa kepada LUSIANA ANJARSARI, selaku Legal Division Head, bertindak dalam jabatannya tersebut berdasarkan Surat Kuasa Direksi No.56/KUASA/DIR/2021 tanggal 24 Mei 2021, yang selanjutnya berdasarkan Surat Kuasa No.95/KUASA/LGD/2021 tanggal 3 Juni 2021, memberikan Kuasa kepada :

1. **WILSON LIE SIMATUPANG, S.H., M.H;**
2. **BERRY GUNAWAN, S.H;**
3. **WANDIRA KUSUMA WARDANA, S.H;**
4. **ARYO BISMOKO, S,H;**
5. **RISWANDA HARVIANTO, S.H;**
6. **BAYU PRASTOWO, S.H;**
7. **VIVIN RISTAWANDARI, S.H;**
8. **ERIKA RIZKI PRAWITASARI;**

Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai yang bertugas di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk yang dalam hal ini bertindak baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama mewakili PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cq Kantor Cabang Bogor beralamat di Jl. Pengadilan No. 13-15 Bogor;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II INTERVENSI 2;**

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tersebut, telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 45/PEN-DIS/2021/PTUN.BDG, tanggal 23 April 2021 tentang Lolos Dismisal;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 45/PEN-MH/2021PTUN.BDG, tanggal 23 April 2021 tentang Penunjukan Majelis Hakim;

Halaman 8 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 45/PEN-PPJS/2021/PTUN.BDG tanggal 23 April 2021 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 45/PEN-PP/2021/PTUN.BDG, 23 April 2021 tentang Penentuan Hari Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 45/PEN-HS/2021/PTUN.BDG, tanggal 17 Mei 2021 tentang Hari Sidang;
6. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 45/PEN-MH/2021/PTUN.BDG, tanggal 21 Juni 2021 tentang Penunjukan Pengganti Sementara Majelis Hakim;
7. Penetapan Plt. Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 45/PEN-MH/2021/PTUN.BDG, tanggal 9 Agustus 2021 tentang Penunjukan Pengganti Sementara Majelis Hakim;
8. Surat tanggal 31 Mei 2021, Perihal: Permohonan Intervensi dari PT. PILAR ARTHA MANDIRI, dalam perkara Nomor : 45/G/2021/PTUN.BDG yang diajukan oleh, Kuasa Hukum Intervensi bernama DODDY BOY SILALAH, SH., Dkk;
9. Surat Nomor : 267/S/BGR.UT/BSSU/V/2021 tanggal 7 Juni 2021, Perihal : Permohonan Intervensi PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk, dalam perkara Nomor : 45/G/2021/PTUN.BDG yang diajukan oleh, Kuasanya bernama VIVIN RISTAWANDARI, SH, Dkk;
10. Putusan Sela Nomor : 45/G/2021/PTUN.BDG, tanggal 14 Juni 2021;
11. Surat-surat yang berkaitan sebagai bukti awal dari para pihak dan semua berkas dalam perkara ini;

TENTANG DUDUKNYA SENGKETA

Bahwa Para Penggugat telah mengajukan Surat Gugatan melalui aplikasi E-Court yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tanggal 23 April 2021, dibawah Register Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG, sebagaimana telah diperbaiki pada tanggal 17 Mei 2021, yang pada pokoknya berisi sebagai berikut :

Halaman 9 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
SURAT KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA yang menjadi OBJEK GUGATAN;

Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor tentang Peralihan tanggal 18 November 2014 terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 116/Cibuluh diterbitkan tertanggal 05 September 2014 terdaftar atas nama pemegang hak PT. PILAR ARTHA MANDIRI seluas 8.729 m² (delapan ribu tujuh ratus dua puluh sembilan meter persegi) diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 8/Cibuluh/2010 tertanggal 19 Juli 2011 terletak di Jalan Kampung Pangkalan, Rt 002/Rw 01, Kelurahan Cibuluh, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat.

Objek Gugatan tersebut selanjutnya disebut OBJEK SENGKETA;

II. KEWENANGAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA;

Bahwa kompetensi absolut berkaitan dengan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara untuk mengadili suatu perkara menurut obyek, materi atau pokok sengketa. Adapun yang menjadi obyek sengketa Tata Usaha Negara adalah Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 9 Undang-undang No. 51 Tahun 2009 :

“Bahwa kompetensi absolut PTUN adalah sengketa tata usaha negara yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau Badan Hukum Perdata dengan Badan atau Pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan tata usaha negara termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang undangan yang berlaku (Pasal 1 angka 10 UU No.51 Tahun 2009)”;

Objek Sengketa adalah Keputusan Tata Usaha Negara, telah memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 9 UU No. 51 Tahun 2009 yang berisi :

“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”;

Keputusan Tata Usaha Negara adalah Suatu Penetapan Tertulis. Bahwa “Keputusan Tergugat” a quo adalah suatu penetapan tertulis (beschikking) berupa keputusan peralihan Sertipikat Hak Guna Bangunan, yang

Halaman 10 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara. Bahwa Keputusan Tergugat dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor, dimana Tergugat dalam melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga telah memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 8 UU No. 51 Tahun 2009, Berisi Tindakan Hukum Tata Usaha Negara. Bahwa isi dari keputusan Tergugat adalah telah memberikan hak atas tanah berupa peralihan tanggal 18 November 2014 terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 116/Cibuluh diterbitkan tertanggal 05 September 2014 terdaftar atas nama pemegang hak PT. PILAR ARTHA MANDIRI seluas 8.729 m² (delapan ribu tujuh ratus dua puluh sembilan meter persegi) diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 8/Cibuluh/2010 tertanggal 19 Juli 2011 terletak di Jalan Kampung Pangkalan, Rt 002/Rw 01, Kelurahan Cibuluh, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat, berdasarkan Akta Jual Beli No. 150/2014 tanggal 24 September 2014 yang terletak di Jalan Kampung Pangkalan, Rt 002, Rw 01, Kelurahan Cibuluh, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat. Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Bahwa keputusan Tergugat dalam mengeluarkan keputusan bertentangan dengan Pasal 39 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 yang bersifat konkret, keputusan Tergugat tersebut berwujud dan tidak abstrak, individual. Bahwa keputusan Tergugat dalam objek sengketa ditunjukkan kepada Badan Hukum Perdata (subjek hukum) yaitu PT. PILAR ARTHA MANDIRI dan Final. Bahwa keputusan Tergugat tidak lagi memerlukan persetujuan dari Pejabat/Instansi lain karena sudah berlaku definitif dengan diberlakukannya Objek Sengketa, menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum. Bahwa dengan peralihan sertipikat aquo mengakibatkan kerugian bagi Para Penguat yang kehilangan hak atas tanahnya;

Berdasarkan apa yang kami sampaikan tersebut di atas, maka Rumusan Pasal 1 angka 9 UU No. 51 Tahun 2009, tentang perubahan kedua atas UU No. 5 tahun 1986 telah terpenuhi;

III. KEPENTINGAN PARA PENGGUGAT DALAM MENGAJUKAN GUGATAN;

Kepentingan Para Penggugat Dalam Mengajukan Gugatan Pasal 53 Ayat (1) UU No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas UU No. 5 Tahun 1986 tentang

Halaman 11 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peradilan Tata Usaha Negara. ; "Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh surat 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."

Berikut Kronologis Pemilikan Tanah oleh Para Penggugat sampai dengan terbitnya peralihan sertipikat a quo :

- 1) Bahwa Para Penggugat merupakan ahlii waris dan ahli waris pengganti yang sah dari Almarhum H.Hasan bin Abdul Hamid yang telah meninggal dunia pada tanggal 17 Februari 1995 di bogor berdasarkan Surat Kematian nomor 474.3/15/pem/IV-17 tertanggal 03 April 1995 dikeluarkan oleh Lurah Ciwaringin Kecamatan Bogor Barat Kota Bogor;
- 2) Bahwa semasa hidupnya telah menikah satu kali dengan Hj. Suadah binti H. Nawawi dengan daftar nikah no.750, dari pernikahan tersebut telah melahirkan 10 (sepuluh) orang anak yaitu HJ. HAMSUNAH, H.M. ZAENUDDIN, DUDUNG ABDUL SYUKUR, SITI DJARONAH, ABDUL MUFID, SITI ROHMAH, MUHAMMAD MAKSUM, H. SOPIAN, NUNU NURAEINI dan ROKOYAH, S.E yang merupakan pemilik dari objek sengketa aquo yang sebelumnya berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 1617/Cibuluh diterbitkan tertanggal 10 Agustus 2011 terdaftar atas nama pemegang hak NURUL HIDAYAH, SAUFI FAHMI, HISNIATI, LITA YANSARI, LINDA YANDARI, ADI FARHAN, SE, DINA NURAMALIA, H.M ZAENUDDIN, DUDUNG ABDUL SYUKUR, SITI DJARONAH, ABDUL MUFID, SITI ROHMAH, NENENG SRI YUNINGSIH, H. SOPIAN, NUNU NURAEINI, ROKOYAH, SE seluas 8.729 m2 (delapan ribu tujuh ratus dua puluh sembilan meter persegi) diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 8/Cibuluh/2010 tertanggal 19 Juli 2011 terletak di Jalan Kampung Pangkalan, Rt 002/Rw 01, Kelurahan Cibuluh, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat., sebagaimana Surat Keterangan Waris tertanggal 10 Juli 2009, yang dicatat Lurah Kelurahan ciwaringin dibuku register tertanggal 15 juli 2009 nomor 593/19-CWR dan di catat Camat Kecamatan Bogor Tengah tertanggal 15 Juli 2009 nomor 293/165-BT.

Halaman 12 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3) Bahwa yang menjadi Ahli waris adalah HJ. HAMSUNAH, H.M. ZAENUDDIN, DUDUNG ABDUL SYUKUR, SITI DJARONAH, ABDUL MUFID, SITI ROHMAH, MUHAMMAD MAKSUM, H. SOPIAN, NUNU NURAENI dan ROKOYAH, S.E. sebagaimana tertuang didalam Surat Keterangan Waris nomor 593.2/08-Aouf, diberitahukan oleh lurah/desa bantarjati, dikeluarkan dan ditanda tangani Camat Bogor Utara tertanggal 03 April 1995;
- 4) Bahwa yang menjadi Ahli waris pengganti adalah sebagai berikut :
- a. NURUL HIDAYAH, SAUFI FAHMI, HISNIATI, LITA YANSARI, LINDA YANDARI, ADI FARHAN, S.E, dan DINA NURMALIA sebagai Ahli waris pengganti Almarhumah Hj. HAMSUNAH sebagaimana tertuang didalam Surat Keterangan Waris tertanggal 28 Februari 2007, diregister lurah Tanah sareal nomor 593/22/Tns tanggal 02 Maret 2007 dan Camat Tanah sareal nomor 593/54/tasar tanggal 07 maret 2007;
 - b. Hj. HASANAH, ELLA AKMALIA, ETI HUZAENAWATI, DEDEN RACHMANSYAH, DUDI ABASIKAH, dan DENDI NOVAL ALGOZALI sebagai Ahli waris pengganti Almarhum H.M ZAENUDDIN sebagaimana tertuang didalam Surat Keterangan Waris tertanggal 20 Februari 2021, diregister lurah tanah sareal nomor 591/08/tns tanggal 23 february 2021 dan camat tanah sareal nomor 593/86/tns tanggal 24 february 2021;
 - c. NENENG SRI YUNINGSIH sebagai Ahli waris Pengganti Almarhum MUHAMMAD MAKSUM sebagaimana tertuang didalam Surat Keterangan Kematian tertanggal 14 Februari 201, diregistrasi lurah sindangpalay nomor 593/01/1003/2011 dan camat cibereum nomor 593/64/PEM/2011;
 - d. Hj. ROHILUL ZAHROH, AHMAD RIFQI, NURUL AZIZA, SITI ROSYANI dan RAISA SYAHIRA sebagai Ahli waris pengganti Almarhum H. SOPIAN sebagaimana tertuang didalam Surat Keterangan Waris tertanggal 18 Februari 2021, diregister kepala desa cibanteng nomor 474.4/27-pem tanggal 19 february 2020 dan camat ciampea nomor 593/30/11/2021 tanggal 19 february 2021;

Halaman 13 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 5) Bahwa dikarenakan objek sengketa aquo diperoleh karena pewarisan maka tindakan hukum mengenai objek sengketa aquo tidak memerlukan persetujuan dari siapapun, oleh karenanya tindakan hukum yang dilakukan oleh Para Penggugat adalah sah berdasarkan peraturan perundangan-undangan yang berlaku;
- 6) Bahwa Para Penggugat sepakat untuk menjual tanah waris tersebut dengan tujuan agar mendapatkan uang tunai dan dapat dengan mudah pembagiannya, sehingga hasil dari penjualan tanah tersebut dibagi-bagikan langsung sesuai dengan hak masing-masing sesuai porsi para Ahli waris dan ahli waris pengganti Almarhum H. Hasan bin Abdul Hamid;
- 7) Bahwa sebagaimana rencana para penggugat untuk menjual tanah waris tersebut bahwa pada tanggal 17 Mei 2014 ada pihak yang berminat untuk membeli tanah waris tersebut dengan memberikan tanda jadi terhadap pembelian tanah waris tersebut sebesar Rp 20.000.000 (dua puluh juta rupiah) tertanggal 17 Mei 2014 sebelum ditandatanganinya Perjanjian antara Para Penggugat (penjual) dengan PT. PILAR ARTHA MANDIRI (pembeli);
- 8) Bahwa pada tanggal 13 Agustus 2014 menindaklanjuti penjualan tanah waris tersebut maka antara para penggugat dan PT. Pilar Artha Mandiri Membuat "Kesepakatan Jual Beli" berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 1617/Cibuluh diterbitkan tertanggal 10 Agustus 2011 terdaftar atas nama pemegang hak NURUL HIDAYAH, SAUFI FAHMI, HISNIATI, LITA YANSARI, LINDA YANDARI, ADI FARHAN, SE, DINA NURAMALIA, H.M ZAENUDDIN, DUDUNG ABDUL SYUKUR, SITI DJARONAH, ABDUL MUFID, SITI ROHMAH, NENENG SRI YUNINGSIH, H. SOPIAN, NUNU NURAEINI, ROKOYAH, SE seluas 8.729 m² (delapan ribu tujuh ratus dua puluh sembilan meter persegi) diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 8/Cibuluh/2010 tertanggal 19 Juli 2011 terletak di Jalan Kampung Pangkalan, Rt 002/Rw 01, Kelurahan Cibuluh, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat, sebagaimana tercantum dalam Akta Kesepakatan Jual Beli Atas Tanah Kosong Nomor 05 Tertanggal 13 Agustus 2014 antara Para Penggugat dengan PT.PILAR ARTHA MANDIRI. Dibuat dan ditandatangani oleh Yulita Harastiati, SH, Notaris dan PPAT Kota Bogor;

Halaman 14 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 9) Bahwa Kesepakatan Jual Beli yang disepakati antara Para Penggugat dengan PT. PILAR ARTHA MANDIRI pada pokoknya adalah sebagai berikut :
- a. Harga Jual Beli atas Tanah adalah Rp 43.645.000.000 (empat puluh tiga milyar enam ratus empat puluh lima juta rupiah);
 - b. Pembayaran dilakukan secara bertahap yaitu :
 1. Sebesar Rp 20.000.000, sebagai Tanda Jadi dan telah dibayarkan oleh PT.PILAR ARTHA MANDIRI pada tanggal 17 Mei 2014;
 2. Sebesar Rp 200.000.000 pada tanggal 28 Juni 2014, sebesar Rp 1.000.000.000 pada tanggal 03 Juli 2014, dan sebesar Rp 800.000.000 pada tanggal 10 Juli 2014, dengan total Rp 2.000.000.000 sebagai Uang Muka Pembelian Atas Tanah Kosong milik Penggugat;
 3. Sebesar Rp 3.000.000.000 pada tanggal 21 Agustus 2014 dengan syarat penurunan status Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan;
 4. Pelunasan Sebesar Rp 38.645.000.000 akan dibayarkan oleh PT. PILAR ARTHA MANDIRI dari pencairan Kredit Kontruksi Pertama selambat-lambatnya pada tanggal 05 Desember 2016;
 - c. Mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
 - d. Kesepakatan Jual Beli Atas Tanah Kosong ini tidak berakhir karena telah ditandatanganinya Akta Jual Beli di hadapan PPAT.
- 10) Bahwa Penandatanganan Akta Jual beli antara Para Penggugat dan PT. Pilar Artha Mandiri tertanggal 24 September 2014 dilakukan dengan harga jual beli sebesar Rp 2.000.000.000 (dua milyar rupiah) yang mana harga transaksi sesungguhnya adalah Rp Rp 43.645.000.000 (empat puluh tiga milyar enam ratus empat puluh lima juta rupiah) sehingga Penandatanganan Akta Jual beli antara Para Penggugat dan PT. Pilar Artha Mandiri tertanggal 24 September 2014 dilakukan pada saat transaksi belum lunas;
- 11) Bahwa PT. PILAR ARTHA MANDIRI membeli tanah dengan tujuan untuk mendirikan apartemen yang bernama El-Centro dimana mengenai

Halaman 15 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penzinan-penzinan, pendirian-pendirian dan tanggung jawab

Pembangunan Apartemen El-cento tersebut adalah sepenuhnya ditanggung oleh PT. PILAR ARTHA MANDIRI;

12) Bahwa PT. PILAR ARTHA MANDIRI telah lalai dalam melaksanakan Kewajibannya untuk Pembayaran Pelunasan kepada Para Penggugat yaitu sebesar Rp 35.514.870.000 dimana yang dibayarkan hanya sebesar Rp 3.130.130.000 hingga batas waktu pembayaran yang telah disepakati;

13) Bahwa pada tanggal 08 Juni 2016 di sepakati Addendum Kesepakatan Jual Beli Atas Tanah Kosong antara Para Penggugat dengan PT. PILAR ARTHA MANDIRI sebagaimana tercantum dalam Akta Addendum Kesepakatan Jual Beli Atas Tanah Kosong Nomor 07 tertanggal 08 Juni 2016, dibuat dan ditandatangani dihadapan Yulita Harastiati, SH Notaris dan PPAT Kota Bogor. Dimana PT. PILAR ARTHA MANDIRI berjanji akan membayarkan seluruh kewajibannya yaitu sebesar Rp 35.514.870.000 setelah pencairan dari Bank dan memohon kepada Para Penggugat untuk Meminjamkan Sertipikat aquo guna memenuhi persyaratan yang diminta oleh Bank;

14) Bahwa baru diketahui oleh Para Penggugat telah terjadi pencairan dari bank dan Sertipikat aquo telah dijaminkan dan/atau menjadi jaminan oleh PT. PILAR ARTHA MANDIRI kepada PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk. Atas kredit pembelian lahan dan konstruksi Apartemen Elcentro (PT. Pilar Artha Mandiri) Sebesar Rp 222.094.782.991 sebagaimana tercantum dalam Daftar Piutang Tetap PT. PILAR ARTHA MANDIRI (dalam PKPUS) tertanggal 03 Maret 2021;

Bahwa oleh karenanya Kepentingan Para Penggugat Dalam Mengajukan Gugatan sebagaimana tertuang dalam Pasal 53 Ayat (1) UU No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara telah terpenuhi;

IV. TENGGANG WAKTU DAN UPAYA ADMINITRATIF;

1) Gugatan diajukan masih dalam tenggang waktu sebagaimana diatur dalam Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986, Kutipan Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986 sebagai berikut ;

Halaman 16 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu Sembilan puluh hari dihitung sejak saat diterimanya atau diumumkan keputusan badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”

Jurisprudensi MA RI Tahun 1993 Putusan MA Tanggal 21 Januari 1993 Nomor 5K/TUN/1992 berbunyi sebagai berikut :

“Jangka waktu untuk mengajukan gugatan termaksud dalam Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986, harus dihitung sejak Penggugat mengetahui adanya keputusan yang merugikan.” ;

Bahwa, Para Penggugat mengetahui adanya Keputusan Tergugat yang telah melakukan tindakan hukum pemerintah dengan bentuk keputusan peralihan terhadap Objek Sengketa aquo adalah sebagai berikut :

Para Penggugat mengetahui bahwa adanya Keputusan Tergugat yang telah mengeluarkan keputusan berupa penerbitan dan pemberian hak sebagaimana Objek sengketa tepatnya pada hari Rabu tanggal 3 Maret 2021 dimana Penggugat mengetahui berdasarkan Surat Daftar Piutang Tetap PT. PILAR ARTHA MANDIRI (dalam PKPUS) tertanggal 03 Maret 2021 dikeluarkan oleh Tim Pengurus PT. PILAR ARTHA MANDIRI (dalam PKPUS) berdasarkan Putusan Nomor 436/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst oleh karena Daftar tagihan tersebut Para Penggugat diwakili oleh kuasa hukumnya mengkonfirmasi kepada Pihak PT. BANK TABUNGAN NEGARA (persero) tbk. Dan Para Penggugat mengetahui Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 116/Cibuluh merupakan Jaminan dari PT. PILAR ARTHA MANDIRI selaku Debitor Kredit Pemilikan Lahan dan Kontruksi dengan total Plafon kredit sebesar Rp 350.000.000.000 dari pernyataan tersebut dapat disimpulkan bahwa terhadap Sertipikat Guna Bangunan Nomor No. 116/Cibuluh pada tanggal 18 November 2014 tercatat adanya peralihan hak/Balik Nama semula atas nama Para Penggugat menjadi atas nama PT.PILAR ARTHA MANDIRI;

- 2) Bahwa pada tanggal 7 April 2021 Para Penggugat mengajukan upaya keberatan terhadap keputusan peralihan a quo sebagaimana Pasal 75 UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan. Namun semenjak upaya administratif (keberatan) diajukan pada Tergugat, hingga saat ini tidak ada jawaban atau di indahkan;

Halaman 17 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3) Bahwa Para Penggugat adalah subjek hukum yang kepentingannya dirugikan akibat terbitnya sertipikat a quo sehingga mengajukan gugatan ke PTUN Bandung agar Keputusan Tata Usaha Negara berupa peralihan sertipikat a quo dinyatakan batal atau tidak sah. ;

V. DASAR DAN ALASAN GUGATAN;

Bahwa substansi Gugatan dalam gugatan ini adalah sebagai berikut :

- 1) Keputusan Tergugat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, Pasal 53 ayat (2) huruf a UU No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas UU No. 5 Tahun 1986;

Bahwa Keputusan Tergugat yang telah menerbitkan Objek Sengketa, keputusannya telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu :

- a. Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. ;

(1)Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

“Bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli sebagaimana dikemukakan di atas harus dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Yang dalam hal ini tidak dilarang oleh aturan hukum yang berlaku”;

Bahwa Akta Jual Beli telah ditandatangani tetapi harga pembelian belum dibayar lunas oleh pembeli maka berakibat kepada Akta TERDEGRADASI kekuatan pembuktiannya menjadi Akta di BAWAH TANGAN karena tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang dan/atau peraturan-peraturan lainnya;

- b. Pasal 39 ayat (1) huruf g PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah :

(1) PPAT menolak untuk membuat akta, jika :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

g. tidak dipenuhinya syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Bahwa harga yang tercantum dalam Akta Jual Beli adalah sebesar Rp 2.000.000.000 (dua milyar rupiah) sedangkan harga transaksi yang sesungguhnya adalah Rp 43.645.000.000 (empat puluh tiga milyar enam ratus empat puluh lima juta rupiah), hal mana fakta tersebut berdampak pada Akta TERDEGRADASI kekuatan pembuktiannya menjadi Akta di BAWAH TANGAN karena tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang dan/atau peraturan-peraturan lainnya sebagaimana Pasal 6 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan atas UU Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang menyatakan Bahwa (1) Dasar pengenaan pajak adalah Nilai perolehan Objek Pajak. (2) Nilai perolehan objek pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dalam hal : a. JUAL BELI ADALAH HARGA TRANSAKSI;

c. Pasal 17 Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan :

- (1) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dilarang menyalahgunakan Wewenang. ;
- (2) Larangan penyalahgunaan Wewenang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. larangan melampaui Wewenang;
 - b. larangan mencampuradukkan Wewenang; dan/atau
 - c. larangan bertindak sewenang-wenang. ;

d. Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan :

- (1) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dikategorikan melampaui Wewenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) huruf a apabila Keputusan dan/atau Tindakan yang dilakukan:
 - a. melampaui masa jabatan atau batas waktu berlakunya Wewenang;

Halaman 19 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. melampaui batas wilayah berlakunya Wewenang; dan/atau
- c. bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan
- e. Pasal 52 Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;
 - (1) Syarat sahnya Keputusan meliputi:
 - a. ditetapkan oleh pejabat yang berwenang;
 - b. dibuat sesuai prosedur; dan
 - c. substansi yang sesuai dengan objek Keputusan. ;
 - (2) Sahnya Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan dan AUPB;
- f. Sehingga jelas ketika organ, badan atau pejabat Tata Usaha Negara tersebut jika tidak melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, keputusan tersebut harus dinyatakan batal. Karena untuk menguji suatu keputusan tata usaha negara harus memenuhi 3 (tiga) hal, yaitu:
 - a. pertama wewenang, dalam hal ini badan atau pejabat tata usaha Negara tersebut harus berwenang baik secara atribusi, delegasi, maupun mandat.
 - b. Kedua Prosedur, dalam hal ini badan atau pejabat tata usaha negara dalam menjalankan tugas, fungsi dan wewenangnya harus sesuai dengan prosedur yang berlaku yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.
 - c. Ketiga substansi, yaitu keputusan tata usaha Negara tersebut bersangkutan paut “untuk apa”, sehingga berkaitan erat dengan tindakan penyalahgunaan wewenang. Jika dalam suatu keputusan atau tindakan hukum pemerintah terdapat unsur penyalahgunaan wewenang, maka tindakan hukum dimaksud terdapat cacat SUBSTANSIAL (Sadjijono : Memahami Beberapa Bab Pokok Hukum Adminitrasi, 2008. Halaman 100)
- 2) Keputusan Tergugat bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB), Pasal 53 ayat (2) huruf b UU No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas UU No. 5 Tahun 1986 :

Halaman 20 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
AAUPB merupakan sarana perlindungan hukum (rechtsbescherming)

dan

bahkan dijadikan sebagai instrumen untuk peningkatan perlindungan hukum (verhoogde rechtsbescherming) bagi warga negara dari tindakan pemerintah. AAUPB selanjutnya dijadikan sebagai dasar penilaian dalam peradilan dan upaya administrasi, disamping sebagai norma hukum tidak tertulis bagi tindakan pemerintah. (HR. Ridwan, 2013. Hlm 238) ;

a. Asas Kepastian Hukum;

Bahwa yang dimaksud dengan “asas kepastian hukum” adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keajegan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan. ;

Bahwa terhadap keputusan Tergugat yang mengalihkan Sertipikat a quo dalam proses serta dasar peralihannya yang dilarang oleh Pasal 37 ayat (1) dan Pasal 39 huruf g PP No. 24 Tahun 1997 merupakan pelanggaran terhadap asas kepastian hukum, hal tersebut karena hukum positif sebagai bentuk peraturan perundang-undangan telah melarang hal yang demikian itu;

b. Asas Tidak Menyalahgunakan Kewenangan;

Bahwa yang dimaksud dengan “asas tidak menyalahgunakan kewenangan” adalah asas yang mewajibkan setiap Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menggunakan kewenangannya untuk kepentingan pribadi atau kepentingan yang lain dan tidak sesuai dengan tujuan pemberian kewenangan tersebut, tidak melampaui, tidak menyalahgunakan, dan/atau tidak mencampuradukkan kewenangan;

Bahwa asas tidak menyalahgunakan kewenangan ini telah dilanggar oleh Tergugat karena dalam tindakannya yang melanggar wewenang (onbevoegdheid). Maka parameter untuk menguji apakah tindakan hukum pemerintahan itu sah atau tidak adalah asas legalitas. Karena dasar dari peralihan sertipikat a quo melanggar aturan hukum yang berlaku, maka layak untuk dibatalkan. Dengan kata lain, parameter konsep onbevoegdheid adalah wetmatigheid van bestuur ;

c. Asas Kecermatan;

Halaman 21 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, sebagaimana kewenangan yang di peroleh oleh Tergugat baik secara atribusi, delegasi, maupun mandat tidak dilaksanakan dengan baik dan benar sehingga menimbulkan konflik pertanahan dimasyarakat:

Bahwa asas ini menghendaki agar pemerintah atau administrasi bertindak cermat dalam melakukan berbagai aktivitas penyelenggaraan tugas-tugas pemerintahan, sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi warga negara;

Bahwa asas kecermatan mensyaratkan agar badan pemerintah sebelum mengambil keputusan, meneliti semua fakta yang relevan dan memasukkan pula semua kepentingan yang relevan dalam pertimbangannya. Bila fakta-fakta penting kurang diteliti, itu berarti tidak cermat;

Bahwa terhadap tanah yang diterbitkan Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa di atas, nyata-nyata masih terdapat masalah hukum yang belum tuntas, yaitu dasar peralihan hak atas tanahnya bertentangan dengan hukum yang berlaku sebagai syarat dan prosedur dalam penerbitan keputusan;

d. Asas Profesionalitas;

Bahwa asas ini menghendaki agar setiap tindakan badan atau pejabat administrasi negara selalu mengutamakan keahlian yang berlandaskan kode etik dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Asas profesionalitas menuntut tindakan secara Profesional, sesuai, seimbang, dan selaras dengan hak dan kewajiban sebagaimana peraturan perundang-undangan yang berlaku serta memperhatikan nilai-nilai yang berlaku ditengah masyarakat baik itu berkaitan dengan agama, moral, adat istiadat maupun nilai-nilai lainnya;

Bahwa dengan adanya asas ini Tergugat seharusnya profesional dalam menjalankan tugas, fungsi, dan wewenangnya dalam proses keputusan peralihan sertipikat a quo sehingga tidak terjadi pelanggaran terhadap proses pendaftaran tanah.

Bahwa keputusan peralihan sertipikat a quo oleh Tergugat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan tergugat tetap melakukan

Halaman 22 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan pengadilan tersebut, sehingga hal tersebut merupakan penyalahgunaan wewenang. Sehingga objek sengketa haruslah dibatalkan;

VI. PETITUM GUGATAN

Berdasarkan seluruh dalil-dalil tersebut diatas, Para Penggugat mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus tuntutan a quo berkenan mengabulkan Gugatan Para Penggugat seluruhnya, selanjutnya berkenan pula menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk Seluruhnya;
2. Menyatakan Batal atau tidak sah terhadap :

Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor tentang Peralihan tanggal 18 November 2014 terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 116/Cibuluh diterbitkan tertanggal 04 September 2014 terdaftar atas nama pemegang hak PT. PILAR ARTHA MANDIRI seluas 8.729 m² (delapan ribu tujuh ratus dua puluh sembilan meter persegi) diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 8/Cibuluh/2010 tertanggal 19 Juli 2011 terletak di Jalan Kampung Pangkalan, Rt 002/Rw 01, Kelurahan Cibuluh, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat.

3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari Daftar buku Tanah Tergugat terhadap :

Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor tentang Peralihan tanggal 18 November 2014 terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 116/Cibuluh diterbitkan tertanggal 04 September 2014 terdaftar atas nama pemegang hak PT. PILAR ARTHA MANDIRI seluas 8.729 m² (delapan ribu tujuh ratus dua puluh sembilan meter persegi) diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 8/Cibuluh/2010 tertanggal 19 Juli 2011 terletak di Jalan Kampung Pangkalan, Rt 002/Rw 01, Kelurahan Cibuluh, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat.

4. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

Demikian Gugatan ini kami mohonkan. Kami mohonkan putusan seadil-adilnya apabila hakim berkata lain maka mohon di putus seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Halaman 23 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat telah mengajukan Jawabannya secara aplikasi E-Court tertanggal 7 Juni 2021, yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dan nyata seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata demi kepentingan Tergugat;
2. **Kewenangan Mengadili (*Kompetensi Absolut*)**
 - A. Bahwa yang menjadi objek gugatan adalah Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor tentang Peralihan Hak yang dicatat pada 18 November 2014 terhadap Hak Guna Bangunan No.116/Cibuluh dengan pemegang hak PT Pilar Artha Mandiri, Surat Ukur No. 8/Cibuluh/2010 luas 8.729 M²;
 - B. Dalam gugatan *a quo*, Penggugat membuat pengakuan-pengakuan sebagai berikut;
 - 1) Poin 6 halaman 10 gugatannya,
"Bahwa Para Penggugat sepakat untuk menjual tanah waris tersebut..."
 - 2) Poin 8 halaman 11 gugatannya,
"Bahwa pada tanggal 13 Agustus 2014 menindaklanjuti penjualan tanah waris tersebut maka antara para penggugat dan PT Pilar Artha Mandiri membuat "Kesepakatan Jual Beli" berupa sertifikat Hak Milik No. 1617/Cibuluh, ..."
(Hak Milik No. 1617/Cibuluh dihapus dan diubah menjadi Hak Guna Bangunan No. 116 / Cibuluh);
 - 3) Poin 9.a halaman 11 gugatannya,
"Harga Jual Beli atas Tanah adalah Rp. 43.645.000.000 ..."
 - 4) Poin 12 halaman 12 gugatannya
"Bahwa PT PILAR ARTHA MANDIRI telah lalai dalam melaksanakan Kewajibannya untuk Pembayaran Pelunasan kepada Para Penggugat yaitu sebesar Rp. 35.514.870.000 dimana yang dibayarkan hanya sebesar Rp. 3.130.130.000,- hingga batas waktu pembayaran yang telah disepakati;"

Halaman 24 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- C. Dalam pokok gugatan Penggugat tersebut diatas, maka dapat disimpulkan bahwa yang menjadi permasalahan pokok antara para pihak dalam sengketa *a quo* adalah tentang **keabsahan jual beli objek sengketa *a quo*** yang mendasarkan Akta Jual Beli antara Penggugat dan PT Pilar Artha Mandiri, tanggal 24 September 2014, Nomor 150/2014, yang dibuat dihadapan Yulita Harastiati, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Bogor serta masalah pelaksanaan **pelunasan** pembayaran atas jual beli tersebut, yang pada akhirnya **menentukan status kepemilikan tanah** tersengketa tersebut;
- D. Bahwa selanjutnya hal tersebut diatas akan dihubungkan dengan ketentuan hukum yaitu kaidah-kaidah hukum yang terdapat dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung dibawah ini, yaitu :
- 1) Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 16 K/TUN/2000 tanggal 28 Februari 2001, pada pokoknya memuat Kaidah Hukum: Bahwa gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah wewenang Peradilan Umum untuk memeriksanya;
 - 2) Mahkamah Agung Nomor : 22 K/TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001, pada pokoknya memuat Kaidah Hukum: Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan masalah kepemilikan tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya melainkan wewenang Peradilan Umum dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan ;
 - 3) Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994, pada pokoknya memuat Kaidah Hukum: Meskipun sengketa yang terjadi akibat dari surat keputusan pejabat tetapi perkara tersebut menyangkut pembuktian hak milik atas tanah maka gugatan harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena merupakan sengketa perdata;
- E. Bahwa oleh karena sengketa *a quo* mengandung sengketa perdata/sengketa kepemilikan dan apabila dikaitkan dengan kaidah hukum dalam yurisprudensi diatas maka dapat disimpulkan bahwa meskipun sengketa itu terjadi akibat dari adanya surat keputusan pejabat, **tetapi** jika dalam perkara tersebut mengandung **menyangkut hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan tersebut harus diajukan**

Halaman 25 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
terbitin dahulu ke Peradilan Umum karena merupakan sengketa

perdata. Selain itu oleh karena pokok sengketa cenderung pada muatan hukum yang berkaitan dengan sengketa perdata atau kepemilikan yang lebih dahulu harus dibuktikan, daripada segi administrasi penerbitan objek sengketa a quo;

F. Bahwa berdasarkan penjelasan di atas, mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung **tidak berwenang** mengadili perkara a quo;

3. Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*)

A. Dasar dan alasan gugatan yang tidak jelas.

Dalam dasar dan alasan gugatan sebagaimana halaman 14 sampai dengan halaman 19 gugatannya, Para Penggugat mendalilkan bahwa objek sengketa a quo tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun, apabila dibaca dengan teliti alasan tersebut, sebagaimana pengakuan Para Penggugat bermula dikarenakan adanya “Kesepakatan Jual Beli” dan penandatanganan Akta Jual Beli tetapi pembelian belum dibayar lunas.

Dan “Kesepakatan Jual Beli” dan Akta Jual Beli tersebut antara Para Penggugat dan PT Pilar Artha Mandiri, dimana Tergugat **bukan** para pihak, bukan saksi, bukan produk dari Tergugat dan dimana selama proses pendaftaran peralihan tersebut yang produk akhirnya berupa objek sengketa a quo, tidak pernah ada keberatan ataupun gugatan sehubungan dengan permohonan Pendaftaran Peralihan Hak tersebut, dan tidak pernah ada Surat ke Tergugat dari pihak manapun berisikan informasi tentang pengakuan para penggugat mengenai “Kesepakatan Jual Beli” tersebut dan Pembelian yang belum dibayar lunas.

Dalil penggugat dalam halaman 15 dan 16 gugatannya menyatakan bahwa

“... karena **tidak memenuhi** persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang dan/atau peraturan-peraturan lainnya sebagaimana Pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan atas UU Nomor 21 Tahun 1997 Tentang **Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan...**”.

Halaman 26 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah
sebagaimana Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, bahwa pemungutan BPHTB tersebut, merupakan kewenangan Pemerintah Daerah, **bukan kewenangan institusi Tergugat.**

Sehubungan dengan proses pendaftaran peralihan tersebut yang produk akhirnya berupa objek sengketa a quo, dari Warkah Pertanahan sehubungan dengan pelayanan tersebut terdapat juga Asli SSPD BPHTB Lembar 6 NOP PBB 32.71.010.005.012.0195.0, yang sudah di validasi, dengan harga transaksi sama dengan harga transaksi pada Akta Jual Beli No. 150/2014 yang dikeluarkan Yulita harastiati, S.H, selaku PPAT Kota Bogor;

B. Perbedaan jumlah yang sudah dibayar dalam gugatan;

1) Dalam poin no. 9 halaman 11 gugatan, menurut pengakuan Para Penggugat, bahwa

- Harga Jual Beli Rp. 43.645.000.000,-
- Pembayaran dilakukan secara bertahap, yaitu : Rp. 20.000.000,- (tanda jadi-sudah dibayar), Rp. 2.000.000.000,- (uang muka), Rp. 3.000.000.000,- (dibayar dengan syarat penurunan status hak milik menjadi hak guna bangunan), dan Rp. **38.645.000.000,- (dibayar dari pencairan kredit konstruksi).**

Apabila angka-angka diatas kita hitung, hasilnya **Rp. 38.625.000.000,- berbeda dengan** pengakuan Para Penggugat (Rp. 38.645.000.000,-).

2) Dalam poin no. 12 halaman 12 gugatan, menurut pengakuan Para Penggugat, bahwa

"...pelunasan kepada Para Penggugat yaitu sebesar Rp. 35.514.870.000,- dimana yang dibayarkan hanya sebesar Rp. 3.130.130.000,-..."

apabila pelunasan + yang telah dibayar = harga, mari kita hitung Rp. 35.514.870.000 + 3.130.130.000 = Rp. 38.645.000.000,-, yang jumlahnya **berbeda** dengan menurut pengakuan Para Penggugat harga jual beli atas tanah tersebut adalah Rp. 43.645.000.000,-. Sehingga tidak jelas sebenarnya berapa jumlah yang telah dibayarkan dan berapa harga jual belinya.

Halaman 27 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3) Dalam halaman 14 gugatan,

“... Penggugat mengetahui berdasarkan Surat Daftar Piutang Tetap PT PILAR ARTHA MANDIRI (dalam PKPUS)...”

Dalam gugatannya Para Penggugat tidak menyebutkan, hal-hal sebagai berikut

- Apakah Para Penggugat juga termasuk dalam Surat Daftar Piutang Tetap PT Pilar Artha Mandiri (dalam PKPUS) tersebut?
- Jika iya, berapa besarnya piutang tersebut?
- Apakah besarnya jumlah piutang tersebut sesuai dengan gugatan Para Penggugat?
- Apabila sesuai, sesuai dengan pengakuan Para Penggugat yang mana? Mengingat pengakuan dari Para Penggugat dalam gugatan, berbeda-beda, tidak konsisten;

4. Gugatan Lewat Waktu (Daluarsa);

Bahwa dapat diketahui dengan jelas sebenarnya penggugat dalam mengajukan gugatan. Penggugat telah melewati tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari, sehingga sudah tidak memenuhi tenggang waktu sebagaimana yang diatur dalam ketentuan **Pasal 55** Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 Jis Undang-Undang No. 51 Tahun 2009, yang berbunyi sebagai berikut :

“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkanannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”.

Penjelasan Pasal 55 tersebut diatas, berbunyi sebagai berikut :

“Bagi pihak yang namanya tersebut dalam Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat, maka tenggang waktu sembilan puluh hari itu dihitung sejak hari diterimanya Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat.

Dalam hal yang hendak digugat itu merupakan keputusan menurut ketentuan :

- a. *Pasal 3 ayat (2), maka tenggang waktu sembilan puluh hari itu dihitung setelah lewatnya tenggang waktu yang ditentukan dalam peraturan dasarnya, yang dihitung sejak tanggal diterimanya permohonan yang bersangkutan;*

Halaman 28 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Pasal 3 ayat (9), maka tenggang waktu sembilan puluh hari itu dihitung setelah lewatnya batas waktu empat bulan yang dihitung sejak tanggal diterimanya permohonan yang bersangkutan.

Dalam hal peraturan dasarnya menentukan bahwa suatu keputusan itu harus diumumkan, maka tenggang waktu sembilan puluh hari itu dihitung sejak hari pengumuman tersebut.”

Hal ini terbukti dari adanya pengakuan Penggugat yang tidak konsisten, yaitu

a. Dalam dalilnya pada halaman 14 yang menyatakan bahwa
“...Penggugat mengetahui berdasarkan Surat Daftar Piutang Tetap PT Pilar Artha Mandiri (dalam) PKPUS tertanggal **03 Maret 2021** dst ... Dan Para Penggugat mengetahui bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 116/Cibuluh merupakan **jaminan** dari PT PILAR ARTHA MANDIRI selaku Debitor Kredit dst... dapat **disimpulkan bahwa terhadap Sertipikat Guna Bangunan Nomor 116/Cibuluh pada tanggal 18 November 2014** tercatat adanya peralihan hak/balik nama semula atas nama Para Penggugat menjadi nama PT PILAR ARTHA MANDIRI”

b. Dalam dalilnya pada halaman 12 yang menyatakan bahwa
“Bahwa pada tanggal **08 Juni 2016** di sepakati Addendum Kesepakatan Jual Beli Atas Tanah Kosong antara Para Penggugat dengan PT PILAR ARTHA MANDIRI dst ... Dimana PT PILAR ARTHA MANDIRI berjanji akan membayarkan seluruh kewajibannya dst ... setelah pencairan dari Bank dan memohon kepada Para Penggugat untuk **Meminjamkan** Sertipikat a quo guna memenuhi persyaratan yang diminta Bank.”

Berdasarkan uraian diatas, informasi lain dalam gugatan berikut

a. Dalam dalilnya pada halaman 12 yang menyatakan bahwa
“Bahwa Penandatanganan **Akta Jual Beli** antara Para Penggugat dan PT Pilar Artha Mandiri tertanggal **24 September 2014** ...”
b. Dalam dalilnya pada halaman 7 yang menyatakan bahwa
“... berupa peralihan tanggal **18 November 2014** terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 116/Cibuluh ...”

Dari penjelasan diatas, dapat diketahui bahwa

Halaman 29 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Akta Jual Beli tersebut ditandatangani pada 24 September 2014,
- b. Peralihan ke PT Pilar Artha Mandiri **sudah tercatat** pada Sertipikat tersebut (Objek sengketa a quo) pada tanggal 18 November 2014,
- c. Pada 08 Juni 2016, PT Pilar Artha Mandiri memohon kepada Para Penggugat untuk **Meminjamkan Sertipikat a quo**;

Berarti Penggugat sudah mengetahui objek sengketa a quo tersebut sebelum atau paling tidak tanggal 08 Juni 2016, Penggugat mengajukan Gugatan tersebut pada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dengan register No. 45/G/2021/PTUN-BDG pada 23 April 2021. Jadi, pada saat mengajukan gugatan atas objek sengketa ini, Penggugat sudah mengetahui **lebih dari 90 hari**, sehingga mengakibatkan gugatan lewat waktu (daluarsa). Karena, gugatan daluarsa (gugatan lewat waktu), sehingga sudah selayaknya gugatan tersebut ditolak, karena tidak memenuhi syarat-syarat gugatan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

Dengan demikian sudah selayaknya gugatan tersebut ditolak karena tidak memenuhi alasan-alasan gugatan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

DALAM POKOK SENGGKETA

1. Bahwa apa yang telah Tergugat kemukakan dalam Eksepsi adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata demi kepentingan Tergugat;
3. Sesuai dengan tugas pokok dan fungsi Tergugat adalah pihak Eksekutif dan atau / suatu Lembaga / Instansi Pelayanan Publik di Bidang Pertanahan yang kewenangannya telah diatur berdasarkan kewenangan administratif yang dimiliki sebagaimana diatur dalam Undang - Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3), Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Keputusan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Halaman 30 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Barwa penebitan objek sengketa *a quo* tersebut, dalam rangka Layanan Pertanahan berupa Pendaftaran Tanah Peralihan Hak Jual Beli terhadap **permohonan** dari Dini Handayani selaku kuasa dari Nuraeni Wahida Yunus (Direktur Utama PT Pilar Artha Mandiri).

Dan dalam permohonan tersebut, sebagaimana diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, Pemohon telah melengkapi permohonan dengan juga telah melampirkan :

- a. Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak terhadap terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 116/Cibuluh;
- b. Asli Surat Kuasa;
- c. Fotokopi identitas dari Pihak Penjual dan Pihak Pembeli yang dilegalisir Yulia Harastiati, S.H. (selaku Notaris Kota Bogor);
- d. Fotokopi Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum PT Pilar Artha Mandiri yang dilegalisir Yulia Harastiati, S.H. (selaku Notaris Kota Bogor);
- e. Asli Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 116/Cibuluh;
- f. Akta Jual Beli No. 150/2014 tanggal 24 September 2014 yang dikeluarkan oleh Yulita Harastiati, S.H. (selaku PPAT Kota Bogor);**
- g. Fotokopi Surat Keputusan Kepala Badan Pelayanan Perizinan Terpadu dan Penanaman Modal Kota Bogor Nomor 644/01-BPPTPM/II/2015 dari Pemerintah Kota Bogor tanggal 11 Februari 2015, yang dilegalisir Yulia Harastiati, S.H. (selaku Notaris Kota Bogor);
- h. Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan dengan NOP 32.71.010.005.012-0195.0 yang dilegalisir Yulia Harastiati, S.H. (selaku Notaris Kota Bogor);
- i. Asli SSPD BPHTB Lembar 6 NOP PBB 32.71.010.005.012.0195.0;
- j. Fotokopi Bukti Transaksi setoran tunai dengan nomor Rekening 0013260208360 atas nama Rek pen pjk-Per dengan nilai transaksi Rp.97.000.000,- (sembilan puluh tujuh juta rupiah) tanggal 24 September 2014 yang dilegalisir Yulia Harastiati, S.H. (selaku Notaris Kota Bogor);

Halaman 31 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- k. Fotokopi Bukti Pembayaran Setoran BPHTB dengan No Transaksi T-099919/2014 yang dilegalisir Yulia Harastiati, S.H. (selaku Notaris Kota Bogor);
 - l. Asli Surat Setoran Pajak (SSP) an H.M. Zaenuddin, CS NOP. 32.71.010.005.012-0195.0;
 - m. Fotokopi Bukti Setoran Tunai dengan nomor Rekening 0013260315360 atas nama Ttp Pajak DP dengan nilai transaksi Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) tanggal 24 September 2014 yang dilegalisir Yulia Harastiati, S.H. (selaku Notaris Kota Bogor);
 - n. Fotokopi Bukti Penerimaan Negara Surat Setoran pajak , kode transaksi 4111-28-402 masa pajak 09-09-2014 dengan jumlah setoran Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang dilegalisir Yulia Harastiati, S.H. (selaku Notaris Kota Bogor);
5. Berdasarkan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:
- Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- Bahwa pencatatan peralihan hak atas tanah dicatat pada halaman pendaftaran peralihan hak, pembebanan dan pencatatan lainnya baik pada Sertipikat maupun Buku Tanah.
6. Berdasarkan data dari Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 116/Cibuluh
- a. Pada tanggal 10 Agustus 2011, diterbitkan Hak Milik No. 1617/Cibuluh Surat Ukur No. 8/Cibuluh/2010 dengan luas 8.729 M², asal hak Pengakuan Hak Milik Adat C.38 Ps. 74/ S. I, dengan pemegang hak pertama an. Nurul Hidayah, Saufi Fahmi, Hisniati, Lita Yansari, Linda Yandari, Adi Farhan, S.E., Dina Nuramalia, H.M. Zaenuddin, Dudung Abdul Syukur, Siti Djaronah, Abdul Mufid, Siti Rohmah, Neneng Sri Yuningsih, H. Sopian, Nunu Nuraeni, dan Rokoyah, S.E;

Halaman 32 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Pada tanggal 12 September 2014, dicatat Perubahan/Penurunan Hak Atas Tanah, Hak Milik No. 1617/Cibuluh dihapus dan diubah menjadi Hak Guna Bangunan No. 116/Cibuluh;
 - c. Pada tanggal 18 November 2014, **dicatat** peralihan hak karena Jual-Beli, dengan pemegang hak PT Pilar Artha Mandiri berdasarkan AJB No. 150/2014 tanggal 24 September 2014, yang dibuat oleh Yulita harastiati, S.H., selaku PPAT;
 - d. Pada tanggal 15 Agustus 2016, dicatat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) dengan pemegang Hak Tanggungan, PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, sebesar Rp. 330.000.000.000,- Sertipikat Hak Tanggungan No. 2724/2016, berdasarkan APHT No. 12/2016 yang dikeluarkan oleh Desy Sugiarti, S.H., selaku PPAT Kota Bogor;
 - e. Pada tanggal 16 Mei 2019, dicatat Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) dengan pemegang Hak Tanggungan, PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, sebesar Rp. 195.000.000.000,- Sertipikat Hak Tanggungan No. 1391/2019, berdasarkan APHT No. 135/2019 yang dikeluarkan oleh Samsuri, S.H., M.Kn., selaku PPAT Kota Bogor;
7. Berdasarkan Pasal 45 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:
- Kepala Kantor Pertanahan **menolak** untuk melakukan Pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, **jika** salah satu syarat dibawah ini tidak dipenuhi :
- a. sertipikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan;
 - b. perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) **tidak dibuktikan dengan akta PPAT** atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2);
 - c. dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan **tidak lengkap**;
 - d. tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;
 - e. tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan;

Halaman 33 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau
- g. perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan;
8. Dari penjelasan diatas, terbukti bahwa dalam menerbitkan Keputusan objek sengketa *a quo* tersebut, Tergugat sudah sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku dan sesuai dengan Standar Pelayanan yang berlaku.
9. Dan selama proses Pendaftaran Peralihan Hak (yang akhirnya diterbitkannya objek sengketa *a quo* tersebut), **tidak pernah ada** keberatan ataupun gugatan sehubungan dengan permohonan Pendaftaran Peralihan Hak tersebut.
10. Bahwa pada Pada tanggal 15 Agustus 2016, dicatat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) dengan pemegang Hak Tanggungan, PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, sebesar Rp. 330.000.000.000,- **Sertipikat Hak Tanggungan No. 2724/2016**, berdasarkan APHT No. 12/2016 yang dikeluarkan oleh Desy Sugiarti, S.H., selaku PPAT Kota Bogor dan pada tanggal 16 Mei 2019, dicatat Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) dengan pemegang Hak Tanggungan, PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, sebesar Rp. 195.000.000.000,- **Sertipikat Hak Tanggungan No. 1391/2019**, berdasarkan APHT No. 135/2019 yang dikeluarkan oleh Samsuri, S.H., M.Kn., selaku PPAT Kota Bogor, dimana berdasarkan pasal 14 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang mengatur bahwa Sertipikat Hak Tanggungan (HT) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai Hak Atas Tanah.
11. Bahwa perbuatan hukum administratif Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa *a quo* tersebut adalah dalam rangka melaksanakan Fungsi Pelayanan Publik dan sebagai Lembaga Pencatat Adminstrasi Pertanahan di Bidang Pertanahan sebagaimana kewenangan yang dimiliki dan berdasarkan:

Halaman 34 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3);
- b. Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- c. Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Lembaran Negara Tahun 1986 No. 77, Jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004, Lembaran Negara Tahun 2004 No. 35 Jis Undang-Undang No. 51 Tahun 2009;
- d. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Tahun 1997 No. 59 Jo. Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961;
- e. Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 Jo. Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan
- f. Peraturan Pemerintah No. 48 Tahun 1994 Jo. Peraturan Pemerintah No. 79 Tahun 1996 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan.
- g. Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- h. Peraturan Pemerintah No. 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku pada Badan Pertanahan Nasional;
- i. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- j. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- k. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2008 tentang Uraian Tugas Subbagian dan Seksi Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Uraian Tugas Urusan dan Subseksi pada Kantor Pertanahan;

Halaman 35 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia

Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan;

- m. Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 600-1900 tanggal 31 Juli 2003;
- n. Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1219-340.3.D.II tanggal 28 April 2009;
- o. dan peraturan pelaksanaan lainnya yang merupakan mekanisme/proses Pendaftaran Peralihan Hak karena Jual Beli serta TELAH MEMENUHI Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik/AAUPB (*algemene behoorlijk bestuur/principle of good administration*) sehingga Tergugat TIDAK menggunakan wewenang yang menyimpang dari maksud dan tujuan pemberian wewenang (*detournement de pouvoir*), TIDAK bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta TIDAK tanpa wewenang yang sah menurut hukum melakukan tindakan hukum yang merugikan Para Penggugat (*willekeur*) dan TIDAK bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Jo. Undang - Undang Nomor : 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang No.51 Tahun 2009 Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b.

12. Berdasarkan uraian diatas, **TIDAK TERBUKTI** bahwa Keputusan Tergugat dalam objek sengketa a quo melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku, sebagaimana yang dituduhkan oleh Penggugat bahwa Keputusan Tergugat dalam objek sengketa tersebut bertentangan dengan :

- a. Pasal 37 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- b. Pasal 39 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- c. Pasal 17 Undang-Undang No.30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;
- d. Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang No.30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;
- e. Pasal 52 Undang-Undang No.30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;

Halaman 36 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Pengadilan No. 33/Pdt/2021/PTUN.BDG terhadap Undang-Undang No.9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang No.5 Tahun 1986;

Berkenaan dengan uraian tersebut di atas, mohon kiranya Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini dengan *Agama, Pengetahuan, Keyakinan, dan Hati nuraninya*, berkenan memutus sebagai berikut :

1. Menerima Jawaban Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);
3. Menyatakan bahwa Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor tentang Peralihan Hak yang dicatat pada 18 November 2014 terhadap Hak Guna Bangunan No. 116 / Cibuluh dengan pemegang hak PT Pilar Artha Mandiri, Surat Ukur No. 8/Cibuluh/2010 luas 8.729 M² telah sesuai prosedur dan ketentuan yang berlaku;
4. Menyatakan bahwa Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor tentang Peralihan Hak yang dicatat pada 18 November 2014 terhadap Hak Guna Bangunan No. 116 / Cibuluh dengan pemegang hak PT Pilar Artha Mandiri, Surat Ukur No. 8/Cibuluh/2010 luas 8.729 M² adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.
Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa, PT. PILAR ARTHA MANDIRI (Pihak Ketiga) dalam Suratnya tanggal 31 Mei 2021 mengajukan Permohonan Intervensi, dalam perkara Nomor : 45/G/2021/PTUN.BDG yang diajukan oleh, Kuasa Hukum Intervensi bernama DODDY BOY SILALAH, SH., Dkk untuk masuk sebagai pihak dan PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk (Pihak Ketiga) dalam Surat Nomor : 267/S/BGR.UT/BSSU/V/2021 tanggal 7 Juni 2021, mengajukan Permohonan Intervensi, dalam perkara Nomor : 45/G/2021/PTUN.BDG yang diajukan oleh, Kuasanya bernama VIVIN RISTAWANDARI, SH, Dkk untuk masuk sebagai Pihak;

Halaman 37 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, atas permohonan tersebut Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela Nomor : 45/G/2021/PTUN.BDG, tanggal 14 Juni 2021, yang pada pokoknya menyatakan Pemohon Intervensi 1 atas nama PT. PILAR ARTHA MANDIRI sebagai pihak dalam sengketa Nomor : 45/G/2021/PTUN.BDG dan mendudukkannya sebagai pihak **Tergugat II Intervensi 1** serta menyatakan Pemohon Intervensi 2 atas nama PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk sebagai pihak dalam sengketa Nomor : 45/G/2021/PTUN.BDG dan mendudukkannya sebagai pihak **Tergugat II Intervensi 2**;

Bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat II Intervensi 1 telah mengajukan Jawabannya secara aplikasi E-Court tertanggal 21 Juni 2021, yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

I. **DALAM EKSEPSI**

A. **EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT**

MAJELIS HAKIM PADA PENGADILAN TATA USAHA NEGARA BANDUNG WAJIB MENYATAKAN DIRINYA TIDAK BERWENANG SECARA ABSOLUT, KARENA SENKETA A QUO BERSINGGUNGAN DENGAN PERKARA NIAGA DI PENGADILAN NIAGA PADA PENGADILAN NEGERI JAKARTA PUSAT

1) Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung wajib menyatakan dirinya tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus sengketa *a quo*, karena Sengketa Tata Usaha Negara *a quo* bersinggungan dengan perkara niaga sebagaimana Putusan Nomor. **436/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst. tanggal 26 Januari 2021**, di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, dimana TERGUGAT II INTERVENSI I telah dinyatakan dalam keadaan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU);

Amar Putusan Nomor 436/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst. tanggal 26 Januari 2021:

"MENGADILI:

DALAM POKOK PERKARA:

1. *Mengabulkan Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang sementara Pemohon PKPU selama (empat puluh tiga) hari terhitung sejak putusan diucapkan;*

Halaman 38 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Termohon PKPU/PT. Pilar Artha Mandiri, suatu perseroan terbatas yang didirikan dan tunduk pada hukum Negara Republik Indonesia, beralamat di Ruko 16 Blok 1M – 1 N, Jalan K.H. Sholeh Iskandar, Cibuluh, Bogor, berada dalam keadaan PKPU sementara dengan segala akibat hukumnya selama 43 (empat puluh tiga hari) sejak putusan diucapkan;
3. Mengangkat Tuti Haryati, S.H., M.H., Hakim Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebagai Hakim Pengawas;
4. Menunjuk dan mengangkat sebagai Tim Pengurus dalam proses Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU):
 - 1) Donny Setiawan, S.H., M.H., Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia...
 - 2) Mustofa Kalim, S.H., Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia...
5. Menetapkan bahwa hari sidang berikutnya pada hari Rabu tanggal 10 Maret 2021 bertempat di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, Jalan Bungur Besar Raya No. 24, 26, 28 Jakarta Pusat;
6. Memerintahkan Pengurus untuk memanggil Termohon Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (dalam PKPU) dan Kreditor yang dikenal dengan surat tercatat atau kurir untuk datang pada sidang yang telah ditetapkan di atas;
7. Menetapkan biaya pengurusan dan imbalan jasa bagi Pengurus akan ditetapkan kemudian setelah Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) berakhir;
8. Menanggihkan biaya permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang setelah Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang berakhir.”
- 2) Bahwa hubungan hukum antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT II INTERVENSI I adalah mengenai Jual Beli Hak Guna Bangunan No. 116/Cibuluh atas sebidang sebidang tanah seluas 8.729 m² (delapan ribu tujuh ratus dua puluh sembilan meter persegi)

Halaman 39 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual Beli Nomor 150/2014 tanggal 24 September 2014 yang dibuat dihadapan Yulita Harastiati, SH selaku PPAT Kota Bagor. Hubungan hukum jual beli tersebut juga telah diakui secara tegas oleh PARA PENGGUGAT sebagaimana dalil Gugatan PARA PENGGUGAT pada posita angka 8 s/d 13 Gugatan *a quo*;

- 3) Bahwa sesungguhnya menurut hukum, Gugatan *a quo* adalah perkara perdata hutang-piutang (*wanprestasi*) terkait Jual Beli Hak Guna Bangunan No. 116/Cibuluh antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT II INTERVENSI I, dimana hal tersebut juga telah diakui secara tegas oleh PARA PENGGUGAT pada posita angka 12 Gugatan *a quo*;

Posita angka 12 hlm. 12 Gugatan *a quo*:

"Bahwa PT. PILAR ARTHA MANDIRI telah lalai dalam melaksanakan kewajibannya untuk Pembayaran Pelunasan kepada Para Penggugat yaitu sebesar Rp. 35.514.870.000..."

- 4) Bahwa pada faktanya terkait hutang-piutang atas transaksi Jual Beli Hak Guna Bangunan No. 116/Cibuluh, **PARA PENGGUGAT melalui perwakilannya Siti Djaronah (PENGGUGAT Nomor 15) telah mendaftarkan tagihannya** kepada Tim Pengurus PT. PILAR ARTHA MANDIRI (Dalam PKPU) sebagai **Kreditor Konkuren sebagaimana Daftar Piutang Tetap tertanggal 03 Maret 2021 yang telah ditandatangani oleh Tim Pengurus PT. PILAR ARTHA MANDIRI (Dalam PKPU), Hakim Pengawas dan Panitera Pengganti;**
- 5) Bahwa dalam proses PKPU Perkara Niaga Nomor 436/Pdt.Sus-PKPU/2020/ PN.Niaga.Jkt.Pst tersebut, PARA PENGGUGAT melalui perwakilannya Siti Djaronah (PENGGUGAT Nomor 15) telah mengajukan tagihan terkait hutang-piutang atas transaksi Jual Beli Hak Guna Bangunan No. 116/Cibuluh kepada Tim Pengurus PT. PILAR ARTHA MANDIRI (Dalam PKPU) **jauh sebelum didaftarkan Gugatan *a quo* di PTUN Bandung;**
- 6) Bahwa **apabila kemudian hari Gugatan *a quo* dikabulkan** oleh Majelis Hakim pada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, maka **hal ini justru akan menimbulkan ketidakpastian hukum**, mengingat tagihan PARA PENGGUGAT sebagai Kreditor Konkuren dalam proses

Halaman 40 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PKPU di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah diakui sebagaimana Daftar Piutang Tetap tertanggal 03 Maret 2021 yang telah ditandatangani oleh Tim Pengurus PT. PILAR ARTHA MANDIRI (Dalam PKPU), Hakim Pengawas dan Panitera Pengganti;

- 7) Bahwa lebih jauh, di atas Objek Sengketa Gugatan *a quo* telah berdiri bangunan Apartemen El Centro Bogor, dimana unit-unit Apartemen tersebut telah di beli oleh para konsumen, dan para konsumen/pembeli unit Apartemen tersebut merupakan mayoritas Kreditor dalam proses PKPU di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;
- 8) Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas dan dikarenakan Objek Sengketa Gugatan *a quo incasu* Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor tentang Peralihan tanggal 18 November 2014 terhadap Sertipikat Hak Guna bangunan Nomor: 116/Cibuluh diterbitkan tertanggal 05 September 2014 terdaftar atas nama pemegang hak PT. PILAR ARTHA MANDIRI seluas 8.729 M² (delapan ribu tujuh ratus dua puluh sembilan meter persegi) **mempunyai titik singgung dengan perkara niaga** dalam proses PKPU atas Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor. 436/Pdt.Sus-PKPU/2020/ PN.Niaga.Jkt.Pst. tanggal 26 Januari 2021. Sejalan dengan ketentuan Pasal 77 UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 ("UU PERATUN"), maka sudah sepatutnya **Majelis Hakim pada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung wajib menyatakan dirinya tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa, mengadili dan memutus sengketa a quo;**

Pasal 77 UU PERATUN:

- (1) *Eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan, dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan apabila Hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan.*

Halaman 41 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(3) Eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa.

B. PENGGUGAT ATAS NAMA : HJ. HASANAH, ELLA AKMALIA, ETI HUZAENAWATI, DEDED RACHMANSYAH, DUDI ABASIKAH, DENDI NOVAL ALGHOJALI, HJ. ROHILUL ZAHROH, AHMAD RIFQI, NURUL AZIZA, DAN SITI ROSYANI TIDAK MEMPUNYAI KEPENTINGAN (LEGAL STANDING)

9) Bahwa setelah membaca dan mencermati Gugatan *a quo*, diketahui bahwa Gugatan *a quo* diajukan oleh sebanyak 24 orang PENGGUGAT. Pada faktanya sebelum Objek Sengketa Gugatan *a quo* beralih menjadi milik atas nama TERGUGAT II INTERVENSI I, adapun nama-nama pemegang hak atas tanah sebelumnya sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 116/Cibuluh, yaitu sebagai berikut:

- 1) H. Muhammad Zaenuddin;
- 2) Nurul Hidayah (Penggugat No. 7);
- 3) Saufi Fahmi (Penggugat No. 8);
- 4) Hisniati (Penggugat No. 9);
- 5) Lita Yansari (Penggugat No. 10);
- 6) Linda Yandari (Penggugat No. 11);
- 7) Adi Farhan, S.E. (Penggugat No. 12);
- 8) Dina Nuramalia (Penggugat No. 13);
- 9) Dudung Abdul Syukur (Penggugat No. 14);
- 10) Siti Djaronah (Penggugat No. 15);
- 11) Abdul Mufid (Penggugat No. 16);
- 12) Siti Rohmah (Penggugat No. 17);
- 13) Neneng Sri Yuningsih (Penggugat No. 18);
- 14) H. Sopian;
- 15) Nunu Nuraeni (Penggugat No. 23);
- 16) Rokoyah, S.E. (Penggugat No. 24).

10) Bahwa PARA PENGGUGAT dalam Gugatannya mendalilkan sebagai berikut:

Posita angka 4.2 hlm 9 Gugatan *a quo*:

Halaman 42 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hj. HASANAH, ELLA AKMALIA, DEDED RACHMANSYAH, DUDI ABASIKAH dan DENDI NOVAL ALGOZALI sebagai Ahli waris pengganti Almarhum H.M ZAENUDDIN...”

Posita angka 4.4 hlm 10 Gugatan a quo:

“Hj. ROHILUL ZAHROH, AHMAD RIFQI, NURUL AZIZA, SITI ROSYANI dan RAISA SYAHIRA sebagai Ahli waris pengganti Almarhum H. SOPIAN...”

Posita angka 5 hlm 10 Gugatan a quo:

“Bahwa dikarenakan objek sengketa aquo diperoleh karena pewarisan maka Tindakan hukum mengenai objek sengketa aquo tidak memerlukan persetujuan dari siapapun, oleh karenanya Tindakan hukum yang dilakukan oleh Para Penggugat adalah sah dan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

11) Bahwa PARA PENGGUGAT secara terang dan sadar mengakui bahwa objek sengketa a quo diperoleh karena pewarisan, dan idealnya menurut hukum seharusnya PARA PENGGUGAT terlebih dahulu meminta Penetapan Ahli Waris dari Pengadilan Agama untuk menentukan:

- a. **Sah atau tidaknya** PENGGUGAT atas nama Hj. HASANAH, ELLA AKMALIA, DEDED RACHMANSYAH, DUDI ABASIKAH dan DENDI NOVAL ALGOZALI **bertindak sebagai Ahli waris pengganti dari Almarhum H.M ZAENUDDIN.**
- b. **Sah atau tidaknya** PENGGUGAT atas nama Hj. ROHILUL ZAHROH, AHMAD RIFQI, NURUL AZIZA, SITI ROSYANI dan RAISA SYAHIRA **bertindak sebagai Ahli waris pengganti Almarhum H. SOPIAN.**

12) Bahwa Penetapan waris bukanlah merupakan wewenang dari RT atau RW setempat, melainkan merupakan wewenang dari Pengadilan Agama dalam hal si pewaris dan ahli waris adalah **orang yang beragama Islam**. Ketentuan **Pasal 49 huruf b UU No. 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas UU No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama** (“UU Peradilan Agama”) secara tegas mengatur bahwa:

Halaman 43 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

... Pengadilan agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama **antara orang-orang yang beragama Islam** di bidang:

b. waris..

- 13)** Bahwa selanjutnya penjelasan lebih detail mengenai permasalahan waris apa saja yang diatur dapat kita lihat pada penjelasan Pasal 49 huruf b UU Peradilan Agama yang berbunyi:

"...Yang dimaksud dengan "waris" adalah penentuan siapa yang menjadi ahli waris, penentuan mengenai harta peninggalan, penentuan bagian masing-masing ahli waris, dan melaksanakan pembagian harta peninggalan tersebut, serta penetapan pengadilan atas permohonan seseorang tentang penentuan siapa yang menjadi ahli waris, penentuan bagian masing-masing ahli waris..."

- 14)** Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (1) UU PERATUN, maka PENGGUGAT atas nama: Hj. Hasanah, Ella Akmalia, Eti Huzaenawati, Deden Rachmansyah, Dudi Abasikah, Dendi Noval Alghojali, Hj. Rohilul Zahroh, Ahmad Rifqi, Nurul Aziza, dan Siti Rosyani **HARUSLAH DINYATAKAN TIDAK MEMPUNYAI KEPENTINGAN (Legal Standing)** untuk mengajukan Gugatan *a quo* karena tidak adanya Penetapan Ahli Waris yang dikeluarkan Pengadilan Agama yang menyatakan nama-nama tersebut sebagai ahli waris yang sah dari dari Almarhum H.M ZAENUDDIN dan Almarhum H. SOPIAN;

Pasal 53 ayat (1) UU PERATUN:

"Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu 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 disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi.

- 15)** Bahwa berdasarkan alasan-alasan sebagaimana dikemukakan tersebut di atas dan sejalan dengan Rumusan Hukum Kamar Tata Usaha Negara Tahun 2019, maka patut dan beralasan hukum bagi **Majelis**

Halaman 44 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Hakim pada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang memeriksa dan mengadili sengketa *a quo* untuk menyatakan GUGATAN PARA PENGGUGAT TIDAK DITERIMA (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

SEMA No. 2 Tahun 2019 Rumusan Hukum Kamar Tata Usaha Negara Tahun 2019:

“Dalam hal Penggugat tidak mempunyai kepentingan atau gugatan lewat waktu, maka amar putusan adalah “Gugatan tidak diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)”.”

C. GUGATAN LEWAT WAKTU (DALUWARSA)

16) Bahwa dalil PARA PENGGUGAT yang pada pokoknya menyatakan “baru mengetahui adanya Keputusan berupa penerbitan dan pemberian hak sebagaimana Objek sengketa pada hari Rabu tanggal 3 Maret 2021 berdasarkan Surat Daftar Piutang Tetap PT. PILAR ARTHA MANDIRI (dalam PKPUS) tertanggal 3 Maret 2021 dikeluarkan oleh Tim Pengurus PT. PILAR ARTHA MANDIRI (Dalam PKPUS) terkait adanya peralihan hak/Balik Nama semula atas nama PARA PENGGUGAT menjadi atas nama PT PILAR ARTHA MANDIRI” adalah **DALIL YANG TIDAK BENAR** dan **bentuk itikad buruk PARA PENGGUGAT untuk menyembunyikan/mengaburkan fakta hukum yang sebenarnya;**

17) Mohon perhatian Yang Mulia Majelis Hakim, bahwa Peralihan Objek sengketa *a quo* menjadi milik atas nama TERGUGAT II INTERVENSI I adalah berdasarkan Surat Keputusan TERGUGAT *incasu* Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor tentang Peralihan **TERTANGGAL 18 NOVEMBER 2014**. Pada faktanya PARA PENGGUGAT secara sadar telah mengetahui adanya peralihan/balik nama atas Objek Sengketa *a quo* menjadi milik dan tercatat atas nama TERGUGAT II INTERVENSI I terhitung **SEJAK TANGGAL 02 JULI TAHUN 2015**, dikarenakan Objek sengketa *a quo incasu* Asli Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 116/Cibuluh **berada dalam penguasaan PARA PENGGUGAT sendiri**, dimana hal tersebut terbukti berdasarkan Akta No. 07 Tanggal 08 Juni 2016 tentang Addendum Kesepakatan

Halaman 45 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Juan Ber Atas Tanah Kosong yang dibuat dihadapan Yulita Harastiati,
S.H., Notaris di Kota Bogor;

Paragraf ke-3 hlm. 9 Akta No. 07 Tanggal 08 Juni 2016:

*“Bahwa pada saat ini, **asli sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 116/Cibuluh disimpan oleh Pihak Pertama sebagaimana ternyata dari Tanda Terima Asli Sertifikat tertanggal 02 (dua) Juli 2015”***

- 18)** Bahwa dikarenakan sejak tanggal 2 Juli 2015 PARA PENGGUGAT telah mengetahui adanya Objek Sengketa *a quo incasu* Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor tentang Peralihan tanggal 18 November 2014 terhadap Sertipikat Hak Guna bangunan Nomor; 116/Cibuluh diterbitkan tertanggal 05 September 2014 terdaftar atas nama pemegang hak PT. PILAR ARTHA MANDIRI seluas 8.729 M² (delapan ribu tujuh ratus dua puluh sembilan meter persegi), maka Gugatan PARA PENGGUGAT yang diajukan ke PTUN Bandung pada tanggal 23 April 2021 **TIDAK MEMENUHI SYARAT FORMIL**, karena **telah melewati tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari** sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 55 UU PERATUN. Sejalan dengan Yurisprudensi Putusan MA RI No. 330 K/TUN/2001 tertanggal 10 Mei 2001, maka sudah sepatutnya bagi Yang Mulia Majelis yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan **GUGATAN PARA PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA;**

Pasal 55 UU PERATUN:

“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkanannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”

Yurisprudensi Putusan MA RI No. 330 K/TUN/2001 tertanggal 10 Mei 2001:

Kaidah Hukum:

“Bahwa oleh karena obyek gugatan tersebut rata-rata sekitar tahun 1987, sedangkan gugatan diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tanggal 26 Januari 2000. Sehingga telah melewati tenggang waktu 90 hari sebagaimana diatur oleh Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986.”

Halaman 46 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

19) Bahwa upaya administratif (keberatan) yang dilakukan PARA PENGGUGAT pada tanggal 7 April 2021 berdasarkan ketentuan Pasal 75 UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan sebagaimana yang didalilkan pada point 2 hlm. 14 Gugatan *a quo*, adalah upaya administratif yang tidak dapat dibenarkan. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (“**PP No. 24 Tahun 1997**”) secara tegas telah mengakomodir mengenai upaya administratif/keberatan, dimana upaya tersebut **dapat diajukan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat;**

Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997:

*“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata telah 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 diterbitkan sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan** mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.”*

20) Lebih lanjut Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administarif (“**PERMA No. 6 Tahun 2018**”) secara tegas menyatakan bahwa Pengadilan menggunakan ketentuan yang diatur dalam UU No. 30 Tahun 2014 dalam hal peraturan dasar penerbitan Keputusan dan/atau Tindakan tidak mengatur upaya administratif;

Pasal 3 PERMA No. 6 Tahun 2018:

- (1) *Pengadilan dalam memeriksa, memutus dan menyelesaikan gugatan sengketa administrasi pemerintahan menggunakan peraturan dasar yang mengatur upaya administratif tersebut.*
- (2) *Dalam hal peraturan dasar penerbitan keputusan dan/atau Tindakan tidak mengatur upaya administratif, Pengadilan*

Halaman 47 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
mengumumkan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.”

- 21) Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka gugatan PARA PENGGUGAT merupakan Gugatan yang daluwarsa, sehingga layak dan patut bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan **GUGATAN PARA PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)**.

II. DALAM POKOK SENGKETA

A. **PERBUATAN TERGUGAT (KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BOGOR) DALAM MENERBITKAN OBJEK SENGKETA A QUO TIDAK MELANGGAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU.**

- 22) Bahwa apa yang telah TERGUGAT II INTERVENSI I kemukakan pada bagian Eksepsi mohon dianggap termuat dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian Pokok Sengketa;
- 23) Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI I menolak seluruh dalil Gugatan yang dikemukakan PARA PENGGUGAT, kecuali apa yang TERGUGAT II INTERVENSI I akui secara terang dan tegas kebenarannya;
- 24) Bahwa benar antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT II INTERVENSI I telah membuat dan menandatangani Akta No. 05 Tanggal 13 Agustus 2014 tentang “Kesepakatan Jual Beli Atas Tanah Kosong” yang dibuat dihadapan Yulita Harastiati, S.H., selaku Notaris di Kota Bogor;
- 25) Bahwa benar antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT II INTERVENSI I telah membuat dan menandatangani Akta No. 07 Tanggal 08 Juni 2016 tentang “Addendum Kesepakatan Jual Beli Atas Tanah Kosong” yang dibuat dihadapan Yulita Harastiati, S.H., selaku Notaris di Kota Bogor;
- 26) Bahwa benar antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT II INTERVENSI I telah membuat dan menandatangani Akta Jual Beli, Nomor 150/2014 Tanggal 24 September 2014, yang dibuat dihadapan Yulita Harastiati, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Bogor. Oleh karena itu sejalan dengan Yurisprudensi MA RI No.

Halaman 48 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

992 K/Sip/1979 tertanggal 14 April 1980, maka demi hukum hak milik atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan 116/Cibuluh telah beralih kepada TERGUGAT II INTERVENSI I;

Yurisprudensi MA RI No. 992 K/Sip/1979 tertanggal 14 April 1980:

Kaidah Hukum:

"Semenjak akte jual beli ditandatangani di depan Pejabat Pembuat Akte Tanah hak milik atas tanah yang dijual beralih kepada pembeli."

27) Bahwa Peralihan hak atas tanah menurut ketentuan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 dapat dilakukan dengan perbuatan hukum seperti jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan kedalam perusahaan dan perbuatan hukum lainnya yang dibuktikan dengan pembuatan akta yang dibuat dihadapan pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT). Oleh karenanya penerbitan Objek Sengketa *a quo incasu* Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor tentang Peralihan tanggal 18 November 2014 terhadap Sertipikat Hak Guna bangunan Nomor; 116/Cibuluh diterbitkan tertanggal 05 September 2014 terdaftar atas nama pemegang hak PT. PILAR ARTHA MANDIRI seluas 8.729 M² (delapan ribu tujuh ratus dua puluh sembilan meter persegi) adalah sah berdasarkan hukum;

28) Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI I menolak dengan Tegas dalil PARA PENGGUGAT yang menyatakan Keputusan TERGUGAT bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB). Adapun yang telah dilakukan oleh TERGUGAT telah memenuhi semua syarat dan ketentuan-ketentuan yang berlaku berdasarkan Pasal 45 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997;

"(1) Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan Pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat dibawah ini tidak dipenuhi :

- a. *sertipikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan;*
- b. *perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali*

Halaman 49 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2);

- c. dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap;
- d. tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;
- e. tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan;
- f. perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau
- g. perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan;"

29) Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI I dalam mengajukan Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan 116/Cibuluh kepada TERGUGAT telah melengkapi semua syarat yaitu :

- a) Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 116/Cibuluh;
- b) Asli Surat Kuasa;
- c) Fotocopy identitas dari Pihak Penjual dan Pihak Pembeli yang dilegalisir Yulita Harastiati, S.H., selaku Notaris Kota Bogor;
- d) Fotocopy Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum PT Pilar Artha Mandiri yang dilegalisir Yulita Harastiati, S.H., selaku Notaris di Kota Bogor;
- e) Asli Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 116/Cibuluh;
- f) Akta Jual Beli No. 150/2014 tanggal 24 September 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Yulita Harastiati S.H., Selaku PPAT di Kota Bogor;
- g) Fotokopi Surat Keputusan Kepala Badan Pelayanan Perizinan Terpadu dan Penanaman Modal Kota Bogor Nomor 644/01-BPPTPM/II/2015 dari Pemerintah Kota Bogor tanggal 11 Februari 2015, yang dilegalisir Yulia Harastiati, S.H. selaku Notaris di Kota Bogor;

Halaman 50 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- h) Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan dengan NOP. 32.71.010.005.012-0195.0 yang dilegalisir Yulia Harastiati, S.H. selaku Notaris di Kota Bogor;
- i) Asli SSPD BPHTB Lembar 6 NOP PBB 32.71.010.005.012-0195.0;
- j) Fotocopy bukti transaksi setoran tunai dengan Nomor rekening 0013260208360 atas nama Rek. Pen Pjk-Per dengan nilai transaksi Rp. 97.000.000,- (Sembilan puluh tujuh juta rupiah) tanggal 24 September 2014 yang dilegalisir Yulia Harastiati, S.H. selaku Notaris di Kota Bogor;
- k) Fotocopy Bukti Pembayaran Setoran BPHTB dengan Nomor transaksi T-099919/2014 yang dilegalisir Yulia Harastiati, S.H. selaku Notaris di Kota Bogor;
- l) Asli Surat Setoran Pajak (SSP) a.n. H.M. Zaenuddin, CS NOP 32.71.010.005.012-0195.0;
- m) Fotocopy Bukti Setoran Tunai dengan Nomor rekening 0013260315360 a.n. Ttp Pajak DP dengan Nilai transaksi Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
- n) Fotokopi Bukti Penerimaan Negara Surat Setoran pajak , kode transaksi 4111-28-402 masa pajak 09-09-2014 dengan jumlah setoran Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang dilegalisir Yulita Harastiati, S.H. (selaku Notaris Kota Bogor).

30) Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas TERANG dan JELAS Perbuatan Administratif TERGUGAT dalam menerbitkan Objek Sengketa *a quo* telah sesuai ketentuan peraturan yang berlaku di Indonesia dan telah sesuai dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB);

31) Bahwa selanjutnya mengenai apa yang didalilkan oleh PARA PENGGUGAT pada intinya adalah mengenai sah atau tidak sahnya Jual beli Objek Sengketa *a quo* berdasarkan Akta Jual Beli antara PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT II INTERVENSI I tanggal 24 September 2014 Nomor 150/2014, yang dibuat dihadapan Yulita Harastiati, S.H. Selaku PPAT di Kota Bogor serta permasalahan pelunasan pembayaran atas jual beli tersebut, dimana hal tersebut

Halaman 51 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id **TERANG DAN JELAS harus diselesaikan di Peradilan Umum** dan

bukan di Peradilan Tata Usaha Negara;

- 32) Bahwa perlu TERGUGAT II INTERVENSI I sampaikan saat ini PT. PILAR ARTHA MANDIRI sedang dalam keadaan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga Pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No436/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst. tanggal 26 Januari 2021, dan PARA PENGGUGAT yang diwakili oleh **Siti Djaronah (PENGGUGAT Nomor 15)** telah mendaftarkan tagihannya kepada Tim Pengurus PT. PILAR ARTHA MANDIRI (Dalam PKPU) sebagai Kreditor Konkuren sebagaimana Daftar Piutang Tetap tertanggal 03 Maret 2021 yang telah ditandatangani oleh Tim Pengurus PT. PILAR ARTHA MANDIRI (Dalam PKPU), Hakim Pengawas dan Panitera Pengganti, dengan demikian perkara *a quo* adalah murni ranah Perkara Perdata.

B. PARA PENGGUGAT ADALAH PENGGUGAT YANG TIDAK BERITIKAD BAIK

- 33) Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI I menolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT yang menyatakan "*baru mengetahui telah terjadi pencairan dari Bank dan Sertifikat a quo telah dijaminan dan/atau menjadi jaminan oleh PT. PILAR ARTHA MANDIRI kepada PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk atas kredit pembelian lahan dan konstruksi Apartemen Elcentro (PT. Pilar Artha Mandiri) sebesar Rp. 222.094.782.991 sebagaimana tercantum dalam Daftar Piutang Tetap PT. PILAR ARTHA MANDIRI (Dalam PKPU) tertanggal 3 Maret 2021*". Pada faktanya untuk menjaminkan Sertifikat *a quo* kepada Bank Tabungan Negara **tidak dapat dilakukan oleh TERGUGAT II INTERVENSI I secara sendiri, melainkan HARUS DILAKUKAN BERSAMA-SAMA DENGAN PARA PENGGUGAT** sebagaimana diatur Pasal 4 Akta No. 07 Tanggal 08 Juni 2016 tentang "Addendum Kesepakatan Jual Beli Atas Tanah Kosong; **Pasal 4 Akta No. 07 Tanggal 08 Juni 2016;**

Halaman 52 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pihak Pertama dan/atau kuasanya akan menyerahkan asli sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 116/Cibuluh kepada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Bogor bersama-sama dengan Pihak Kedua, setelah Surat Persetujuan Kredit Konstruksi (SP2K) terbit untuk kepentingan kelengkapan dokumen atas proses pengajuan Kredit Konstruksi atas Pembangunan Apartemen El Centro...

34) Bahwa PARA PENGGUGAT mendalilkan baru mengetahui Objek Sengketa *a quo* pada tanggal 03 Maret 2021 dimana PARA PENGGUGAT mengetahui berdasarkan Daftar Piutang Tetap PT PILAR ARTHA MANDIRI (dalam PKPU) tertanggal 03 Maret 2021 yang dikeluarkan oleh Tim Pengurus PT PILAR ARTHA MANDIRI (dalam PKPU), adalah dalil yang mengada-ada;

35) Bahwa Peralihan Hak Guna Bangunan 116/Cibuluh menjadi atas nama TERGUGAT II INTERVENSI I adalah tanggal 18 November 2014, sementara dalam Adendum Perjanjian Kesepakatan Jual Beli Atas Tanah Kosong No. 07 tanggal 08 Juni 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Yulita Harastiati, S.H. selaku Notaris dan PPAT di Kota Bogor pada halaman 9 paragraf ke-3 disebutkan :

"Bahwa pada saat ini, asli sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 116/Cibuluh disimpan oleh Pihak Pertama sebagaimana ternyata dari Tanda Terima Asli Sertifikat tertanggal 02 (dua) Juli 2015"

Berdasarkan hal tersebut di atas TERANG dan JELAS jika PARA PENGGUGAT sudah mengetahui mengenai terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 116/Cibuluh a.n. TERGUGAT II INTERVENSI I sejak tanggal 02 Juli 2015 dan bukan sejak tanggal 03 Maret 2021 sebagaimana didalilkan oleh PARA PENGGUGAT;

36) Bahwa berdasarkan hal tersebut dapat disimpulkan PARA PENGGUGAT adalah PARA PENGGUGAT yang tidak beritikad baik dan sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* Menolak Gugatan PARA PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima.

Halaman 53 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Mohon agar kiranya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* dapat memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT II INTERVENSI I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Tidak Berwenang Secara Absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara ini.

DALAM POKOK SENGKETA

1. Menolak Gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet invankelijk verklaard*);
2. Menyatakan bahwa Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor tentang Peralihan Hak yang dicatat pada 18 November 2014 terhadap Hak Guna Bangunan No. 116 / Cibuluh dengan pemegang hak PT Pilar Artha Mandiri, Surat Ukur No. 8/Cibuluh/2010 luas 8.729 M2 telah sesuai prosedur dan ketentuan yang berlaku;
3. Menyatakan bahwa Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor tentang Peralihan Hak yang dicatat pada 18 November 2014 terhadap Hak Guna Bangunan No. 116 / Cibuluh dengan pemegang hak PT Pilar Artha Mandiri, Surat Ukur No. 8/Cibuluh/2010 luas 8.729 M2 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;
4. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara *a quo*.

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

Bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat II Intervensi 2 telah mengajukan Jawabannya secara aplikasi E-Court tertanggal 21 Juni 2021, yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI :

A. EKSEPSI KEWENANGAN ABSOLUT (*Exceptio Declaratoir*)

1. Bahwa gugatan PENGGUGAT yang menggugat Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 116/

Halaman 54 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Cibuluh, Surat Ukur No. 8/Cibuluh/2010 tanggal 19 Juli 2011, yang terletak di Kelurahan Cibuluh, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat, luas 8.729 m² (delapan ribu tujuh ratus dua puluh sembilan meter persegi) saat ini telah tercatat atas nama PT Pilar Artha Mandiri.

2. Bahwa gugatan tersebut adalah menyangkut sengketa kepemilikan hak, walaupun yang menjadi objek adalah berupa surat Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) dalam hal ini adalah sertifikat, namun didalam objek gugatan tersebut terdapat adanya sengketa kepemilikan hak antara PENGGUGAT dan pihak ketiga lainnya dalam hal ini PT Pilar Artha Mandiri;
3. Bahwa selain hal- hal diatas, sesuai dengan dalil- dali PENGGUGAT pada surat gugatannya diketahui sebagai berikut :

Poin 6 halaman 10

"Bahwa Para Penggugat sepakat untuk menjual tanah waris tersebut..."

Poin 7 halaman 10 :

".....dengan memberikan tanda jadi terhadap pembelian tanah waris tersebut sebesar Rp 20.000.000, (dua puluh juta rupiah) tertanggal 17 mei 2014 sebelum ditandatanganinya Perjanjian antara para penggugat dengan PT Pilar Artha Mandiri (pembeli)."

Poin 8 halaman 11

"Bahwa pada tanggal 13 agustus 2014 menindaklanjuti penjualan tanah waris tersebut maka antara para penggugat dan PT Pilar Artha Mandiri membuat "Kesepakatan Jual beli"....."

Poin 12 halaman 12

"Bahwa PT Pilar Artha Mandiri telah lalai dalam melaksanakan kewajibannya untuk pembayaran pelunasan kepada Para Penggugat"

Poin 13 halaman 12

"Bahwa pada tanggal 08 Juni 2016 di sepakati Addendum kesepakatan jual beli atas tanah kosong antara Para Penggugat dengan PT Pilar Artha Mandiri sebagaimana tercantum dalam Akta Addedum Kesepakatan Jual Beli atas tanah kosong nomor 07 tertanggal 08 Juni

Halaman 55 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
2016, dibuat dan ditandatangani dihadapan Yulita Harastiati, SH Notaris dan PPAT Kota Bogor.....”

4. Bahwa berdasarkan pada dalil – dalil posita PENGGUGAT diatas, maka dapat diketahui juga, adanya perjanjian kesepakatan jual beli antara PENGGUGAT dengan PT Pilar Artha Mandiri terkait dengan pembayaran atas kesepakatan pembayaran jual beli obyek sengketa dalam perkara a quo, yang dalam hal ini diudga dimana salah satu pihak belum memenuhi prestasi terhadap perjanjian yang telah disepakati;
5. Bahwa oleh karena sengketa sebagaimana diatas merupakan sengketa perdata, maka sudah terang dan jelas, gugatan tersebut haruslah diajukan kepada Peradilan umum, sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak berwenang untuk mengadili perkara a quo.

B. EXCEPTIO TEMPORIS

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

Poin 10 Halaman 12 :

“.....Bahwa penandatanganan Akta Jual beli antara Penggugat dan PT pilar Artha Mandiri tertanggal 24 September 2014.....”

Alinea 3 halaman 7 :

“.....Bahwa isi dari keputusan Tergugat adalah telah memberikan hak atas tanah berupa peralihan tanggal 18 November 2014 terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 116/Cibuluh.....”

Poin 13 halaman 12:

“**Bahwa pada tanggal 08 Juni 2016** disepakati addendum kesepakatan jual beli atas tanah kosong anatara Para Penggugat dengan PT Pilar

Halaman 56 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Artha Mandiri sebagaimana tercantum dalam akta addendum kesepakatan jual beli atas tanah kosong nomor 07 tertanggal 08 Juni 2016, dibuat dan ditandatangani dihadapan Yulita Harastiati, SH Notaris dan PPAT Kota Bogor. Dimana PT Pilar Artha Mandiri berjanji akan membayarkan seluruh kewajibannya yaitu sebesar Rp 35.514.870 setelah pencairan dari bank dan **memohon kepada Para Penggugat untuk meminjamkan Sertipikat a quo** guna memenuhi persyaratan yang diminta oleh bank.”

4. Bahwa berdasarkan dalil- dali PENGGUGAT diatas, maka sudah terang dan jelas PENGGUGAT sudah mengetahui obyek sengketa perkara *aquo* pada tanggal 08 Juni 2016, sedangkan pengajuan gugatan oleh PENGGUGAT di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dengan register perkara No. 45/G/2021/PTUN-BDG pada 23 April 2021.
5. Bahwa pengajuan gugatan tersebut telah lewat waktu (daluarsa) lebih dari 90 (sembilan puluh) hari, sehingga sudah jelas dan terang apabila gugatan PENGGUGAT tersebut ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *aquo*.

C. GUGATAN PENGGUGAT OBSCUUR LIBEL

1. Bahwa dalam dalil gugatan PENGGUGAT pada halaman 7 surat gugatan yang pada pokok gugatannya PENGGUGAT mengajukan gugatan terhadap Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi obyek gugatan berupa :

“Keputusan Kepala Kantor badan Pertanahan Nasional Kota Bogor tentang peralihan tanggal 24 September 2014 terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 116/ Cibuluh atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 8/Cibuluh/2010 tanggal 19 Juli 2010 seluas 8.729m2 (delapan ribu tujuh ratus dua puluh sembilan meter persegi) atas nama PT Pilar Artha Mandiri;”

2. Bahwa selanjutnya dalam dalil- dali gugatan PENGGUGAT pada surat gugatan menyatakan sebagai berikut :

Poin 8 halaman 11

“Bahwa pada tanggal 13 agustus 2014 menindaklanjuti penjualan tanah waris tersebut maka antara para penggugat dan PT Pilar Artha Mandiri membuat “Kesepakatan Jual beli”.....”

Halaman 57 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Bahwa PT Pilar Artha Mandiri telah lalai dalam melaksanakan kewajibannya untuk pembayaran pelunasan kepada Para Penggugat

3. Bahwa atas hal tersebut sudah terang dan jelas gugatan PENGGUGAT kabur dan tidak berdasar, dimana PENGGUGAT mengajukan gugatan terhadap obyek sengketa berupa Keputusan Tata Usaha Negara, namun disisi lain adanya sengketa perdata berupa pembayaran yang belum dilakukan pelunasan sesuai dengang perjanjian antara PENGGUGAT dengan PT Pilar Artha Mandiri.

Maka berdasarkan dalil-dalil tersebut jelas dan tidak terbantahkan lagi bahwa gugatan PENGGUGAT dapat dinyatakan cacat secara formil, sehingga dapatlah dinyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI 2 menyatakan dengan tegas menyangkal dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT kecuali apa yang diakui kebenarannya secara tegas oleh TERGUGAT II INTERVENSI 2.

Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI 2 mohon agar sesuatu yang telah diuraikan dalam eksepsi juga dimasukkan kedalam pokok perkara.

I. TERGUGAT II INTERVENSI 2 ADALAH KREDITUR YANG BERITIKAD BAIK YANG WAJIB DILINDUNGI OLEH UNDANG – UNDANG

1. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 116/ Cibuluh, Surat Ukur No. 8/Cibuluh/2010 tanggal 19 Juli 2011, yang terletak di Kelurahan Cibuluh, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat, luas 8.729 m² (delapan ribu tujuh ratus dua puluh sembilan meter persegi) saat ini telah tercatat dan terdaftar atas nama PT PILAR ARTHA MANDIRI dan menjadi jaminan kredit Konstruksi BTN (KYG) dan *Interest During Construction (IDC)* pada TERGUGAT II INTERVENSI 2 untuk pembangunan “Apartemen El Centro” berikut sarana dan prasarana yang terletak di Kp. Pangkalan RT./RW. 002/001, Kelurahan Cibuluh, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor;
2. Bahwa fakta hukumnya obyek gugatan menjadi salah satu jaminan kredit pada TERGUGAT II INTERVENSI 2 terjadi sejak dilakukan hubungan

Halaman 58 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Mahkamah Agung antara TERGUGAT II INTERVENSI 2 dan PT Pilar Artha Mandiri sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 964 tanggal 24 Juni 2016 Notaris Joko Suryanto, SH, dengan rincian sebagai berikut :

- Peruntukkan	:	Pembangunan Apartemen El Centro
-	:	
- Alamat Proyek	:	di Kp. Pangkalan RT./RW. 002/001, Kelurahan Cibuluh, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor
- Jenis kredit	:	Kredit Konstruksi
- Plafond Kredit	:	Rp 220.000.000.000,- (dua ratus dua puluh milyar rupiah)

3. Bahwa selanjutnya telah dilakukan beberapa kali addendum Perjanjian Kredit antara TERGUGAT II INTERVENSI 2 dan PT PILAR ARTHA MANDIRI yang dapat kami sampaikan sebagai berikut :

3.1 Tanggal 24 November 2017 telah dilakukan addendum Perjanjian Kredit No. 14 tanggal 24 November 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Samsuri S.H.,M.Kn, Notaris di Bogor, terkait dengan adanya persetujuan restrukturisasi kredit atas permohonan dari PT Pilar Artha Mandiri;

3.2 Tanggal 25 Februari 2019 addendum Perjanjian Kredit No. 71 tanggal 25 Februari 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Samsuri S.H.,M.Kn Notaris di Bogor, terkait adanya penambahan *plafond* kredit sehingga total kredit menjadi Rp 350.000.000.000,- (tiga ratus lima puluh milyar rupiah), dengan informasi sebagai berikut :

- Plafond Kredit	:	Rp 325.000.000.000,-
- <i>Top Up</i>	:	Rp 105.000.000.000,-
- <i>Interst During Contruccion (IDC)</i>	:	Rp 25.000.000.000,-

Halaman 59 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG



3.3 Tanggal 31 Agustus 2020 telah dilakukan addendum Perjanjian Kredit No. 200 tanggal 31 Agustus 2020 yang dibuat dihadapan Notaris Elisa Novel S.H., M.Kn, Notaris di Bogor, terkait dengan adanya persetujuan restrukturisasi kredit atas permohonan dari PT PILAR ARTHA MANDIRI;

4. Bahwa selain adanya akta- akta Perjanjian Kredit dan addendurnya sebagaimana diatas, pihak PT PILAR ARTHA MANDIRI juga telah menandatangani akta Pengakuan Hutang sebagai berikut :

4.1 Akta Pengakuan Hutang No. 965 tanggal 24 Juni 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Joko Suryanto, SH yang berisi bahwa PT PILAR ARTHA MANDIRI menerima pinjaman uang dan mengakui telah berhutang kepada TERGUGAT II INTERVENSI 2 sebesar Rp 220.000.000.000,- (dua ratus dua puluh milyar rupiah);

4.2 Akta Pengakuan Hutang No. 72 tanggal 25 Februari 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Samsuri S.H., M.Kn, yang berisi bahwa PT PILAR ARTHA MANDIRI menerima pinjaman uang dan mengakui telah berhutang kepada TERGUGAT II INTERVENSI 2 sebesar Rp 350.000.000.000,- (tiga ratus lima puluh milyar rupiah). Jumlah plafond kredit tersebut setelah ditambah dengan *top up* dan *Intersest During Construction (IDC)*;

5. Bahwa selanjutnya telah ditandatangani juga akta – akta perjanjian *accessoir* lainnya yaitu sebagai berikut:

5.1 Akta *Borgtocht* (Penanggungan) No. 967 tanggal 24 Juni 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Joko Suryanto, S.H.;

5.2 Akta *Borgtocht* (Penanggungan) No. 968 tanggal 24 Juni 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Joko Suryanto, S.H.;

5.3 Akta *Borgtocht* (Jaminan Perorangan) No. 75 tanggal 25 Februari 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Samsuri S.H., M.Kn;

5.4 Akta Pemberian Jaminan Secara *Cessie* No. 966 tanggal 24 Juni 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Joko Suryanto, S.H.;

5.5 Akta *Cessie* No. 73 tanggal 25 Februari 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Samsuri S.H., M.Kn;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 5.6 Akta Perjanjian Subordinasi No. 963 tanggal 24 Juni 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Joko Suryanto, S.H;
- 5.7 Akta Perjanjian Subordinasi No. 74 tanggal 25 Februari 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Samsuri S.H.,M.Kn;
6. Bahwa berdasarkan pada perjanjian kredit beserta addendumnya antara TERGUGAT II INTERVENSI 2 dan PT PILAR ARTHA MANDIRI, yaitu :
 - 6.1 Akta Perjanjian Kredit Nomor 964 tanggal 24 Juni 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Joko Suryanto, SH,;
 - 6.2 Addendum Perjanjian Kredit No. 71 tanggal 25 Februari 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Samsuri S.H.,M.Kn; atas Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 116/ Cibuluh, Surat Ukur No. 8/Cibuluh/2010 tanggal 19 Juli 2011, yang terletak di Kelurahan Cibuluh, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat, luas 8.729 m² (delapan ribu tujuh ratus dua puluh sembilan meter persegi) telah dilakukan pengikatan sempurna Hak Tanggungan (HT), sebagai berikut :
 - 6.3 Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 2724/ 2016 tanggal 15 Agustus 2016 peringkat pertama, dengan pemegang hak adalah PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk/ TERGUGAT II INTERVENSI 2;
 - 6.4 Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 21391/ 2019 tanggal 16 Mei 2009 peringkat Kedua, dengan pemegang hak adalah PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk/ TERGUGAT II INTERVENSI 2;
7. Bahwa atas Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 116/ Cibuluh, Surat Ukur No. 8/Cibuluh/2010 tanggal 19 Juli 2011, yang terletak di Kelurahan Cibuluh, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat, luas 8.729 m² (delapan ribu tujuh ratus dua puluh sembilan meter persegi) yang berdiri Apartemen EL CENTRO masih terpasang Hak Tanggungan (HT) sebagaimana diatas sebagai bentuk jaminan atas kredit yang telah diberikan TERGUGAT II INTERVENSI 2 kepada PT PILAR ARTHA MANDIRI;
8. Bahwa sampai dengan saat ini PT PILAR ARTHA MANDIRI masih memiliki *outstanding* Kredit/ Sisa kredit yang harus dilunasi kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dan belum dinyatakan lunas

Halaman 61 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
dengan *outstanding* kredit per tanggal 18 Juni 2021 adalah sebagai berikut :

8.1 Kredit Kontruksi (KYG) dengan *outstanding* kredit sebesar Rp 170.107.475.578,- (seratus tujuh puluh milyar seratus tujuh juta empat ratus tujuh puluh lima ribu lima ratus tujuh puluh delapan), dengan rincian sebagai berikut :

Kewajiban pokok	: Rp 169.238.500.000,-
Kewajiban denda	: Rp 826.522.529,-
Denda Berjalan	: Rp 2.496.608,-
Bunga Berjalan	: Rp 39.956.441.135,-

8.2 *Interest During Construction (IDC)* sebesar Rp 20.894.764.754,- (dua puluh milyar delapan ratus sembilan puluh empat juta tujuh ratus enam puluh empat ribu tujuh ratus lima puluh empat), dengan rincian sebagai berikut :

Kewajiban pokok	: Rp 18.215.000.000,-
Kewajiban denda	: Rp 28.300.656,-
Denda Berjalan	: Rp 185.139,-
Bunga Berjalan	: Rp 2.396.578.959,-

9. Bahwa sebelum dilakukannya hubungan hukum hutang piutang antara TERGUGAT II INTERVENSI 2 dan PT PILAR ARTHA MANDIRI sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 964 tanggal 24 Juni 2016 Notaris Joko Suryanto, SH, TERGUGAT II INTERVENSI 2 melalui Notaris Joko Suryanto, S.H, Notaris telah melakukan proses pengecekan keabsahan terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 116/ Cibuluh, Surat Ukur No. 8/Cibuluh/2010 tanggal 19 Juli 2011, yang terletak di Kelurahan Cibuluh, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bogor dengan hasil Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) tidak terdapat sengketa, tidak terblokir atau tidak terbebani hak jaminan pihak manapun;

10. Bahwa dengan telah dilakukannya Pengecekan keabsahan dan status tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bogor tersebut, TERGUGAT II INTERVENSI 2 meyakini akan kebenaran pengecekan tersebut dikarenakan Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bogor telah diberi kewenangan oleh Undang- undang maupun peraturan pemerintah sebagai lembaga pemerintah yang mempunyai tugas

Halaman 62 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melaksanakan tugas pemerintahan di bidang Pertanahan sebagaimana diatur dalam Peraturan Presiden (PP) No 20 Tahun 2015;

11. Bahwa perlu TERGUGAT II INTERVENSI 2 informasikan terhadap :

11.1 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 12/ 2016 tanggal 18 Juli 2016 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Desy Sugiarti, S.H;

11.2 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 135/ 2019 tanggal 22 April 2019 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Samsuri S.H., M.Kn;

yang dibuat antara TERGUGAT II INTERVENSI 2 dengan PILAR ARTHA MANDIRI yang telah terbit Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 2724/ 2016 dan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 1391/2019, dinyatakan berdasarkan hukum telah sah berlaku dikarenakan :

a. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) merupakan perjanjian *accecoir* yang tidak terpisahkan dengan Perjanjian Kredit dan Addendum Perjanjian Kredit yang telah ditandatangani antara TERGUGAT II INTERVENSI 2 dengan PT. PILAR ARTHA MANDIRI;

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

- **Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.**

Halaman 63 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa antara TERGUGAT II INTERVENSI 2 dan PT PILAR ARTHA MANDIRI telah sepakat mengikatkan diri untuk menjaminkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 116/ Cibuluh atas utang PT PILAR ARTHA MANDIRI kepada TERGUGAT II INTERVENSI 2;

- **Kecakapan untuk membuat Perjanjian**

Bahwa PT PILAR ARTHA MANDIRI selaku Badan Hukum Perseroan diwakili oleh pengurusnya, sehingga berwenang untuk mewakili PT PILAR ARTHA MANDIRI sebagaimana diatur dalam Akta pendirian dan Akta Perubahan PT PILAR ARTHA MANDIRI;

- **Suatu Hal tertentu**

Bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan dibuat sebagai *accecoir* dari Perjanjian Pokok yaitu Akta Perjanjian Kredit dan Addendum Perjanjian Kredit serta digunakan sebagai Jaminan atas hutang PT PILAR ARTHA MANDIRI kepada TERGUGAT II INTERVENSI 2;

- **Suatu sebab yang halal**

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

2. Bahwa selanjutnya, terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 116/ Cibuluh, Surat Ukur No. 8/Cibuluh/2010 tanggal 19 Juli 2011, yang terletak di Kelurahan Cibuluh, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat, atas nama PT PILAR ARTHA MANDIRI pada dasarnya diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) No.150/2014 tanggal 24 September 2014 yang dibuat oleh Notaris dan PPAT Yulita Harastiati;
3. Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pengganti Peraturan Pemerintah (PP) No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan :

Halaman 64 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Tata cara peralihan hak atas tanah yang dibuktikan dengan suatu hak yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)”.
4.

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

“Suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau dihadapan pegawai- pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempatkan dimana akta dibuatnya;”

5. Bahwa dengan telah diikatnya jaminan kredit dengan hak tanggungan sebagaimana dijelaskan diatas, maka TERGUGAT II INTERVENSI 2 adalah *“Kreditor yang Beritikad Baik”* yang wajib dilindungi, hal tersebut sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, khususnya pada Romawi VIII Hasil Rapat Pleno Kamar Perdata yang dengan tegas disampaikan bahwa :

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

6. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI 2 menolak Gugatan Penguat yang menyatakan Batal atau tidak sahnya Surat Keputusan Kepada Kantor Badan Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 116/ Cibuluh, Surat Ukur No. 8/Cibuluh/2010 tanggal 19 Juli 2011, yang terletak di Kelurahan Cibuluh, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat, dikarenakan dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 116/ Cibuluh, yang berdiri Apartemen EL CENTRO masih terpasang Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 2724/ 2016 (Peringkat pertama) dan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 1391/2019 (peringkat kedua) dengan Pemegang Hak Tanggungan adalah PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Hak Tanggungan

Halaman 65 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberikan hak preferen atau hak yang didahulukan dari kreditur lain terhadap objek Hak Tanggungan (pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan). Selain itu Sertipikat Hak Tanggungan memiliki kekuatan yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap dan memiliki titel eksekutorial (vide pasal 14 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan).

II. PEMBELI/ DEBITUR KREDIT PEMILIKAN APARTEMEN (KPA) ADALAH PEMBELI/ DEBITUR YANG BEITIKAD BAIK YANG WAJIB DILINDUNGI UNDANG- UNDANG

12. Bahwa perlu TERGUGAT II INTERVENSI 2 sampaikan, terkait dengan proyek Apartemen EL CENTRO dalam hal ini terdapat juga debitur-debitur Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) yang telah melakukan pembelian terhadap unit dalam apartemen tersebut kepada PT PILAR ARTHA MANDIRI ,dengan menggunakan fasilitas KPA milik pihak TERGUGAT II INTERVENSI 2;
13. Bahwa pada dasarnya pembeli/ debitur- debitur KPA tersebut adalah pembeli/ debitur yang telah beritikad baik yang melakukan pembelian di Apartemen obyek sengketa dan melakukan pembayaran angsuran KPA kepada TERGUGAT II INTERVENSI 2, sehingga wajib untuk dilindungi oleh Undang- Undang agar tidak menimbulkan kerugian bagi pembeli/ debitur tersebut;
14. Bahwa dengan adanya jual beli unit apartemen antara pembeli dengan PT PILAR ARTHA MANDIRI yang menggunakan fasilitas KPA TERGUGAT II INTERVENSI 2 sebagaimana dijelaskan diatas, maka pembeli/ debitur KPA TERGUGAT II INTERVENSI 2 adalah "*pembeli/ debitur KPA yang Beritikad Baik*" yang wajib dilindungi, hal tersebut sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, khususnya pada Romawi IX Hasil Rapat Pleno Kamar Perdata yang dengan tegas disampaikan bahwa :

Halaman 66 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemindahtoran hak diberikan kepada pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah)".

"Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak"

III. PT PILAR ARTHA MANDIRI DALAM KONDISI PENUNDAAN KEWAJIBAN PEMBAYARAN UTANG (PKPU)

15. Bahwa sebagai informasi, saat ini PT PILAR ARTHA MANDIRI (dalam PKPUS) telah ditetapkan dalam keadaan PKPU Sementara berdasarkan putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 436/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst pada tanggal 26 Januari 2021;

16. Bahwa gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT adalah terkait dengan obyek sengketa yang dimiliki oleh PT PILAR ARTHA MANDIRI yang notabene saat ini perusahaan/ perseroan tersebut dalam kondisi PKPU, maka sudah sepatutnya gugatan ini untuk ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) di Bandung;

17. Bahwa hal tersebut selaras dengan yurisprudensi putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia pada putusannya Nomor 518.K/Pdt/2020 tanggal 2 Juni 2020, yang berbunyi sebagai berikut:

"Bahwa parapihak dalam perkara a quo adalah pihak dalam perkara Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) Nomor 37/Pdt.SusPKPU/2017/PN Niaga Sby., yang diputus tanggal 15 Februari 2018 dan pokok keberatan Para Penggugat adalah mengenai bundle pailit, maka tepat dan benar judex facti Pengadilan Negeri Mojokerto menyatakan tidak berwenang mengadili perkara a quo."

Berdasarkan alasan-alasan yang telah disebutkan diatas, yang didukung dengan bukti-bukti yang tidak terbantahkan kebenarannya, TERGUGAT II INTERVENSI 2 mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima atau mengabulkan eksepsi TERGUGAT II INTERVENSI 2 untuk seluruhnya;

Halaman 67 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak berwenang mengadili perkara *a quo*;
3. Menyatakan gugatan PENGGUGAT ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima. (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Mengabulkan jawaban TERGUGAT II INTERVENSI 2 untuk seluruhnya;
3. Menyatakan sah dan berlaku Perjanjian Kredit No. 964 tanggal 24 Juni 2016 yang dibuat di hadapan Notaris Joko Suryanto, S.H., beserta addendum perjanjian kredit turunannya;
4. Menyatakan sah dan berlaku Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 116/ Cibuluh atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 8/Cibuluh/2010 tanggal 19 Juli 2010 seluas 8.729m² (delapan ribu tujuh ratus dua puluh sembilan meter persegi) atas nama PT Pilar Artha Mandiri;

5. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul.
Bahwa terhadap Jawaban Tergugat, Para Penggugat mengajukan Replik yang diterima dalam persidangan melalui aplikasi E-Court pada tanggal 14 Juni 2021 dan atas Replik Penggugat tersebut Tergugat telah mengajukan Dupliknya yang diterima melalui aplikasi e court pada tanggal 21 Juni 2021,

Bahwa terhadap Jawaban Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2, Para Penggugat mengajukan Replik Penggugat atas Jawaban Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 diterima dalam persidangan melalui aplikasi e court pada tanggal 28 Juni 2021;

Bahwa terhadap Replik dari Para Penggugat tersebut Tergugat II Intervensi 1 telah mengajukan Dupliknya pada tanggal 5 Juli 2021 pada persidangan terbuka untuk umum dan Tergugat II Intervensi 1 telah mengupload melalui aplikasi e court serta di verifikasi oleh Majelis Hakim sedangkan Tergugat II Intervensi 2 tidak menyampaikan dokumen elektronik berupa Duplik dan tidak mengajukan Duplik walaupun telah di berikan kesempatan;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat-alat bukti berupa foto copy surat-surat yang bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya atau foto copynya dan bukti-bukti surat

Halaman 68 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan mahkamahagung.go.id tersebut telah diterbitkan bukti P – 1 sampai dengan P – 67 adalah sebagai berikut :

1. Bukti P - 1 : Surat Kematian No : 474.3/15/pem/IV-17 atas nama H. Hasan Bin H. A Hamid yang dikeluarkan oleh Kantor Kelurahan Ciwaringin, Kota Bogor tertanggal 3 April 1995 (fotocopy sesuai dengan aslinya);
2. Bukti P – 2 : Surat Kematian No : 474.3/30/CWR atas nama Hj. Suadah Binti H. Nawawi yang dikeluarkan oleh Kantor Kelurahan Ciwaringin tertanggal 15 Juli 2009 (fotocopy sesuai dengan aslinya);
3. Bukti P – 3 : Surat Keterangan Ahli Waris H.Hasan bin H. Abd Hamid tertanggal 19 Juni 2009 (fotocopy sesuai dengan aslinya);
4. Bukti P – 4 : Surat Keterangan Ahli Waris Hj. Hamsunah tertanggal 28 Februari 2007 (fotocopy dari fotocopy);
5. Bukti P – 5 : Surat Keterangan Ahli Waris M.Maksum tertanggal 14 Februari 2011 (fotocopy dari fotocopy);
6. Bukti P – 6 : Surat Keterangan Ahli Waris H.Sopian tertanggal 18 Februari 2021 (fotocopy sesuai dengan aslinya);
7. Bukti P – 7 : Surat Keterangan Ahli Waris H.M Zaenudin tertanggal 20 Februari 2021 (fotocopy sesuai dengan aslinya);
8. Bukti P – 8 : Kartu Keluarga No.327106013075445 atas nama H.M Zenuddin (fotocopy sesuai dengan aslinya);
9. Bukti P – 9 : Kartu Keluarga No.3271062605067630 atas nama Mochamad Bey Satriadi, S.H. (fotocopy sesuai dengan aslinya);
10. Bukti P – 10 : Kartu Keluarga No.3271020308110006 atas nama Eti Huzaenawati (fotocopy sesuai dengan aslinya);
11. Bukti P – 11 : Kartu Keluarga No.3271061402180018 atas nama Deden Rachmansyah (fotocopy sesuai dengan aslinya);
12. Bukti P – 12 : Kartu Keluarga No.3271011404090019 atas nama

Halaman 69 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demi Abasikah (fotocopy sesuai dengan aslinya);

13. Bukti P – 13 : Kartu Keluarga No.3271060203072577 atas nama Dendi Noval Algozali (fotocopy sesuai dengan aslinya);
14. Bukti P – 14 : Kartu Keluarga No.3271060103076708 atas nama Ir. Gunawan Ramli. M.KOM (fotocopy sesuai dengan aslinya);
15. Bukti P – 15 : Kartu Keluarga No.327031107890023 atas nama Saufi Fahmi (fotocopy sesuai dengan aslinya);
16. Bukti P – 16 : Kartu Keluarga No.3271060103074484 atas nama Bambang Eko Budi Yanto (fotocopy sesuai dengan aslinya);
17. Bukti P – 17 : Kartu Keluarga No.3271061206080024 atas nama Sigit Pranomo (fotocopy sesuai dengan aslinya);
18. Bukti P – 18 : Kartu Keluarga No.320129090271991 atas nama Enday Hidayat (fotocopy sesuai dengan aslinya);
19. Bukti P – 19 : Kartu Keluarga No.3271041806070045 atas nama Adi Farhan, S.E. (fotocopy sesuai dengan aslinya);
20. Bukti P – 20 : Kartu Keluarga No.3271061007070013 atas nama Rocky Purbantara S.T. (fotocopy sesuai dengan aslinya);
21. Bukti P – 21 : Kartu Keluarga No, 360224220311002 atas nama Dudung Abdul Syukur (fotocopy sesuai dengan aslinya);
22. Bukti P – 22 : Kartu Keluarga No.3271062206080005 atas nama Siti Djaronah (fotocopy sesuai dengan aslinya);
23. Bukti P – 23 : Kartu Keluarga No.3271030103072668 atas nama Abdul Mufid (fotocopy sesuai dengan aslinya);
24. Bukti P – 24 : Kartu Keluarga No.3271060203070208 atas nama Siti Rohmah (fotocopy sesuai dengan aslinya);
25. Bukti P – 25 : Kartu Keluarga No.3272071110070006 atas nama Neneng Sri Yuningsih, S.pd.SD. (fotocopy dari

Halaman 70 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id (fotocopy);

26. Bukti P – 26 : Kartu Keluarga No.3201150109200018 atas nama Hj. Rohilul Zahro (fotocopy sesuai dengan aslinya);
27. Bukti P – 27 : Kartu Keluarga No.320115211150002 atas nama Ahmad Rifqi,S.T.P (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;
28. Bukti P – 28 : Kartu Keluarga No.3201150508200018 atas nama Nurul Aziza (fotocopy sesuai dengan aslinya);
29. Bukti P – 29 : Kartu Keluarga No.3201151007170013 atas nama Hendra Kumiawan (fotocopy sesuai dengan aslinya);
30. Bukti P – 30 : Kartu Keluarga No.3271062408060013 atas nama Nunu Nuraeini (fotocopy sesuai dengan aslinya);
31. Bukti P – 31 : Kartu Keluarga No.3271030103075964 atas nama Rokoyah, S.E. (fotocopy sesuai dengan aslinya) =;
32. Bukti P – 32 : Kartu Tanda Penduduk NIK 3271064508500001 atas nama Hj. Hasanah (fotocopy sesuai dengan aslinya);
33. Bukti P – 33 : Kartu Tanda Penduduk NIK 3271064806680019 atas nama Ella Akmalia (fotocopy sesuai dengan aslinya);
34. Bukti P – 34 : Kartu Tanda Penduduk NIK 3271026404700007 atas nama Eti Huzaenawati (fotocopy sesuai dengan aslinya);
35. Bukti P – 35 : Kartu Tanda Penduduk NIK 3271061111720014 atas nama Deden Rachmansyah (fotocopy sesuai dengan aslinya);
36. Bukti P – 36 : Kartu Tanda Penduduk NIK 3271014210740010 atas nama Dudi Abasikah (fotocopy sesuai dengan aslinya);
37. Bukti P – 37 : Kartu Tanda Penduduk NIK 3271062404760003 atas nama Dendi Noval Algozali (fotocopy sesuai dengan aslinya);
38. Bukti P – 38 : Kartu Tanda Penduduk NIK 3271065206680002 atas nama Nurul Hidayah (fotocopy sesuai dengan aslinya);
39. Bukti P – 39 : Kartu Tanda Penduduk NIK 3203111203700001 atas

Halaman 71 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- nama Saufi Fahmi (fotocopy sesuai dengan aslinya);
40. Bukti P – 40 : Kartu Tanda Penduduk NIK 3271067112710018 atas nama Hisniati (fotocopy sesuai dengan aslinya);
 41. Bukti P – 41 : Kartu Tanda Penduduk NIK 3271064201740001 atas nama Lita Yansari (fotocopy sesuai dengan aslinya);
 42. Bukti P – 42 : Kartu Tanda Penduduk NIK 320129420174003 atas nama Linda Yandari (fotocopy sesuai dengan aslinya);
 43. Bukti P – 43 : Kartu Tanda Penduduk NIK 3271041708770027 atas nama Adi Farhan, S.E. (fotocopy sesuai dengan aslinya);
 44. Bukti P – 44 : Kartu Tanda Penduduk NIK 3271065404790009 atas nama Dina Nuramalia (fotocopy sesuai dengan aslinya);
 45. Bukti P – 45 : Kartu Tanda Penduduk NIK 3602240112530001 atas nama Dudung Abdul Syukur (fotocopy sesuai dengan aslinya);
 46. Bukti P – 46 : Kartu Tanda Penduduk NIK 3271064505530006 atas nama Siti Djaronah (fotocopy sesuai dengan aslinya);
 47. Bukti P – 47 : Kartu Tanda Penduduk NIK 3271031303540002 atas nama Abdul Mufid (fotocopy sesuai dengan aslinya);
 48. Bukti P – 48 : Kartu Tanda Penduduk NIK 3271064405560005 atas nama Siti Romah (fotocopy sesuai dengan aslinya);
 49. Bukti P – 49 : Kartu Tanda Penduduk NIK 3272074506670001 atas nama Neneng Sri Yuningsih (fotocopy dari fotocopy);
 50. Bukti P – 50 : Kartu Tanda Penduduk NIK 3201155604661001 atas nama Hj. Rohilul Zahroh (fotocopy sesuai dengan aslinya);
 51. Bukti P – 51 : Kartu Tanda Penduduk NIK 3201151810871001 atas nama Ahmad Rifqi (fotocopy sesuai dengan aslinya);
 52. Bukti P – 52 : Kartu Tanda Penduduk NIK 3201156509981001 atas nama Nurul Azizah (fotocopy sesuai dengan aslinya);
 53. Bukti P – 53 : Kartu Tanda Penduduk NIK 3201156211891001 atas

Halaman 72 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama Siti Rosyani (fotocopy sesuai dengan aslinya);

54. Bukti P – 54 : Kartu Tanda Penduduk NIK 3271066108610003 atas nama Nunu Nuraeini (fotocopy sesuai dengan aslinya);
55. Bukti P – 55 : Kartu Tanda Penduduk NIK 3271036703630001 atas nama Rokayah, S.E. (fotocopy sesuai dengan aslinya);
56. Bukti P – 56 : Buku Tabungan Bank Panin Kcp Warung Jambu atas nama Eti Huzaenawati (fotocopy sesuai dengan aslinya);
57. Bukti P – 57 : Salinan Akta Kesepakatan Jual Beli Atas Tanah Kosong Nomor : 05 tertanggal 13 Agustus 2014 dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Yulita Harastiati, SH Notaris di Kota Bogor (fotocopy sesuai dengan aslinya);
58. Bukti P – 58 : Buku Tabungan Bank Mandiri atas nama Eti Huzaenawati (fotocopy sesuai dengan aslinya);
59. Bukti P – 59 : Salinan Akta Jual Beli Nomor : 150/2014, tanggal 24 September 2014 dibuat dihadapan Notaris & PPAT Yulita Harastiati, SH Notaris di Kota Bogor (Sesuai dengan aslinya);
60. Bukti P – 60 : Tanda terima penyerahan salinan asli AJB Nomor No. 150/2014 tertanggal 24 September 2014 (fotocopy sesuai dengan aslinya);
61. Bukti P – 61 : Salinan Akta Addendum Kesepakatan Jual Beli Atas Tanah Kosong Nomor : 07 tertanggal 08 Juni 2016 dibuat dihadapan Notaris & PPAT Yulita Harastiati, S.H. Notaris di Kota Bogor (fotocopy sesuai dengan aslinya);
62. Bukti P – 62 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 116/Cibuluh terletak di Kp. Pangkalan RT 002/RW 01, Surat ukur No. 8/Cibuluh/2010 Was 8.729 m2 (fotocopy dari fotocopy);
63. Bukti P – 63 : Berita Acara Tanda Terima Sertipikat asli Sertipikat

Halaman 73 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Guna Bangunan Nomor : 116/Cibuluh tertanggal 8 Juni 2016 (fotocopy sesuai dengan aslinya);

64. Bukti P – 64 : Salinan Akta Kuasa Nomor : 14 tertanggal 18 Februari 2021 dibuat dihadapan Notaris & PPAT Yulita Harastiati, S.H. Notaris di Kota Bogor (fotocopy sesuai dengan aslinya);
65. Bukti P – 65 : Daftar Piutang Tetap PT. Pilar Artha Mandiri (dalam PKPU) Tertanggal 03 Maret 2021 (fotocopy dari fotocopy);
66. Bukti P – 66 : Permohonan Keberatan atas penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 116/Cibuluh atas nama PT. Pilar Artha Mandiri tertanggal 4 April 2021 kepada Kantor Pertanahan Kota Bogor (fotocopy sesuai dengan aslinya);
67. Bukti P – 67 : Proposal Rencana Perdamaian PT. Pilar Artha Mandiri (dalam PKPU) tertanggal 21 April 2021 (fotocopy dari fotocopy);

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalilnya, Tergugat telah mengajukan alat-alat bukti berupa foto copy surat-surat yang bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya atau foto copynya dan bukti-bukti surat tersebut telah diberi tanda bukti T – 1, sampai dengan T – 2 adalah sebagai berikut :

1. Bukti T – 1 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 116/Cibuluh (dahulu M. SHM 1617/Cibuluh) Kecamatan Bogor Utara yang telah diberi Materai cukup, dari asli Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.116/Cibuluh Kecamatan Bogor Utara (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;
2. Bukti T – 2 : Warkah Permohonan peralihan Hak – Jual Beli Hak Guna Bangunan No.116/Cibuluh Kecamatan Bogor Utara, dari asli Warkah Hak Guna Bangunan No. 116/Cibuluh Kecamatan Bogor Utara (fotocopy sesuai dengan aslinya);

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalilnya, Tergugat II Intervensi 1 telah mengajukan alat-alat bukti berupa foto copy surat-surat yang bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya atau foto copynya dan bukti-bukti surat

Halaman 74 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id (sesuai dengan aslinya);

9. Bukti T.II.Int 1 – 9 : Akta No.07 Tanggal 08 Juni 2016 tentang Addendum Kesepakatan Jual Beli Atas Tanah Kosong yang dibuat dihadapan Yulita Harastiati, S.H., Notaris di Kota Bogor (fotocopy sesuai dengan aslinya);
10. Bukti T.II.Int 1 – 10 : Akta Kuasa No.14 tertanggal 18 Februari 2021 yang dibuat dihadapan Yulita Harastiati, S.H., Notaris di Kota Bogor (fotocopy dari fotocopy);
11. Bukti T.II.Int 1 – 11 : Surat Kuasa Siti Djaronah (Penggugat No. 15) kepada Kantor Hukum DS & Rekan tertanggal 18 Februari 2021 (fotocopy dari fotocopy);
12. Bukti T.II.Int 1 – 12 : Formulir Pengajuan Tagihan Kreditor atas nama Siti Djaronah (Penggugat No. 15) tertanggal 19 Februari 2021 melalui kuasa hukumnya kepada Tim Pengurus PT. Pilar Artha Mandiri (Dalam PKPU) (fotocopy dari fotocopy);
13. Bukti T.II.Int 1 – 13 : Keputusan Kepala Badan Pelayanan Perizinan Terpadu dan Penanaman Modal Kota Bogor No. 644-0338-BPPTPM-IV/16 tentang Izin Mendirikan Bangunan Pusat Perbelanjaan dan Apartemen EL CENTRO tertanggal 05 April 2016 (fotocopy dari fotocopy);
14. Bukti T.II.Int 1 – 14 : Foto Proyek Pembangunan Apartemen EL CENTRO (fotocopy dari fotocopy);
15. Bukti T.II.Int 1 – 15 : Brosur Pemasaran Apartemen EL CENTRO (fotocopy dari fotocopy);
16. Bukti T.II.Int 1 – 16 : Akta Perjanjian Kredit No.964 tanggal 24 Juni 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Joko Suyanto, S.H. (fotocopy dari fotocopy) ;
17. Bukti T.II.Int 1 – 17 : Akta Addendum Perjanjian Kredit No.14 tanggal 24 November 2017 yang dibuat dihadapan Notaris

Halaman 76 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Samsuri, S.H., M.Kn. (fotocopy dari fotocopy);

18. Bukti T.II.Int 1 – 18 : Akta Addendum Perjanjian Kredit No.71 tanggal 25 Februari 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Samsuri, S.H., M.Kn. (fotocopy dari fotocopy);
19. Bukti T.II.Int 1 – 19 : Akta Addendum Perjanjian Kredit No.200 tanggal 31 Agustus 2020 yang dibuat dihadapan Notaris Elsa Novel, S.H, M.Kn. (fotocopy dari fotocopy);

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalilnya, Tergugat II Intervensi 2 telah mengajukan alat-alat bukti berupa foto copy surat-surat yang bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya atau foto copynya dan bukti-bukti surat tersebut telah diberi tanda bukti T.II.Int 2 – 1, sampai dengan T.II.Int 2 – 20 adalah sebagai berikut :

1. T. II.Int 2 – 1 : Akta Perjanjian Kredit Nomor 964 tanggal 24 Juni 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Joko Suryanto, S.H. (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;
2. T. II.Int 2 – 2 : Akta addendum Perjanjian Kredit No.14 tanggal 24 November 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Samsuri S.H.,M.Kn, Notaris di Bogor (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;
3. T.II.Int 2 – 3 : Akta addendum Perjanjian Kredit No.71 tanggal 25 Februari 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Samsuri S.H.,M.Kn (fotocopy sesuai dengan aslinya);
4. T.II.Int 2 – 4 : Akta addendum Perjanjian Kredit No.200 tanggal 31 Agustus 2020 yang dibuat dihadapan Notaris Elisa Novel, S.H.,M.Kn, Notaris di Bogor (fotocopy sesuai dengan aslinya);
5. T.II.Int 2 – 5 : Akta Pengakuan Hutang No.965 tanggal 24 Juni 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Joko Suryanto, S.H. (fotocopy sesuai dengan aslinya);
6. T.II.Int 2 – 6 : Akta Pengakuan Hutang No.72 tanggal 25 Februari 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Samsuri S.H.,M.Kn (fotocopy sesuai dengan aslinya);

Halaman 77 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

7. T.II.Int 2 – 7 : Akta Borgtocht (Penanggungan) No.967 tanggal 24 Juni 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Joko Suryanto, S.H. (fotocopy sesuai dengan aslinya);
8. T.II.Int 2 – 8 : Akta Borgtocht (Penanggungan) No.968 tanggal 24 Juni 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Joko Suryanto, S.H. (fotocopy sesuai dengan aslinya);
9. T.II.Int 2 – 9 : Akta Borgtocht (Jaminan Perorangan) No.75 tanggal 25 Februari 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Samsuri S.H.,M.Kn (fotocopy sesuai dengan aslinya);
10. T.II.Int 2 – 10 : Akta Pemberian Jaminan Secara Cessie No.966 tanggal 24 Juni 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Joko Suryanto, S.H. (fotocopy sesuai dengan aslinya);
11. T.II.Int 2 – 11 : Akta Cessie No.73 tanggal 25 Februari 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Samsuri S. H., M.Kn (fotocopy sesuai dengan aslinya);
12. T.II.Int 2 – 12 : Akta Perjanjian Subordinasi No.963 tanggal 24 Juni 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Joko Suryanto, S.H. (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;
13. T.II.Int 2 – 13 : Akta Perjanjian Subordinasi No.74 tanggal 25 Februari 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Samsuri S.H.,M.Kn (fotocopy sesuai dengan aslinya);
14. T.II.Int 2 – 14 : Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.116/ Cibuluh, Surat Ukur No.8/Cibuluh/2010 tanggal 19 Juli 2011 (fotocopy sesuai dengan aslinya);
15. T.II.Int 2 – 15 : Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.12/ 2016 tanggal 18 Juli 2016 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Desy Sugiarti, S.H. (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;
16. T.II.Int 2 – 16 : Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.135/ 2019 tanggal 22 April 2019 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Samsuri S.H., M.Kn (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;

Halaman 78 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. T.II.Int 2 – 17 : Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No.2724/2016 (fotocopy sesuai dengan aslinya);
18. T.II.Int 2 – 18 : Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No.1391/2019 (fotocopy sesuai dengan aslinya);
19. T.II.Int 2 – 19 : Rekening Koran PT PILAR ARTHA tanggal 18 Juni 2021 (fotocopy sesuai dengan aslinya);
20. T.II.Int 2 – 20 : Rekening Koran PT PILAR ARTHA MANDIRI tanggal 18 Juni 2021 (fotocopy sesuai dengan aslinya);

Bahwa, Majelis Hakim telah melaksanakan Persidangan Setempat di lokasi diterbitkannya objek sengketa pada hari Kamis, tanggal 30 Juli 2021, yang selengkapnya termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat;

Bahwa, selain mengajukan bukti surat, Para Penggugat juga mengajukan 1 (satu) orang saksi yang bernama : **PRAYUDHANIWAN** yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah menurut agama yang dianutnya yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :

Keterangan saksi bernama **PRAYUDHANIWAN**

- Saksi mengatakan mengetahui yang menjadi permasalahan dalam gugatan ini yaitu mengenai nominal transaksi jual beli tanah di Kampung pangkalan RT.02 RW.01 Kel.Cibuluh, Kec.Bogor Utara, Kota Bogor antara Ibu Nurhaini dengan Alm.Abah Jaenudin yang pada saat itu dijual dengan permeternya sebesar Rp.5.000.000,- dengan luas tanah sekitar 8.729 m2 ;
- Saksi mengatakan total dari nominal yang dibayarkan oleh Ibu Ida Sekitar 43 juta sekian yang dilakukan di rumah Alm.Abah Jaenudin pada tahun 2014 dengan kesepakatan dibayarkan selama 2 tahun;
- Saksi mengatakan untuk teknis pembuatan aktanya dilakukan di notaris di tahun 2014 ;
- Saksi mengatakan di lokasi obyek sengketa dulunya masih seperti hutan banyak pepohonan, namun sekarang sudah banyak bangunan ;
- Saksi mengatakan yang memberitahu mengenai sengketa di PKPU ini adalah ahli waris bernama Dendi ;
- Saksi mengatakan kenal dengan Ibu Ida ketika masih ada proyek perumahan di Cimanggung, saat itu Ibu Ida menjabat sebagai Direktur Utama PT.PILAR ;

Halaman 79 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Saksi mengatakan mengetahui pada tahun 2018 adanya kekurangan dalam pembayaran sekitar 10 milyar ;

- Saksi mengatakan pernah diperlihatkan sertipikat oleh ahli waris, tapi untuk AJB tidak dipersoalkan;

Bahwa Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 tidak mengajukan saksi, walaupun sudah diberikan kesempatan yang layak;

Bahwa Para Pihak, telah mengajukan Kesimpulan tertanggal 30 Agustus 2021 secara E-Court yang isi selengkapnya termuat dalam berkas perkara;

Bahwa selanjutnya para pihak menyatakan tidak mengajukan apa-apa lagi yang pada akhirnya mohon Putusan;

Bahwa segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan sebagaimana tercantum didalam Berita Acara Persidangan dan guna mempersingkat uraian Putusan ini turut dipertimbangkan dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 mengajukan eksepsi yang pada pokoknya, sebagai berikut :

1. Kewenangan mengadili;
2. Gugatan kabur;
3. Kepentingan (*Legal standing*);
4. Tenggang waktu;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan, sebagai berikut :

1. Kewenangan mengadili;

Menimbang, bahwa hubungan hukum antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT II INTERVENSI I adalah mengenai Jual Beli Hak Guna Bangunan No. 116/Cibuluh atas sebidang tanah seluas 8.729 m² (delapan ribu tujuh ratus dua puluh sembilan meter persegi) sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual Beli Nomor 150/2014 tanggal 24 September 2014 yang dibuat dihadapan Yulita Harastiati, SH selaku PPAT Kota Bagor. Hubungan

Halaman 80 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan hukum jual beli tersebut juga telah diakui secara tegas oleh PARA PENGGUGAT sebagaimana dalil Gugatan PARA PENGGUGAT pada posita angka 8 s/d 13 Gugatan *a quo* (*Vide* Bukti P – 59 dan T.II.Int – 8);

Menimbang, bahwa Gugatan *a quo* adalah perkara perdata hutang-piutang (*wanprestasi*) terkait Jual Beli Hak Guna Bangunan No. 116/Cibuluh antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT II INTERVENSI I, dimana hal tersebut juga telah diakui secara tegas oleh PARA PENGGUGAT pada posita angka 12 Gugatan *a quo*;

Menimbang, bahwa terkait hutang-piutang atas transaksi Jual Beli Hak Guna Bangunan No. 116/Cibuluh, PARA PENGGUGAT melalui perwakilannya Siti Djaronah (PENGGUGAT Nomor 15) telah mendaftarkan tagihannya kepada Tim Pengurus PT. PILAR ARTHA MANDIRI (Dalam PKPU) sebagai Kreditor Konkuren sebagaimana Daftar Piutang Tetap tertanggal 03 Maret 2021 yang telah ditandatangani oleh Tim Pengurus PT. PILAR ARTHA MANDIRI (Dalam PKPU), Hakim Pengawas dan Panitera Pengganti;

Menimbang, bahwa proses PKPU Perkara Niaga Nomor 436/Pdt.Sus-PKPU/2020/ PN.Niaga.Jkt.Pst tersebut, PARA PENGGUGAT melalui perwakilannya Siti Djaronah (PENGGUGAT Nomor 15) telah mengajukan tagihan terkait hutang-piutang atas transaksi Jual Beli Hak Guna Bangunan No. 116/Cibuluh kepada Tim Pengurus PT. PILAR ARTHA MANDIRI (Dalam PKPU);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung wajib menyatakan dirinya tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus sengketa *a quo*, karena Sengketa Tata Usaha Negara *a quo* bersinggungan dengan perkara niaga sebagaimana Putusan Nomor. **436/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst. tanggal 26 Januari 2021**, di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat (*Vide* Bukti T.II.Int – 5);

Menimbang, bahwa adanya perjanjian kesepakatan jual beli antara PENGGUGAT dengan PT Pilar Artha Mandiri terkait dengan pembayaran atas kesepakatan pembayaran jual beli obyek sengketa dalam perkara *a quo*, yang dalam hal ini diduga dimana salah satu pihak belum memenuhi prestasi terhadap perjanjian yang telah disepakati;

Halaman 81 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sengketa sebagaimana diatas merupakan sengketa perdata, maka sudah terang dan jelas, gugatan tersebut haruslah diajukan kepada Peradilan umum, sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak berwenang untuk mengadili perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian diatas tersebut, Majelis Hakim akan menguji apakah sengketa *a quo* merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara atau Pengadilan Niaga dan Pengadilan Negeri ?

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi :

"Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara di tingkat pertama."

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi:

"Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku."

Menimbang, bahwa Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, pengertian Tata Usaha Negara adalah:

"Tata Usaha Negara adalah administrasi negara yang melaksanakan fungsi untuk menyelenggarakan urusan pemerintahan baik di pusat maupun di daerah."

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi

"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara"

Halaman 82 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.”

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka untuk dapat dikatakan sebagai Keputusan Tata Usaha Negara, maka harus memenuhi unsur-unsur:

- Penetapan tertulis;
- Dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;
- Berisi tindakan hukum tata usaha negara;
- Bersifat konkret maksudnya jelas wujud objeknya yang dikeluarkan secara tertulis, bersifat nyata, tidak abstrak;
- Bersifat individual maksudnya tidak ditunjuk untuk umum tetapi tertentu baik alamat maupun hal yang dituju;
- Bersifat final maksudnya Keputusan Tergugat tersebut sudah definitif yang tidak membutuhkan lagi persetujuan dari lembaga atau pihak lain baik secara *vertikal* maupun *horizontal*; serta
- Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa adalah Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor tentang Peralihan tanggal 18 November 2014 terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 116/Cibuluh diterbitkan tertanggal 05 September 2014 terdaftar atas nama pemegang hak PT. PILAR ARTHA MANDIRI seluas 8.729 m² (delapan ribu tujuh ratus dua puluh sembilan meter persegi) diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 8/Cibuluh/2010 tertanggal 19 Juli 2011 terletak di Jalan Kampung Pangkalan, Rt 002/Rw 01, Kelurahan Cibuluh, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat (*Vide* Bukti P – 60, T.II.Int 1 – 7 dan T.II.Int 2 - 14);

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut, Majelis Hakim berpendapat Objek Sengketa *a quo* merupakan penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Tergugat selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor dalam melaksanakan tugas urusan pemerintahan dibidang pertanahan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Halaman 83 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain itu Majelis Hakim berpendapat Objek Sengketa *a quo* jelas bersifat konkrit yaitu surat keputusan yang berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 116/Cibuluh ditujukan PT. PILAR ARTHA MANDIRI, dan Objek Sengketa *a quo* bersifat individual yaitu hanya ditujukan kepada PT. PILAR ARTHA MANDIRI serta bersifat final yang berarti Keputusan Tergugat selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor dalam mengeluarkan objek sengketa *a quo* sudah *definitif* tidak membutuhkan persetujuan lagi dari instansi mana pun;

Menimbang, bahwa lebih lanjut Majelis Hakim berpendapat Objek Sengketa *a quo* telah menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat, dengan peralihan objek sengketa *a quo* maka Penggugat kehilangan hak atas tanah tersebut (*Vide* Bukti P – 60, T.II.Int 1 – 7 dan T.II.Int 2 - 14);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, dengan mempedomani Pasal 50 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan ketentuan Pasal 1 angka 7, Pasal 1 angka 9, Pasal 1 angka 10 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara serta mencermati bukti P – 60, T.II.Int 1 – 7 dan T.II.Int 2 - 14, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa objek sengketa *a quo* telah memenuhi unsur Keputusan Tata Usaha Negara dan dapat dijadikan objek sengketa dalam perkara *a quo* sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung secara absolut memiliki kewenangan memeriksa, menguji, mengadili dan menyelesaikan perkara *a quo*. Dengan demikian eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 serta Tergugat II Intervensi 2 mengenai Kewenangan mengadili patut dinyatakan ditolak;

2. Gugatan Kabur;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 56 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi :

"Gugatan harus memuat :

- a. Nama, kewarganegaraan, tempat tinggal, dan pekerjaan penggugat, atau kuasanya;
- b. Nama jabatan dan tempat kedudukan tergugat;

Halaman 84 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. Dasar gugatan dan hal yang diminta untuk diputuskan oleh

Pengadilan”;

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya tertanggal 22 April 2021, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tanggal 23 April 2021 dan telah dilakukan pemeriksaan persiapan dari tanggal 3 Mei 2021 sampai tanggal 17 Mei 2021 Serta telah diperbaiki pada tanggal 17 Mei 2021, dengan Register Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG, dengan subjeknya sebagai berikut :

1. Nama : **Hj HASANAH**
Kewarganegaraan : Indonesia
Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga
Alamat : Jalan Jendral Ahmad Yani I Gang Tanu nomor 9, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 003, Kelurahan Tanah Sareal, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor
2. Nama : **ELLA AKMALIA**
Kewarganegaraan : Indonesia
Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga
Alamat : Jalan Ahmad Yani I Gang Tanu nomor 46, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 003, Kelurahan Tanah Sareal, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor
3. Nama : **ETI HUZAENAWATI**
Kewarganegaraan : Indonesia
Pekerjaan : Wiraswasta
Alamat : Jalan Ahmad Yani I nomor 9, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 003, Kelurahan Tanah Sareal, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor
4. Nama : **DEDEN RACHMANSYAH**
Kewarganegaraan : Indonesia
Pekerjaan : Karyawan Swasta
Alamat : Jalan Jendral Ahmad Yani Gang Tanu nomor 9, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 003,

Halaman 85 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Tanah Sareal, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor

5. Nama : **DUDI ABASIKAH**
Kewarganegaraan : Indonesia
Pekerjaan : Karyawan Swasta
Alamat : Kampung Sukaasih, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 004, Kelurahan Cipaku, Kecamatan Kota Bogor Selatan, Kota Bogor
6. Nama : **DENDI NOVAL ALGOZALI**
Kewarganegaraan : Indonesia
Pekerjaan : Karyawan Swasta
Alamat : Kolonel Enjo Martadisastra, Rukun Tetangga 006, Rukun Warga 005, Kelurahan Kedungbadak, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor
7. Nama : **NURUL HIDAYAH**
Kewarganegaraan : Indonesia
Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga
Alamat : Jalan Ahmad Yani II nomor 27, Rukun Tetangga 006, Rukun Warga 004, Kelurahan Tanah Sareal, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor
8. Nama : **SAUFI FAHMI**
Kewarganegaraan : Indonesia
Pekerjaan : Karyawan
Alamat : Kampung Cibatok, Rukun Tetangga 05, Rukun Warga 02, Kelurahan Cibatok I, Kecamatan Cibungbulang, Kabupaten Bogor
9. Nama : **HISNIATI**
Kewarganegaraan : Indonesia
Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga
Alamat : Jalan Ahmad Yani II nomor 27B, Rukun Tetangga 006, Rukun Warga 004, Kelurahan Tanah Sareal, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor
10. Nama : **LITA YANSARI**
Kewarganegaraan : Indonesia

Halaman 86 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga

Alamat : Vila Bogor Indah Blok DD.3 nomor 21, Rukun Tetangga 011, Rukun Warga 013, Kelurahan Ciparigi, Kecamatan Kota Bogor Utara, Kota Bogor

11. Nama : LINDA YANDARI

Kewarganegaraan : Indonesia

Pekerjaan : Pegawai Swasta

Alamat : Kampung Dampit, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 005, Kelurahan Mekar Jaya, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor

12. Nama : ADI FARHAN, S.E

Kewarganegaraan : Indonesia

Pekerjaan : Pegawai Swasta

Alamat : Perumahan Muara Asri, Jalan Dewi Sri III nomor 7, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 012, Kelurahan Pasir Kuda, Kecamatan Bogor Barat, Kota Bogor

13. Nama : DINA NURAMALIA

Kewarganegaraan : Indonesia

Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga

Alamat : Jalan Ahmad Yani II nomor 27, Rukun Tetangga 006, Rukun Warga 004, Kelurahan Tanah Sareal, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor

14. Nama : DUDUNG ABDUL SYUKUR

Kewarganegaraan : Indonesia

Pekerjaan : Wiraswasta

Alamat : Kabupaten Lebak, Aweh, Rukun Tetangga 008, Rukun Warga 001, Kelurahan Aweh, Kecamatan Kalanganyar, Kabupaten Lebak,

15. Nama : SITI DJARONAH

Kewarganegaraan : Indonesia

Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga

Halaman 87 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Alamat : Gang Tanu, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 003, Kelurahan Tanah Sareal, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor,

16. Nama : ABDUL MUFID

Kewarganegaraan : Indonesia

Pekerjaan : Pensiunan

Alamat : Ciwaringin Gang Sukarna nomor 9, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 003, Kelurahan Ciwaringin, Kecamatan Kota Bogor Tengah, Kota Bogor

17. Nama : SITI ROHMAH

Kewarganegaraan : Indonesia

Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga

Alamat : Jalan Ahmad Yani Gang Mesjid nomor 27, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 004, Kelurahan Tanah Sareal, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor

18. Nama : NENENG SRI YUNINGSIH

Kewarganegaraan : Indonesia

Pekerjaan : Guru

Alamat : Cibungur, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 003, Kelurahan Sindangpalay, Kecamatan Cibeureum, Kota Sukabumi

19. Nama : Hj ROHILUL ZAHROH

Kewarganegaraan : Indonesia

Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga

Alamat : Kampung Kebon Kopi, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 010, Kelurahan Cibanteng, Kecamatan Ciampea, Kabupaten Bogor

20. Nama : AHMAD RIFQI

Kewarganegaraan : Indonesia

Pekerjaan : Karyawan Swasta

Alamat : Kampung Kebon Kopi, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 010, Kelurahan Cibanteng, Kecamatan Ciampea, Kabupaten Bogor

Halaman 88 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Nama : **NURUL AZIZA**

Kewarganegaraan : Indonesia

Pekerjaan : Pelajar/Mahasiswa

Alamat : Kampung Kebon Kopi, Rukun Tetangga 001, Rukun
Warga 010, Kelurahan Cibanteng, Kecamatan
Ciampea, Kabupaten Bogor

22. Nama : **SITI ROSYANI**

Kewarganegaraan : Indonesia

Pekerjaan : Guru

Alamat : Kampung Kebon Kopi, Rukun Tetangga 001, Rukun
Warga 010, Kelurahan Cibanteng, Kecamatan
Ciampea, Kabupaten Bogor

23. Nama : **NUNU NURAEINI**

Kewarganegaraan : Indonesia

Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga

Alamat : Jalan Ahmad Yani I Gang Tanu, Rukun Tetangga
002, Rukun Warga 003, Kelurahan Tanah Sareal,
Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor

24. Nama : **ROKOYAH, S.E**

Kewarganegaraan : Indonesia

Pekerjaan : Karyawan Swasta

Alamat : Gang Sukarna, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga
003, Kelurahan Ciwaringin, Kecamatan Kota Bogor
Tengah, Kota Bogor

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

1. DALIH SAHIHUDDIN, SH ;

2. ANDRI ANGGARA, SH., MH., CRA

Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat, beralamat
Pada Kantor **Hukum DS & Rekan Advocates and Consuler at Law**, di Jalan
Palm Hill No.49 Kelurahan Cilendek Timur, Kecamatan Bogor Barat, Kota
Bogor, Provinsi Jawa Barat, alamat email dspartner@yahoo.com, berdasarkan
surat kuasa khusus tertanggal 02 April 2021, baik secara bersama-sama maupun
sendiri-sendiri, untuk Selanjutnya disebut sebagai **PARA PENGGUGAT**;

Halaman 89 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Bersama dengan **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BOGOR** mengajukan Gugatan terhadap

Nama Jabatan : **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BOGOR**,

Tempat kedudukan : Jalan A. Yani No. 41, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat;

Untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa adalah Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor tentang Peralihan tanggal 18 November 2014 terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 116/Cibuluh diterbitkan tertanggal 05 September 2014 terdaftar atas nama pemegang hak PT. PILAR ARTHA MANDIRI seluas 8.729 m² (delapan ribu tujuh ratus dua puluh sembilan meter persegi) diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 8/Cibuluh/2010 tertanggal 19 Juli 2011 terletak di Jalan Kampung Pangkalan, Rt 002/Rw 01, Kelurahan Cibuluh, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat;

Menimbang, bahwa adapun yang menjadi dasar gugatan yang pada pokoknya, sebagai berikut :

1. Bahwa, Proses Peralihan objek sengketa *a quo* tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang karena harga yang tercantum dalam Akta Jual Beli adalah sebesar Rp 2.000.000.000 (dua milyar rupiah) sedangkan harga transaksi yang sesungguhnya adalah Rp 43.645.000.000 (empat puluh tiga milyar enam ratus empat puluh lima juta rupiah), hal mana fakta tersebut berdampak pada Akta terdegradasi sehingga bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yakni Pasal 37 dan Pasal 39 ayat (1) huruf g;
2. Bahwa, peralihan objek sengketa *a quo* juga telah bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) yakni asas kepastian hukum, tidak menyalahgunakan kewenangan, kecermatan dan profesionalitas;

Menimbang, bahwa hal yang di minta Penggugat untuk diputuskan oleh pengadilan, yaitu :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Batal atau tidak sah terhadap Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor tentang Peralihan tanggal 18 November 2014

Halaman 90 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putu terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 116/Cibuluh diterbitkan tertanggal 04 September 2014 terdaftar atas nama pemegang hak PT. PILAR ARTHA MANDIRI seluas 8.729 m² (delapan ribu tujuh ratus dua puluh sembilan meter persegi) diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 8/Cibuluh/2010 tertanggal 19 Juli 2011 terletak di Jalan Kampung Pangkalan, Rt 002/Rw 01, Kelurahan Cibuluh, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat;

3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari Daftar buku Tanah Tergugat terhadap Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor tentang Peralihan tanggal 18 November 2014 terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 116/Cibuluh diterbitkan tertanggal 04 September 2014 terdaftar atas nama pemegang hak PT. PILAR ARTHA MANDIRI seluas 8.729 m² (delapan ribu tujuh ratus dua puluh sembilan meter persegi) diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 8/Cibuluh/2010 tertanggal 19 Juli 2011 terletak di Jalan Kampung Pangkalan, Rt 002/Rw 01, Kelurahan Cibuluh, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat;

4. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, dengan berpedoman pada Pasal 56 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan mencermati bukti P – 3 sampai dengan P – 55, P – 60 dan bukti T.II.Int 1 – 7 serta bukti T.II.Int 2 – 14, Majelis Hakim berpendapat gugatan yang diajukan oleh Penggugat Sudah jelas dan tidak kabur. Dengan demikian eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 serta Tergugat II Intervensi 2 mengenai Gugatan Penggugat Kabur Patut dinyatakan ditolak;

3. Kepentingan (*Legal Standing*);

Menimbang, bahwa Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, berbunyi :

“Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat

Halaman 91 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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”.

Menimbang, bahwa Surat Keterangan Waris tanggal 19 Juni 2009, menerangkan bahwa Bapak H. Hasan bin Abd. Hamid meninggal dunia tanggal 17 Februari 1995 dan Ibu Hj. Suadah binti H. Nawawi meninggal dunia tanggal 16 Februari 1986, telah meninggalkan ahli waris sebanyak 10 orang anak kandung, sebagai berikut :

1. H. Hamsunah (almarhumah);
2. H. M. Zaenudin;
3. D. Abdul Syukur;
4. Siti Zahronah;
5. Abdul Mufid;
6. Siti Rohmah;
7. Mohammad Maksum (almarhum)
8. Sopian;
9. Nunu Nuraeni;
10. Rokoyah;

(Vide Bukti P – 1 sampai dengan P – 55);

Menimbang, bahwa Akta Jual Beli Nomor 150/2014, tanggal 24 September 2014 menerangkan jual beli sebidang tanah kosong beserta segala sesuatu yang berada di atasnya antara Haji Muhammad Zaenuddin bertindak atas nama diri sendiri dan selaku kuasa dari (ahli waris) selaku Penjual dengan Nuraeni Wahida Yunus bertindak sebagai Direktur Utama PT. Pilar Artha Mandiri selaku Pembeli (Vide Bukti P – 59);

Menimbang, bahwa setelah sebidang tanah kosong beserta segala sesuatu yang berada di atasnya dibeli, selanjutnya Nuraeni Wahida Yunus bertindak sebagai Direktur Utama PT. Pilar Artha Mandiri mengajukan permohonan balik nama maka terbitlah Keputusan Kepala Kantor

Halaman 92 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Kota Bogor tentang Peralihan tanggal 18 November 2014 terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 116/Cibuluh diterbitkan tertanggal 05 September 2014 terdaftar atas nama pemegang hak PT. PILAR ARTHA MANDIRI seluas 8.729 m² (delapan ribu tujuh ratus dua puluh sembilan meter persegi) diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 8/Cibuluh/2010 tertanggal 19 Juli 2011 terletak di Jalan Kampung Pangkalan, Rt 002/Rw 01, Kelurahan Cibuluh, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat (*Vide* Bukti P – 60, T – 1, T – 2 dan T.II.Int 1 – 7, T.II.Int 1 – 8, T.II.Int 1 – 9, T.II.Int 1 – 10 serta T.II.Int 2 – 14);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, dengan bepedoman Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan mencermati Bukti P – 1 sampai dengan P – 61, T – 1, T – 2 dan T.II.Int 1 – 8, T.II.Int 1 – 9, T.II.Int 1 – 10 serta T.II.Int 2 – 14 maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Penggugat mempunyai hubungan hukum terhadap objek sengketa *a quo* karena yang dipersoalkan adalah mengenai harga penjualan sehingga Para Penggugat mempunyai kepentingan terhadap objek sengketa *a quo*, oleh karena itu Para Penggugat dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung. Dengan demikian eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 serta Tergugat II Intervensi 2 patut dinyatakan ditolak;

4. Tenggang Waktu;

Menimbang, bahwa Para Penggugat mengetahui adanya Keputusan Tergugat yang telah melakukan tindakan hukum pemerintah dengan bentuk keputusan peralihan terhadap Objek Sengketa *a quo* adalah sebagai berikut :

1. Para Penggugat mengetahui bahwa adanya Keputusan Tergugat yang telah mengeluarkan keputusan berupa penerbitan dan pemberian hak sebagaimana Objek sengketa tepatnya pada hari Rabu tanggal 3 Maret

Halaman 93 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2021 dimana Penggugat mengetahui berdasarkan Surat Daftar Piutang

Tetap PT. PILAR ARTHA MANDIRI (dalam PKPUS) tertanggal 03 Maret 2021 dikeluarkan oleh Tim Pengurus PT. PILAR ARTHA MANDIRI (dalam PKPUS) berdasarkan Putusan Nomor 436/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst oleh karena Daftar tagihan tersebut Para Penggugat diwakili oleh kuasa hukumnya mengkonfirmasi kepada Pihak PT. BANK TABUNGAN NEGARA (persero) tbk. dan Para Penggugat mengetahui bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 116/Cibuluh merupakan Jaminan dari PT. PILAR ARTHA MANDIRI selaku Debitor Kredit Pemilikan Lahan dan Kontruksi dengan total Plafon kredit sebesar Rp 350.000.000.000 dari pernyataan tersebut dapat disimpulkan bahwa terhadap Sertipikat Guna Bangunan Nomor No. 116/Cibuluh pada tanggal 18 November 2014 tercatat adanya peralihan hak/Balik Nama semula atas nama Para Penggugat menjadi atas nama PT.PILAR ARTHA MANDIRI (*Vide* Bukti T.II.Int – 5);

2. Bahwa pada tanggal 7 April 2021 Para Penggugat mengajukan upaya keberatan terhadap keputusan peralihan a quo sebagaimana Pasal 75 UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan. Namun semenjak upaya administratif (keberatan) diajukan pada Tergugat, hingga saat ini tidak ada jawaban atau di indahkan (*Vide* Bukti P – 66);

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyatakan:

“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu Sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.”

Menimbang, bahwa selanjutnya Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administrasi mengatur:

Halaman 94 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh Warga Masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif."

Menimbang, bahwa dalam hal peraturan dasarnya menentukan bahwa suatu keputusan itu harus diumumkan, maka tenggang waktu sembilan puluh hari itu dihitung sejak hari pengumuman tersebut."

Menimbang, bahwa Penandatanganan **Akta Jual Beli** antara Para Penggugat dan Tergugat II Intervensi 1 **Nomor : 150/2014**, yang pada pokoknya : Para Penggugat menjual sebidang tanah kosong kepada Tergugat II Intervensi 1 seluas 8.729 m² (delapan ribu tujuh ratus dua puluh sembilan meter persegi) (*Vide* Bukti T.II.Int 1 – 8);

Menimbang, bahwa Peralihan ke PT Pilar Artha Mandiri **sudah tercatat** pada Sertipikat tersebut (Objek sengketa a quo) pada tanggal 18 November 2014 (*Vide* Bukti P – 60, T.II.Int 1 – 7 dan T.II.Int 2 – 14);

Menimbang, bahwa pada tanggal **08 Juni 2016** di sepakati Addendum Kesepakatan Jual Beli Atas Tanah Kosong Nomor : 07 antara Para Penggugat dengan PT PILAR ARTHA MANDIRI (*Vide* Bukti T.II.Int 1 – 9), yang pada pokoknya, sebagai berikut :

1. Dimana PT PILAR ARTHA MANDIRI berjanji akan membayarkan seluruh kewajibannya;
2. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 116/Cibuluh diterbitkan tertanggal 05 September 2014 terdaftar atas nama pemegang hak PT. PILAR ARTHA MANDIRI seluas 8.729 m² (delapan ribu tujuh ratus dua puluh sembilan meter persegi) diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 8/Cibuluh/2010 tertanggal 19 Juli 2011 terletak di Jalan Kampung Pangkalan, Rt 002/Rw 01, Kelurahan Cibuluh, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat disimpan oleh Para Penggugat;

Halaman 95 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Berita Acara tanda terima Sertipikat tanggal 8

Juni 2016 yang menerangkan H. Muhammad Zaenudin Alm. (dimana ahli warisnya adalah Hj. Hasanah, Ella Akmalia, Eti Huzaenawati, Deden Rachmansyah, Dudi Abasikah, dan Dendi Noval Al Ghojali merupakan Penggugat No.1 sampai dengan No.6) yang menyerahkan kepada Nuraeni Wahida Yunus selaku Direktur Utama PT. Pilar Artha Mandiri (Tergugat II Intervensi 1) berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 116/Cibuluh diterbitkan tertanggal 05 September 2014 terdaftar atas nama pemegang hak PT. PILAR ARTHA MANDIRI seluas 8.729 m² (delapan ribu tujuh ratus dua puluh sembilan meter persegi) diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 8/Cibuluh/2010 tertanggal 19 Juli 2011 terletak di Jalan Kampung Pangkalan, Rt 002/Rw 01, Kelurahan Cibuluh, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat (*Vide* Bukti P – 7 dan P – 63);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, dengan merujuk pada ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan mencermati Bukti P – 7, P – 60, P – 63, T.II.Int 1 – 7, T.II.Int 1 – 8 dan T.II.Int 1 – 9 serta T.II.Int 2 - 14, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Penggugat sudah mengetahui objek sengketa *a quo* tanggal 08 Juni 2016, sedangkan Para Penggugat baru mengajukan Gugatan tersebut pada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dengan register Perkara No.45/G/2021/PTUN-BDG pada tanggal 23 April 2021. Jadi, pada saat mengajukan gugatan atas objek sengketa *a quo*, Para Penggugat sudah mengetahui **lebih dari 90 hari**, sehingga mengakibatkan gugatan lewat waktu (daluarsa). Dengan demikian eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 serta Tergugat II Intervensi 2 mengenai Tenggang Waktu Patut dinyatakan diterima;

Menimbang, bahwa Oleh karena eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 serta Tergugat II Intervensi 2 mengenai tenggang waktu diterima. Selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai pokok perkara;

DALAM POKOK PERKARA:

Halaman 96 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 serta Tergugat II Intervensi 2 diterima maka Majelis Hakim menyatakan gugatan Para Penggugat tidak diterima serta sesuai ketentuan Pasal 110 dan Pasal 112 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara untuk menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang besarnya sebagaimana tersebut dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam pemeriksaan persidangan tanpa tergantung pada hal-hal yang diajukan oleh para pihak, maka sesuai ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, hakim bebas menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian, atas dasar itu terhadap alat-alat bukti yang relevan seluruhnya telah dipergunakan sebagai bahan pertimbangan Majelis Hakim dan terhadap bukti-bukti selebihnya tidak dipertimbangkan lebih lanjut namun tetap dilampirkan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkara ;

Mengingat, Pasal-Pasal dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan serta peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan;

MENGADILI

DALAM EKSEPSI;

- Menerima eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 serta Tergugat II Intervensi 2 mengenai tenggang waktu;

DALAM POKOK PERKARA;

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak diterima;

Halaman 97 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

P². Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.4.810.000,- (Empat Juta Delapan Ratus Sepuluh Ribu Rupiah);

Demikian Putusan ini diputus dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada hari Jumat, tanggal 3 September 2021, oleh kami **FADHOLY HERNANTO, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **Dr. TRI CAHYA INDRA PERMANA, S.H., M.H.**, dan **IRVAN MAWARDI, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Senin**, tanggal **13 September 2021**, oleh Majelis Hakim tersebut di atas dengan dibantu oleh **GUNYANTORO, S.H.**, sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat serta Kuasa Tergugat, Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi 1 dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi 2 secara Elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung;

HAKIM KETUA MAJELIS,

HAKIM ANGGOTA I

ttd

ttd

FADHOLY HERNANTO, S.H., M.H.

Dr. TRI CAHYA INDRA PERMANA, S.H., M.H.

HAKIM ANGGOTA II

ttd

IRVAN MAWARDI, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI

ttd

GUNYANTORO, S.H.

Halaman 98 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya Pekara Nomor : 45/G/2021/PTUN.BDG:

1. Pendaftaran gugatan	Rp. 30.000,-
2. ATK	Rp. 350.000,-
3. Panggilan-panggilan	Rp. 250.000,-
4. Pemeriksaan Setempat	Rp.4.100.000,-
5. PNBP Panggilan	Rp. 40.000,-
6. Redaksi	Rp. 10.000,-
7. Leges	Rp. 10.000,-
8. Materai Penetapan	Rp. 10.000,-
9. Materai	Rp. 10.000,- +
Jumlah	Rp.4.810.000,- (Empat Juta Delapan Ratus Sepuluh Ribu Rupiah);

Halaman 99 dari 100 Putusan Perkara Nomor: 45/G/2021/PTUN.BDG

Disclaimer

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