



**PUTUSAN**

**Nomor : 2/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 dan secara elektronik melalui Sistem E-Court Mahkamah Agung telah menjatuhkan putusan dalam perkara antara para pihak sebagai berikut;

**NURLINDA**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Mengurus rumah tangga, beralamat di JL. Baros Utama No. 65-31, Kel. Cibeber, Cimahi Selatan, Kota Cimahi, Jawa Barat;  
Dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya ;

1. Eggy Pribadi Darmawan, S.H.;
2. Mangiring TS Sibagariang, S.H., M.H.;

Keduanya Kewarganegaraan Indonesia, memilih domisili di Kantor Hukum Eggy P Darmawan beralamat Jl. Dago Asri 1 No. 12 Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 001/SK/XI/2020 tanggal 09 November 2020;

Selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

**MELAWAN**

**I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANDUNG**, berkedudukan di Komplek Perkantoran Pemda Kabupaten Bandung – Soreang Kabupaten Bandung ;

Dalam hal ini diwakili oleh :

1. Bambang Saputro, S.Sos., S.H., M.H.,
2. Yadi suryadi, S.H
3. Beny Mohamad, S.H ;
4. Hj. Ayi Rohaeti
5. Dody Wirawan

Halaman 1 dari 87 Putusan Perkara Nomor: 2/G/2021/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Teddy Haryadi,S.Sos ;

7. Abdul Halim,SH

Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung, berkedudukan di Komplek Perkantoran Pemda Kabupaten Bandung, berdasarkan surat tugas Nomor : 278/ST.32.04-100.PS.14/II/2021, tertanggal 19 Januari 2021 ;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT** ;

**II. PT. TORSINA REDIKON** Berkedudukan di Jakarta, berkantor di Jalan Rawa Sumur Barat Nomor : 16 – Kawasan Industri Pulo Gadung, berdasarkan Akta Pendirian Perusahaan sebagaimana terakhir dirubah dengan Akta Nomor 167 tanggal 25 Nopember 2002, dibuat dihadapan RACHMAT SANTOSO, Sarjana Hukum, , notaris dan pejabat pembuat akta tanah kotamadya jakarta barat di Jakarta, berdasarkan akta Perseroan Terbatas PT. TORSINA REDIKON, tanggal 22 Mei 1987, Nomor : 114.-, dan telah disahkan berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia, Nomor : C2-195.HT.01.01.TH.88, tanggal 15 Januari 1988, dan berdasarkan Pasal 11 angka 3, Akta Berita Acara Nomor : 104 tanggal 17 Mei 1996, dan akta pernyataan keputusan pemegang saham PT.TORSINA REDIKON, Nomor : 47 tanggal 11 Mei 2016, diwakili oleh Direksinya bernama JHON RENDRA TJAHJADI, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Direktur Utama PT. TORSINA REDIKON, beralamat di Jl.Rawa Sumur Barat No.16 Kawasan Industri Pulo Gadung, Jakarta, Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II INTERVENSI** ;

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tersebut telah membaca :

1. Surat Gugatan Penggugat Tertanggal 5 Januari 2021 yang di daftarkan di kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 5 Januari 2021 dan telah diperbaiki pada tanggal 3 Februari 2021 dengan Register Perkara Nomor : 2/G/2021/PTUN-BDG;

Halaman 2 dari 87 Putusan Perkara Nomor: 2/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

2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 2/Pen.Dis/2021/PTUN-BDG tertanggal 5 Januari 2021 tentang Dismissal Proses;
3. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 2/Pen.MH/2021/PTUN-BDG tertanggal 5 Januari 2021 tentang Penunjukan Majelis Hakim;
4. Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 2/Pen.Pan.P/2021/PTUN-BDG, tertanggal 5 Januari 2021 Tentang penunjukkan Panitera Pengganti ;
5. Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 2/Pen.JSP/2021/PTUN-BDG, tertanggal 5 Januari 2021 Tentang penunjukan Jurusita pengganti ;
6. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 2/PEN.PP/2021/PTUN-BDG, tertanggal 5 Januari 2021 Tentang Hari Pemeriksaan Persiapan;
7. Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 2/Pen.HS/2021/PTUN-BDG, tanggal 27 Januari 2021 Tentang Hari Sidang Pertama;
8. Surat Permohonan tanggal 2 Februari 2021 perihal masuknya Permohonan intervensi, yang diajukan oleh PT. Torsina Redikon, melalui kuasa hukumnya untuk masuk sebagai pihak ke tiga yang mempertahankan haknya dalam perkara Nomor : 2/G/2021/PTUN-BDG dari (sebagai pemegang objek sengketa);
9. Putusan Sela No. 2/G/2021/PTUN.BDG, tanggal 10 Februari 2021, Tentang Penetapan PT. Torsina Redikon sebagai pihak Tergugat II Intervensi;
10. Berkas perkara, serta telah mendengarkan keterangan saksi-saksi dan keterangan kedua belah pihak yang bersengketa dalam persidangan ;

## TENTANG DUDUK SENGKETA

Bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya tertanggal 5 Januari 2021 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara

Halaman 3 dari 87 Putusan Perkara Nomor: 2/G/2021/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bandung tanggal 5 Januari 2021 dengan Register Perkara Nomor :  
2/G/2021/PTUN.BDG dan telah diperbaiki pada tanggal 3 Februari 2021:

## I. Objek Sengketa :

Bahwa, yang menjadi Objek Sengketa Tata Usaha Negara dalam  
Gugatan yang diajukan oleh **PENGUGUT** adalah:

- Sertifikat Hak Guna Bangun (SHGB) Nomor :01274 tanggal 3  
oktober 2014 Surat Ukur : 00471/Lagadar/2014 tanggal 19  
September 2014 yang terletak di Desa Lagadar Kec. Margaasih  
Kabupaten Bandung dengan luas 10.624 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu enam  
ratus dua puluh empat meter persegi) atas nama PT. Torsina  
Redikon;

## II. Tenggang Waktu dan Upaya Administratif

- a. Bahwa Objek Sengketa *aquo* diterbitkan pada tahun 2014 oleh  
**Tergugat**;
- b. Bahwa pada tanggal 5 Oktober 2020 **Penggugat** melalui Kuasa  
Hukumnya melakukan pengecekan terhadap arsip - arsip dikantor  
milik Alm. Irwan Hidayat sebagai suami **Penggugat** karena adanya  
gugatan yang dilayangkan oleh Jeffry hidayat terhadap **Penggugat**  
dengan nomor register perkara : 194/Pdt.G/Ecourt/2020/PN.Bib, pada  
saat dilakukan pengecekan oleh kuasa hukum **Penggugat** terhadap  
arsip - arsip tersebut pada tanggal 16 Desember 2020 **Penggugat**  
baru mengetahui bahwa telah terjadi peralihan Hak terhadap objek  
Sengketa *aquo* yang awalnya terdiri dari beberapa SHM (sertifikat hak  
milik) berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangun (SHGB) Nomor :  
01274 tanggal 3 oktober 2014 Surat Ukur : 00471/Lagadar/2014  
tanggal 19 September 2014 yang terletak di Desa Lagadar Kec.  
Margaasih Kabupaten Bandung dengan luas 10.624 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu  
enam ratus dua puluh empat meter persegi ) atas nama PT. Torsina  
Redikon, dimana diketahui dalam Akta Jual Beli PPAT Soemantria,  
S.H bahwa Pihak Pembeli adalah Alm. Irwan Hidayat yang dalam hal  
ini merupakan Suami dari **Penggugat** berdasarkan Kutipan Akta  
Nikah No. 337/1973 yang dikeluarkan Kantor Urusan Agama

Halaman 4 dari 87 Putusan Perkara Nomor: 2/G/2021/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Bandung Kulon Kota/Kabupaten Bandung tertanggal 30 mei 1973 serta Surat Keterangan Ahli Waris No : 195/KAC/X/1995 tertanggal 18 Oktober 1995 yang diterbitkan oleh pemerintah kabupaten daerah tingkat II Bandung Kota Administratif Cimahi (sekarang dikenal Kota Cimahi);

- c. Bahwa sebelum gugatan ini didaftarkan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, berdasarkan Pasal 76 ayat 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan Jo. PERMA Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, yang isinya "*Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan berwenang menyelesaikan keberatan atas Keputusan dan/atau Tindakan yang ditetapkan dan/atau dilakukan yang diajukan oleh Warga Masyarakat*", berdasarkan hal tersebut **Penggugat** terlebih dahulu telah menempuh upaya administratif yaitu dengan mengirim Surat Permohonan Keberatan Atas Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangun (SHGB) Nomor : 01274 tanggal 3 oktober 2014 Surat Ukur : 00471/Lagadar/2014 tanggal 19 September 2014 yang terletak di Desa Lagadar Kec. Margaasih Kabupaten Bandung dengan luas 10.624 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu enam ratus dua puluh empat meter persegi) atas nama PT. Torsina Redikon kepada **Tergugat** pada tanggal 17Desember 2020 oleh Kuasa Hukum **Penggugat** dengan nomor surat : 002/SK-I/XI/2020, namun sampai dengan 19 hari dan sampai Gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 5 Januari 2020**Tergugat** tidak pernah memberikan jawaban atas Surat Permohonan Keberatan **Penggugat**;
- d. Bahwa Gugatan **Penggugat** didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 5 Januari 2020 sedangkan Objek Sengketa *aquo* diketahui oleh **Penggugat** pada tanggal 16 Desember 2020, maka berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Bagian V angka 3 SEMA No. 2 Tahun 1991 Tentang Petunjuk Pelaksanaan

Halaman 5 dari 87 Putusan Perkara Nomor: 2/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)



Beberapa Ketentuan Dalam Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyatakan bahwa *"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya, diketahui serta diumumkanannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara"*. Sehingga berdasarkan alasan-alasan hukum yang telah **Penggugat** sampaikan diatas maka Gugatan yang diajukan oleh **Penggugat** masih dalam tenggang waktu yaitu 90 (sembilan puluh hari) sejak diketemukannya / diketahuinya arsip- arsip terhadap Objek Sengketa *aquo* oleh **Penggugat**.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka jelas Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung berwenang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *aquo*;

**III. Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara**

- a. Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 8 Undang - Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah *"badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku"*;  
Apabila merujuk dari ketentuan diatas maka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung merupakan Badan/Pejabat TUN yang melaksanakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan adapun salah satu kewenangannya yaitu mengenai pemberian hak atas tanah dan pembatalan hak atas tanah;
- b. Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Keputusan Tata Usaha Negara adalah *"suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang"*

Halaman 6 dari 87 Putusan Perkara Nomor: 2/G/2021/PTUN-BDG





menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”;

Apabila merujuk dari ketentuan diatas maka dapat diartikan bahwa Objek Sengketa *a quo* yang diterbitkan oleh merupakan suatu penetapan tertulis dalam bentuk Sertipikat yang diterbitkan oleh Tergugat selaku Badan/Pejabat Tata Usaha Negara. Adapun yang dimaksud dengan Objek Gugatan bersifat Konkret, Individual dan Final. Menurut penjelasan Pasal 1 angka 9 Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara mengandung arti:

•**Konkret**, artinya objek yang diputuskan dalam Keputusan Tata Usaha Negara itu tidak abstrak, tetapi berwujud, tertentu atau dapat ditentukan. Dalam hal ini, Objek Sengketa *a quo* jelas bersifat Konkret karena merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang memiliki objek jelas dan berwujud yaitu Sertifikat Hak Guna Bangun (SHGB) Nomor : 01274 tanggal 3 oktober 2014 Surat Ukur : 00471/Lagadar/2014 tanggal 19 September 2014 yang terletak di Desa Lagadar Kec. Margaasih Kabupaten Bandung dengan luas 10.624 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu enam ratus dua puluh empat meter persegi) atas nama PT. Torsina Redikon;

•**Individual**, artinya Keputusan Tata Usaha Negara itu tidak ditujukan untuk umum, tetapi tertentu baik alamat maupun hal yang dituju. Dalam hal ini Objek sengketa *a quo* yang diterbitkan **Tergugat** sudah beralih hak yang semula SHM (Sertifikat Hak Milik) menjadi Sertifikat Hak Guna Bangun (SHGB) Nomor :01274 tanggal 3 oktober 2014 Surat Ukur : 00471/Lagadar/2014 tanggal 19 September 2014 yang terletak di Desa Lagadar Kec. Margaasih Kabupaten Bandung dengan luas 10.624 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu enam ratus dua puluh empat meter persegi) atas nama PT. Torsina Redikon;

•**Final**, artinya sudah definitif dan karenanya dapat menimbulkan akibat hukum. Dari pengertian unsur Final tersebut Objek Sengketa *a quo* yang diterbitkan oleh Tergugat sudah definitif dan telah menimbulkan akibat hukum bagi **Penggugat**.

Halaman 7 dari 87 Putusan Perkara Nomor: 2/G/2021/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan alasan-alasan yang telah **Penggugat** sampaikan diatas maka Objek Sengketa *a quo* telah jelas memenuhi unsur-unsur suatu Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

- c. Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Keputusan Tata Usaha Negara adalah *"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"*.

Apabila dilihat dari ketentuan diatas maka sudah jelas bahwa sengketa yang timbul saat ini merupakan sengketa Tata Usaha Negara antara **Penggugat** / orang dengan **Tergugat** selaku Pejabat Tata Usaha Negara atas diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara dalam hal ini terbitnya Objek Sengketa *aquo*.

- d. Berdasarkan alasan-alasan yang telah **Penggugat** sampaikan diatas maka sudah tepat apabila **Penggugat** mengajukan Gugatan terhadap Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung / Tergugat melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, karena Gugatan yang diajukan oleh **Penggugat** merupakan Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung.

#### IV. Kepentingan Penggugat yang Dirugikan;

1. Berdasarkan pasal 53 ayat 1 Undang-undang Nomor 9 tahun 2004 tentang perubahan Undang-undang No 5 tahun 1986 tentang peradilan tata usaha negara, yang menerangkan *"orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan tata usaha negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar keputusan tata usaha negara yang disengketakan itu dinyatakan*

Halaman 8 dari 87 Putusan Perkara Nomor: 2/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

*batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi”;*

bahwa maksud dari pasal 53 ayat 1 Undang-undang Nomor 9 tahun 2004, maka dapat dimaknai atau diartikan bahwa keabsahan kedudukan hukum untuk dapat mengajukan gugatan kepengadilan tata usaha negara harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

- a. *diajukan oleh orang atau badan hukum perdata*, dalam hal ini yang mengajukan gugatan adalah perorangan.
- b. *yang memiliki hubungan hukum dengan keputusan tata usaha negara yang di gugat*, dalam hal ini **Penggugat** memiliki hubungan hukum dengan objek sengketa *a quo* karena sebelum objek sengketa *a quo* tersebut diterbitkan oleh **Tergugat, Penggugat** merupakan istri dari alm. Irwan Hidayat yaitu sebagai Pembeli atas beberapa bidang tanah yang bersertifikat dengan Nomor :

1. Nomor : 95 luas 725 m<sup>2</sup> (meter persegi) tertanggal 19-07-1982, surat ukur / gambar situasi no 8315/1982 tertanggal 10 juli 1982, dengan Akta Jual Beli Nomor :1/1-Bjr/JB-I/1988
2. Nomor : 96 luas 2300 m<sup>2</sup> (meter persegi) tertanggal 19-07-1982 surat ukur / gambar situasi no 8315/1982 tertanggal 10 juli 1982 dengan Akta Jual Beli Nomor : 2/2-Bjr/JB/I/1988;
3. Nomor : 98 luas 870 m<sup>2</sup> (meter persegi) tertanggal 19-07-1982 surat ukur / gambar situasi no 8317/1982 tertanggal 10 juli 1982 dengan Akta Jual Beli Nomor :4/4-Bjr/JB/I/1988;
4. Nomor : 99 luas 4020 m<sup>2</sup> (meter persegi) tertanggal 19-07-1982 surat ukur / gambar situasi no 8318/1982 tertanggal 10 juli 1982 dengan Akta Jual Beli Nomor :5/5-Bjr/JB/I/1988;

Halaman 9 dari 87 Putusan Perkara Nomor: 2/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

5. Nomor : 101 luas 2900 m<sup>2</sup> (meter persegi) tertanggal 19-07-1982 surat ukur / gambar situasi no 8390/1982 tertanggal 10 juli 1982 dengan Akta Jual Beli Nomor :7/7-Bjr/JB/I/1988;

yang telah terjadi Peralihan Hak dan Perubahan nama atas 5 (lima) bidang tanah beralih ke Objek Sengketa *a quo* tersebut, sehingga hal tersebut jelas menunjukkan adanya hubungan hukum Penggugat dengan suatu Keputusan Tata Usaha Negara tersebut

c. *merasa kepentingan hukumnya dirugikan oleh akibat hukum yang ditimbulkan dari terbitnya keputusan tata usaha negara yang digugat*, bahwa dengan diterbitkannya objek sengketa *a quo* oleh Tergugat, Penggugat merasa sangat dirugikan karena Penggugat tidak mendapatkan Kepastian Hukum terhadap objek sengketa *a quo* tersebut karena telah tercatat atas nama PT. Torsina Redikon, sementara Pembelian atas 5 (lima) bidang tersebut dilakukan oleh Alm. Irwan Hidayat (suami Penggugat) yang telah membeli 5 (lima) bidang tanah bersertifikat dengan Nomor :

1. Nomor : 95 luas 725 m<sup>2</sup> (meter persegi) tertanggal 19-07-1982, surat ukur / gambar situasi no 8315/1982 tertanggal 10 juli 1982, dengan Akta Jual Beli Nomor :1/1-Bjr/JB-I/1988
2. Nomor : 96 luas 2300 m<sup>2</sup> (meter persegi) tertanggal 19-07-1982 surat ukur / gambar situasi no 8315/1982 tertanggal 10 juli 1982 dengan Akta Jual Beli Nomor : 2/2-Bjr/JB/I/1988;
3. Nomor : 98 luas 870 m<sup>2</sup> (meter persegi) tertanggal 19-07-1982 surat ukur / gambar situasi no 8317/1982 tertanggal 10 juli 1982 dengan Akta Jual Beli Nomor :4/4-Bjr/JB/I/1988;

Halaman 10 dari 87 Putusan Perkara Nomor: 2/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Nomor : 99 luas 4020 m<sup>2</sup> (meter persegi) tertanggal 19-07-1982 surat ukur / gambar situasi no 8318/1982 tertanggal 10 juli 1982 dengan Akta Jual Beli Nomor :5/5-Bjr/JB/I/1988;

5. Nomor : 101 luas 2900 m<sup>2</sup> (meter persegi) tertanggal 19-07-1982 surat ukur / gambar situasi no 8390/1982 tertanggal 10 juli 1982 dengan Akta Jual Beli Nomor :7/7-Bjr/JB/I/1988;

2. Bahwa awalnya suami **Penggugat** membeli 5 (lima) bidang tanah dari bapak Tanu mihardja berdasarkan AJB (Akta Jual Beli) yang dibuat dihadapan Pejabat pembuat akta tanah (PPAT)/Notaris Soemantria, S.H., yang ditanda tangani oleh Pihak Penjual Bapak Tanu Mihardja dan Pembeli Alm. Irwan Hidayat (suami dari **Penggugat**) pada hari senin tanggal 11 januari 1988 degan rincian sebagai berikut :

Sertipikat Hak Milik dan Akta Jual Beli:

1.1 Nomor : 95 luas 725 m<sup>2</sup> (meter persegi) tertanggal 19-07-1982, surat ukur / gambar situasi no 8315/1982 tertanggal 10 juli 1982, dengan Akta Jual Beli Nomor :1/1-Bjr/JB-I/1988;

1.2 Nomor : 96 luas 2300 m<sup>2</sup> (meter persegi) tertanggal 19-07-1982 surat ukur / gambar situasi no 8315/1982 tertanggal 10 juli 1982 dengan Akta Jual Beli Nomor : 2/2-Bjr/JB/I/1988;

1.3 Nomor : 98 luas 870 m<sup>2</sup> (meter persegi) tertanggal 19-07-1982 surat ukur / gambar situasi no 8317/1982 tertanggal 10 juli 1982 dengan Akta Jual Beli Nomor :4/4-Bjr/JB/I/1988;

1.4 Nomor : 99 luas 4020 m<sup>2</sup> (meter persegi) tertanggal 19-07-1982 surat ukur / gambar situasi no 8318/1982 tertanggal 10 juli 1982 dengan Akta Jual Beli Nomor :5/5-Bjr/JB/I/1988;

1.5 Nomor : 101 luas 2900 m<sup>2</sup> (meter persegi) tertanggal 19-07-1982 surat ukur / gambar situasi no 8390/1982 tertanggal 10 juli 1982 dengan Akta Jual Beli Nomor :7/7-Bjr/JB/I/1988;

Halaman 11 dari 87 Putusan Perkara Nomor: 2/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 perbuatan yang dilakukan oleh **Tergugat** dalam menerbitkan Objek sengketa *aquo* yaitu Sertifikat Hak Guna Bangun (SHGB) Nomor :01274 tanggal 3 oktober 2014 Surat Ukur : 00471/Lagadar/2014 tanggal 19 September 2014 yang terletak di Desa Lagadar Kec. Margaasih Kabupaten Bandung dengan luas 10.624 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu enam ratus dua puluh empat meter persegi) atas nama PT. Torsina Redikon maka **Tergugat** telah lalai dalam menjalankan tugasnya sehingga ada perbuatan hukum yang merugikan **Penggugat**.
4. Bahwa atas diterbitkannya Objek Sengketa *aquo* oleh **Tergugat** yaitu Sertifikat Hak Guna Bangun (SHGB) Nomor :01274 tanggal 3 oktober 2014 Surat Ukur : 00471/Lagadar/2014 tanggal 19 September 2014 yang terletak di Desa Lagadar Kec. Margaasih Kabupaten Bandung dengan luas 10.624 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu enam ratus dua puluh empat meter persegi) atas nama PT. Torsina Redikon hal tersebut **telah merugikan Penggugat secara keuangan / financial**;
5. Bahwa dengan demikian berdasarkan pasal 53 ayat 1 undang-undang Nomor 9 tahun 2004 Tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara tersebut diatas maka kedudukan **Penggugat** merupakan orang yang kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan Tata usaha Negara dengan di terbitkannya Objek Sengketa *a quo*, sehingga sangat beralasan hukum apabila Penggugat mengajukan gugatan secara tertulis kepada Pengadilan Tata usaha Negara Bandung agar apa yang disengketakan / dipermasalahkan saat ini berupa Terbitnya objek Sengketa *a quo* dinyatakan Batal atau tidak sah;

## V. Alasan Gugatan dan Dasar Gugatan:

### **A. Alasan Gugatan**

1. Bahwa pada mulanya **Penggugat** telah menikah dengan Alm. Irwan Hidayat pada tanggal 1 Agustus tahun 1970 berdasarkan Kutipan Akta Nikah No. 337/1973 yang dikeluarkan Kantor Urusan

Halaman 12 dari 87 Putusan Perkara Nomor: 2/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

Agama Kecamatan Bandung Kulon Kota/Kabupaten Bandung  
tertanggal 30 mei 1973;

2. Bahwa Alm. Irwan hidayat pada awal menikah dengan **Penggugat** bekerja sebagai Karyawan di Perusahaan OGEM (perusahaan kontraktor asal belanda) singkat cerita telah keluar menjadi karyawan dan membuka usaha sendiri membuat sebuah perusahaan yang bergerak dalam bidang pertambangan serta dalam bidang kontraktor;
3. Bahwa **Penggugat** selama menikah dengan Alm. Irwan Hidayat tidak pernah ikut campur atau Bersama-sama melakukan aktivitas usahanya, hanya dalam persyaratan perusahaan, **Penggugat** atas inisiatif Alm. Irwan Hidayat dimasukan menjadi komanditer pasif sebagai formalitas dalam perusahaan, namun secara langsung baik teknis maupun non teknis **Penggugat** tidak pernah ikut campur terhadap perusahaan yang pada awalnya perusahaan tersebut bernama PT. Sarana Daya Karya;
4. Bahwa Alm. Irwan Hidayat Pada 6 maret tahun 1995 telah meninggal dunia berdasarkan Surat Kematian No. 44/Lb/Kel/VII/1999 yang dikeluarkan oleh Kelurahan Utama Kec. Cimahi Selatan Kota Cimahi tertanggal 13 Juli 1999;
5. Bahwa berdasarkan arsip-arsip / surat-surat yang ada pada kantor Alm. Irwan Hidayat, **Penggugat** mendapatkan arsip-arsip / surat-surat kepemilikan tanah milik Alm. Irwan Hidayat setelah adanya gugatan dari saudara jeffry Hidayat dengan nomor register perkara : 194/Pdt.G/Ecourt/2020/PN.Bib;
6. Bahwa Sampai meninggalnya Alm. Irwan Hidayat **Penggugat** tidak mengetahui tentang kepemilikan tanah-tanah tersebut namun saat sekarang baru diketahui setelah adanya pengecekan oleh Pihak Kuasa Hukum **Penggugat** ketika ditemukan adanya 7 (tujuh) Akta Jual Beli Asli beserta bukti pembayaran / atau Kwitansi-kwitansi asli Milik Alm. Irwan Hidayat sebagai pembeli, dengan pembelian

Halaman 13 dari 87 Putusan Perkara Nomor: 2/G/2021/PTUN-BDG



sebanyak 7 (tujuh) bidang tanah tersebut dari Pemilik awal yaitu Bapak Tanu Mihardja;

7. Bahwa berdasarkan arsip-arsip yang didapat tersebut pada mulanya Alm. Irwan Hidayat membeli 7 (tujuh) bidang tanah dengan total luas 13.305 m<sup>2</sup> (tiga belas ribu tiga ratus lima meter persegi) yang terletak di Ds. Lagadar Kec. Margaasih Kab. Bandung dengan sertifikat hak milik serta Akta Jual Beli sebagai berikut:

7.1 Nomor : 95, luas 725 m<sup>2</sup> (tujuh ratus dua puluh lima meter persegi) tertanggal 19-07-1982, surat ukur / gambar situasi no 8315/1982 tertanggal 10 juli 1982;

7.2 Nomor : 96, luas 2300 m<sup>2</sup> (dua ribu tiga ratus meter persegi) tertanggal 19-07-1982 surat ukur / gambar situasi no 8315/1982 tertanggal 10 juli 1982;

7.3 Nomor : 97, luas 2010 m<sup>2</sup> (dua ribu sepuluh meter persegi) tertanggal 19-07-1982 surat ukur / gambar situasi no 8316/1982 tertanggal 10 juli 1982;

7.4 Nomor : 98, luas 870 m<sup>2</sup> (delapan ratus tujuh puluh meter persegi) tertanggal 19-07-1982 surat ukur / gambar situasi no 8317/1982 tertanggal 10 juli 1982;

7.5 Nomor : 99, luas 4020 m<sup>2</sup> (empat ribu dua puluh meter persegi) tertanggal 19-07-1982 surat ukur / gambar situasi no 8318/1982 tertanggal 10 juli 1982;

7.6 Nomor : 100, luas 480 m<sup>2</sup> (empat ratus delapan meter persegi) tertanggal 19-07-1982 surat ukur / gambar situasi no 8319/1982 tertanggal 10 juli 1982;

7.7 Nomor : 101, luas 2900 m<sup>2</sup> (dua ribu Sembilan ratus meter persegi) tertanggal 19-07-1982 surat ukur / gambar situasi no 8390/1982 tertanggal 10 juli 1982;

yang kesemuanya atas nama Tanu Mihardja,

8. Bahwa pada tanggal 11 Januari 1988 proses jual beli sudah dilakukan di depan PPAT/notaris dengan bukti kwitansi :

Halaman 14 dari 87 Putusan Perkara Nomor: 2/G/2021/PTUN-BDG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. ke-1 tertanggal 22 desember 1987 sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) kwitansi
  2. ke-2 tertanggal 11 januari 1988 sebesar Rp 40.000.000, (empat puluh juta rupiah)
  3. ke-3 tertanggal 11 januari 1988sebesar Rp 57.500.000 (lima puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah)
  4. ke-4 tertanggal 12 Januari 1988 sebesar Rp. 25.550.000 (dua puluh lima juta lima ratus lima puluh ribu rupiah )
- dengan total uang keseluruhan Rp. 133.050.000 (seratus tiga puluh tiga juta lima puluh ribu ) kesemua kwitansi tersebut untuk pembelian 7 (tujuh) bidang tanah yang telah diuraikan tersebut diatas;
9. Bahwa selama **Penggugat** menjadi istri dari Alm. Irwan Hidayat, tidak pernah sekalipun mengetahui adanya pembelian tanah-tanah tersebut dan melihat arsip atau data terkait kesemua objek sengketa *a quo*;
  10. Bahwa setelah diteliti dalam arsip-arsip pada kantor milik Alm. Irwan Hidayat diketahui dahulu Alm. Irwan Hidayat telah membeli tanah sebagaimana objek sengketa *a quo* dengan maksud ada 2 (dua) sasaran rencana pada saat itu yakni sasaran utama untuk disewakan kepada Perusahaan R.S.E.A (Ret-Ser Engineering Agency) untuk digunakan sebagai lokasi Batching Plant (pengolahan pembuatan beton) dengan syarat Perusahaan Alm. Irwan Hidayat mendapatkan fasilitas ikut mensuplai pasir bahan bakunya dan Sasaran Kedua untuk areal perdagangan dan Pengolahan Bahan Baku pasir dan batu perusahaan Alm. Irwan Hidayat;
  11. Bahwa setelah ditelusuri, objek yang dimaksud dalam akta jual beli tersebut, diketahui telah beralih hak kepemilikan ke atas nama orang lain seperti dalam keterangan sebagai berikut :
    - 1) SHM (sertifikat hak milik) Nomor : 95 luas 725 m<sup>2</sup> (meter persegi) tertanggal 19-07-1982, surat ukur / gambar situasi

Halaman 15 dari 87 Putusan Perkara Nomor: 2/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

no 8315/1982 tertanggal 10 juli 1982, berawal kepemilikan pada tanggal 3-11- 1988 dari Tanu Mihardja beralih kepada Zaenal Abidin dengan dasar Akta Jual Beli No. 1/1-Bjr/JB-I/1988, selanjutnya pada tanggal 19-12-1991 telah beralih dari Zaenal Abidin kepada PT. Bank Duta, kemudian selajutnya pada tanggal 10-07-1993 dihapuskan dari PT. Bank Duta, kemudia selanjutnya pada tanggal 10-07-1993 telah beralih ke Eddy Wijaya Tatang;

- 2) SHM (sertifikat hak milik ) Nomor : 96 luas 2300 m<sup>2</sup> (meter persegi) tertanggal 19-07-1982 surat ukur / gambar situasi no 8315/1982 tertanggal 10 juli 1982, berawal pada tanggal 31-3-1989 dari Tanu Mihardja beralih kepada Zaenal Abidin dengan dasar Akta Jual Beli No. 2/2-Bjr/JB/I/1988, selanjutnya pada tanggal 19-12-1991 telah beralih dari Zaenal Abidin kepada PT. Bank Duta, kemudian selajutnya pada tanggal 10-07-1993 dihapuskan dari PT. Bank Duta, kemudia selanjutnya pada tanggal 10-07-1993 telah beralih ke Eddy Wijaya Tatang;
- 3) SHM (sertifikat hak milik) Nomor : 98 luas 870 m<sup>2</sup> (meter persegi) tertanggal 19-07-1982 surat ukur / gambar situasi no 8317/1982 tertanggal 10 juli 1982,berawal pada tanggal 3-11-1988 dari Tanu Mihardja beralih kepada Zaenal Abidin dengan dasar Akta Jual Beli No. 4/4-Bjr/JB/I/1988, selanjutnya pada tanggal 19-12-1991 telah beralih dari Zaenal Abidin kepada PT. Bank Duta, kemudian selajutnya pada tanggal 10-07-1993 dihapuskan dari PT. Bank Duta, kemudia selanjutnya pada tanggal 10-07-1993 telah beralih ke Eddy Wijaya Tatang;
- 4) SHM (sertifikat hak milik ) Nomor : 99 luas 4020 m<sup>2</sup> (meter persegi) tertanggal 19-07-1982 surat ukur / gambar situasi no 8318/1982 tertanggal 10 juli 1982,berawal pada tanggal 29-3-1989 dari Tanu Mihardja beralih kepada Zaenal Abidin

Halaman 16 dari 87 Putusan Perkara Nomor: 2/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan dasar Akta Jual Beli No. 5/5-Bjr/JB/II/1988, selanjutnya pada tanggal 19-12-1991 telah beralih dari Zaenal Abidin kepada PT. Bank Duta, kemudian selanjutnya pada tanggal 10-07-1993 dihapuskan dari PT. Bank Duta, kemudian selanjutnya pada tanggal 10-07-1993 telah beralih ke Eddy Wijaya Tatang;

- 5) SHM (sertifikat hak milik ) Nomor : 101 luas 2900 m<sup>2</sup> (meter persegi) tertanggal 19-07-1982 surat ukur / gambar situasi no 8390/1982 tertanggal 10 juli 1982, berawal pada tanggal 29-03-1988 dari Tanu Mihardja beralih kepada Zaenal Abidin dengan dasar Akta Jual Beli No. 7/7-Bjr/JB/II/1988, selanjutnya pada tanggal 19-12-1991 telah beralih dari Zaenal Abidin kepada PT. Bank Duta, kemudian selanjutnya pada tanggal 10-07-1993 dihapuskan dari PT. Bank Duta, kemudian selanjutnya pada tanggal 10-07-1993 telah beralih ke Eddy Wijaya Tatang;

atas hal tersebut diatas maka **Penggugat** merasa keberatan adanya peralihan Hak yang tercantum dalam catatan Peralihan Hak atas nama Zaenal Abidin, karena terdapat kwitansi-kwitansi pembayaran / pembelian tanah dari Tanu Mihardja kepada Alm. Irwan Hidayat (sebagaimana dalam posita poin 8) serta akta jual beli yang tercantum dalam perolehan hak dari Tanu Mihardja dengan Zaenal Abidin tidak teregister dalam minuta Notaris / PPAT Soemantria, S.H;

12. Bahwa karena adanya kwitansi-kwitansi tersebut diatas dan dikuatkan melalui AJB (akta Jual Beli) dihadapan PPAT/Notaris Soemantria, S.H., apakah mungkin **Tergugat** mengalihkan nama dalam sertifikat ke atas nama Zaenal Abidin;

13. Bahwa Berdasarkan Isi dari Akta Jual Beli dengan jelas menerangkan bahwa Alm. Irwan Hidayat Sebagai Pembeli yang di saksi juga oleh para saksi di dalam akta jual beli;

Halaman 17 dari 87 Putusan Perkara Nomor: 2/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

14. Bahwa selanjutnya dalam AJB(Akta Jual Beli) No: 1/1-Bjr/JB-I/1988, 2/2-Bjr/JB/I/1988, 3/3-Bjr/JB/I/1988, 4/4-Bjr/JB/I/1988, 5/5-Bjr/JB/I/1988, 6/6-Bjr/JB/I/1988, 7/7-Bjr/JB/I/1988 tersebut Alm. Irwan Hidayat dalam hal ini bertindak sebagai Pembeli;
15. Bahwa dalam AJB (akta Jual Beli) sebagaimana diatas Alm. Irwan Hidayat telah menandatangani AJB tersebut dihadapan saksi-saksi dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris Soemantria, S.H.;
16. Bahwa dalam AJB (Akta Jual Beli) diatas disebutkan Alm. Irwan Hidayat bertindak berdasarkan surat kuasa dibawah tangan sebagai kuasa dari Zaenal Abidin;
17. Bahwa Surat kuasa yang dimaksud dalam Akta Jual Beli No1/1-Bjr/JB-I/1988 tidak ada dalam minuta dan tidak dimasukan sebagai satu kesatuan sebagai syarat formil dan materil dalam pembuatan Akta Jual Beli di PPAT Soemantria, S.H.,;
18. Bahwa adapun surat kuasa dibawah tangan tersebut didapat dari Notaris Sriahtyani, S.H.,M.kn, setelah **Penggugat** memerintahkan kepada kuasa hukum untuk mengecek seluruh data atau arsip yang didapat oleh **Penggugat** kepada Kuasa Hukum;
19. Bahwa apabila di perhatikan surat kuasa dibawah tangan tersebut yang ada pada minuta di protokol PPAT Sriahtyani, S.H.,M.Kn., terdapat Surat Kuasa yang berbeda dengan klausul yang tertera dalam Akta Jual Beli apabila kita pergunakan surat kuasa tersebut untuk menjadi Surat Kuasa dalam Akta Jual beli maka terdapat kecacatan yaitu tanggal surat kuasa yang tertulis dalam AJB (akta jual beli) tidak sesuai dengan surat kuasa aslinya, dimana tanggal yang sesuai dengan surat kuasa asli **tertanggal 10 Desember 1987**, Namun dalam klausulpada Akta Jual Beli **tertanggal 10 Januari 1988** kemudian pada surat kuasa tersebut tidak dibuat secara khusus tentang adanya rincian objek tanah yang akan dibeli serta kewenangan dalam melakukan tindakan sebagai penerima kuasa dari Pemberi kuasa dan tidak dibubuhi materai sehingga hal

Halaman 18 dari 87 Putusan Perkara Nomor: 2/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

tersebut telah melanggar ketentuan dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata pasal 1796 yang berbunyi *"Pemberian kuasa yang dirumuskan secara umum hanya meliputi tindakan-tindakan yang menyangkut pengurusan. Untuk memindahtangankan barang atau meletakkan hipotek di atasnya, untuk membuat suatu perdamaian, ataupun melakukan tindakan lain yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas.;*

20. Bahwa setelah diketahuinya adanya kecacatan dalam surat kuasa tersebut **Penggugat** melalui kuasa hukumnya mengagendakan untuk bertemu dengan Protokol PPAT/Notaris Soemantria, SH yang bernama Sriahtyani, S.H.,M.Kn., dalam pertemuan tersebut saudara Protokol PPAT/Notaris menerangkan adanya kesalahan dalam AJB (akta Jual Beli) tentang Surat Kuasa dibawah tangan mengenai tanggal yang tercantum dalam AJB (akta jual beli) dengan Surat Kuasa Aslinya;
21. Bahwa berdasarkan pertemuan tersebut dibuatkanlah Berita acara hasil dari pertemuan antara Kuasa Hukum Penggugat dengan Penerima Protokol PPAT/Notaris Soematria, S.H., tertanggal 3 Oktober 2020 yang ditanda tangani oleh Kuasa Hukum Penggugat dengan Protokol Notaris/PPAT Sriahtyani, S.H.,M.Kn.;
22. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka **Tergugat** telah lalai dalam memproses peralihan hak pada ke 5 (lima) SHM (Sertifikat Hak Milik) yang semula dari Tanu Mihardja kepada Zaenal Abidin, dimana sebagaimana yang telah dijelaskan diatas terdapat kekeliruan dari pihak **Tergugat** yang mengakibatkan kecacatan dalam proses peralihan hak;
23. Bahwa telah diketahui dalam proses sidang persiapan, Objek sengketa *a quo* berasal dari Sertipikat hak milik (SHM) Nomor : 95,96,98,99,101 adapun untuk Sertipikat Hak Milik Nomor 97 dan 100 masih tetap berbentuk sertipikat hak milik (SHM) dan tidak masuk kedalam objek sengketa *a quo* "Sertifikat Hak Guna Bangun

Halaman 19 dari 87 Putusan Perkara Nomor: 2/G/2021/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(SHGB) Nomor : 01274 tanggal 3 oktober 2014 Surat Ukur : 00471/Lagadar/2014 tanggal 19 September 2014 yang terletak di Desa Lagadar Kec. Margaasih Kabupaten Bandung dengan luas 10.624 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu enam ratus dua puluh empat meter persegi) atas nama PT. Torsina Redikon”

24. Bahwa adapun kesalahan **Tergugat** dimaksud yaitu pencantuman dalam pencatatan peralihan hak pada sertifikat hak milik No. 95 yang **tidak sesuai dengan tanggal pembuatan Akta Jual Beli yang seharusnya berdasarkan Akta jual Beli Nomor : 1/1-Bjr/JB-I/1988 dibuat pada tanggal 11 januari 1988 oleh PPAT soemantria, S.H, namun didalam pencatatan peralihan hak sertifikat hak milik No. 95 nomor akta jual beli 1/1-Bjr/JB-I/1988 tertanggal 11- 08 -1988;**

25. Bahwa terdapat juga pada sertifikat hak milik No : 96,98,99,101 dalam pencatatan peralihan hak tersebut tidak lah beralasan karena akta jual beli untuk dasar peralihan pada sertifikat nomor 96,98,99,101 kesemua akta jual belinya menyebutkan berdasarkan surat Kuasa yang ada pada Akta Jual beli Nomor : 1/1-Bjr/JB-I/1988 sedangkan akta tersebut terdapat cacat yuridis karena tidak ada bukti surat kuasa yang tercantum dalam akta jual beli Nomor : 1/1-Bjr/JB-I/1988 yang dalam klausul akta jual beli Nomor: 2/2-Bjr/JB/I/1988 poin II menyatakan yaitu “ *menurut keterangannya dalam hal ini bertindak berdasarkan Surat Kuasa dibawah tangan tertanggal 10 Januari 1988 bermaterai cukup dan dilekatkan pada asli akta Jual Beli Nomor : 1/1-Bjr/JB-I/1988 tertanggal 11 januari 1988, dibuat dihadapan saya, pejabat, sebagai kuasa dari dan selaku demikian untuk dan atas nama Tuan Zaenal Abidin umur 39 tahun bertempat tinggal di cimahi jalan baros No.65 “;*  
Bahwa klausul tersebut juga tercantum pada akta jual beli lainnya yaitu pada nomor :4/4-Bjr/JB/I/1988, 5/5-Bjr/JB/I/1988, 7/7-Bjr/JB/I/1988

## B. Dasar Gugatan

Halaman 20 dari 87 Putusan Perkara Nomor: 2/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)





26. Bahwa dikarenakan ketidak telitian serta kelalaian yang dilakukan oleh **Tergugat** yang mengakibatkan dalam pencatatan setiap peralihan Hak dan perubahan Status Sertifikat Hak milik dan terakhir berubah menjadi SHGB (sertifikat Hak Guna Bangun) dalam objek sengketa *a quo* terdapat cacat hukum administrasi dalam setiap peralihan hak miliknya;

27. Bahwa sebagaimana penjelasan di atas, objek sengketa *a quo* dibuat tidak berdasarkan AJB (akta Jual Beli) yang dibuat dihadapan PPAT/Notaris Soemantria, S.H., antara Penjual Atas Nama Tanu Mihardja dengan Pembeli atas nama Alm. Irwan Hidayat yang dibuat dan ditandatangani pada hari senin tanggal 11 januari 1988 sangatlah tidak masuk akal **Tergugat** mencatatkan peralihan hak dalam sertifikat hak milik serta Akta Jual Beli :

1. Nomor : 95 luas 725 m<sup>2</sup> (meter persegi) tertanggal 19-07-1982, surat ukur / gambar situasi no 8315/1982 tertanggal 10 juli 1982, dengan Akta Jual Beli Nomor : 1/1-Bjr/JB/I/1988 ;
2. Nomor : 96 luas 2300 m2 (meter persegi) tertanggal 19-07-1982 surat ukur / gambar situasi no 8315/1982 tertanggal 10 juli 1982 dengan Akta Jual Beli Nomor : 2/2-Bjr/JB/I/1988;
3. Nomor : 97 luas 2010 m2 (meter persegi) tertanggal 19-07-1982 surat ukur / gambar situasi no 8316/1982 tertanggal 10 juli 1982 dengan Akta Jual Beli Nomor : 3/3-Bjr/JB/I/1988;
4. Nomor : 98 luas 870 m2 (meter persegi) tertanggal 19-07-1982 surat ukur / gambar situasi no 8317/1982 tertanggal 10 juli 1982 dengan Akta Jual Beli Nomor : 4/4-Bjr/JB/I/1988;
5. Nomor : 99 luas 4020 m2 (meter persegi) tertanggal 19-07-1982 surat ukur / gambar situasi no 8318/1982 tertanggal 10 juli 1982 dengan Akta Jual Beli Nomor : 5/5-Bjr/JB/I/1988;
6. Nomor : 100 luas 480 m2 (meter persegi) tertanggal 19-07-1982 surat ukur / gambar situasi no 8319/1982 tertanggal 10 juli 1982 dengan Akta Jual Beli Nomor : 6/6-Bjr/JB/I/1988;

Halaman 21 dari 87 Putusan Perkara Nomor: 2/G/2021/PTUN-BDG



7. Nomor : 101 luas 2900 m<sup>2</sup> (meter persegi) tertanggal 19-07-1982 surat ukur / gambar situasi no 8390/1982 tertanggal 10 juli 1982 dengan Akta Jual Beli Nomor :7/7-Bjr/JB/I/1988;

Ke orang lain dalam hal ini Zaenal Abidin sampai dengan berubah pada objek sengketa *a quo*;

28. Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh **Tergugat** dalam catatan peralihan hak objek sengketa *a quo*, tidak berdasarkan AJB (Akta Jual Beli) **telah lalai** dalam tugasnya sehingga merugikan Pihak **Penggugat**;

29. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah terurai di atas, maka tindakan **Tergugat** yang telah mencatatkan peralihan hak kepada orang lain pada objek sengketa *a quo* jelas bertentangan dengan hak **Penggugat** yang seharusnya menjadi pemilik atas seluruh bidang tanah dengan total seluas 10.642 M<sup>2</sup> (sepuluh ribu enam ratus empat puluh dua meter persegi), yang terletak di Desa lagadar, Kecamatan Margaasih, Kabupaten Bandung berdasarkan atas Akta jual beli:

-AKTA JUAL BELI NO 1/1-Bjr/JB-I/1988

-AKTA JUAL BELI NO 2/2-Bjr/JB/I/1988

-AKTA JUAL BELI NO 4/4-Bjr/JB/I/1988

-AKTA JUAL BELI NO 5/5-Bjr/JB/I/1988

-AKTA JUAL BELI NO 7/7-Bjr/JB/I/1988

dan kwitansi pembayaran :

-ke-1 tertanggal 22 desember sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) kwitansi

-ke-2 tertanggal 11 januari 1988 sebesar Rp 40.000.000, (empat puluh juta rupiah)

-ke-3 tertanggal 11 januari 1988 sebesar Rp 57.500.000 (lima puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah)

-ke-4 tertanggal 12 Januari 1988 sebesar Rp. 25.550.000 (dua puluh lima juta lima ratus lima puluh ribu rupiah )

Halaman 22 dari 87 Putusan Perkara Nomor: 2/G/2021/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan total uang keseluruhan sebesar Rp. 133.050.000 Yang ditanda tangani oleh Tanu Mihardja sebagai penjual dan seluruh kwitansi tersebut untuk pembelian 7 (tujuh) bidang sesuai dengan 7 Akta Jual Beli diatas.

30. Bahwa atas uraian - uraian tersebut diatas berdasarkan pasal 19 peraturan pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi sebagai berikut *"Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut : pejabat). Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria."*

31. bahwa Pejabat yang dimaksud dalam pasal 19 peraturan pemerintah No 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah diatas berdasarkan peraturan Menteri Agraria No. 14 tahun 1961 tentang permintaan dan pemberian ijin pemindaahaan hak atas tanah pasal 1 ayat 3 yaitu *"Pejabat pembuat akta tanah" ialah pejabat yang disebut dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961"*

32. bahwa peralihan hak pada sertipikat terjadi pada tahun 1988 maka ketentuan peraturan perundangan yang berlaku pada saat itu Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah apabila kita perhatikan atas nama pembeli dalam akta jual beli nama tersebut diatas pembeli yaitu Alm. Irwan hidayat sehingga kami menduga peralihan hak dari Tanu Mihardja kepada Zaenal Abidin dalam ke 5 (lima) sertifikat diatas tidak memenuhi syarat sesuai dalam peraturan pemerintah nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah pasal 19 yang dalam ketentuannya mewajibkan dalam peralihan hak atas tanah adanya Akta dari PPAT;

Halaman 23 dari 87 Putusan Perkara Nomor: 2/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

33. Bahwa atas uraian-uraian tersebut diatas **Tergugat** telah melanggar pada pasal 28 huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi :“ *kepala kantor pendaftaran tanah menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan sesuatu hak atas tanah, jika salah satu syarat dibawah ini tidak di penuhi :*

- a. *akta yang dimaksud dalam pasal 19 disampaikan tanpa sertifikat atau surat - keterangan atau pernyataan yang dimaksud dalam pasal 25 ayat (1 ) dan warkah lainnya*
- b. *sertifikat dan surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada kantor pendaftaran tanah*
- c. ***jika orang yang memindahkan, memberikan hak baru, mengadaikan atau menanggungkan hak atas tanah itu tidak berwenang berbuat demikian***
- d. *didalam hal jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan Perbuatan-perbuatan lain yang dimaksud untuk memindahkan hak milik tidak diperoleh izin dari menteri agrarian atau pejabat yang ditunjuknya.*

34. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam peraturan pemerintah No 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah secara tegas menyatakan bahwa **Tergugat** dapat menolak untuk melakukan Pendaftaran peralihan atau pembebanan hak apabila secara nyata penerima hak dalam sertifikat tidak memiliki landasan dasar kepemilikan berupa akta jual beli yang di buat oleh PPAT sebagaimana dalam ketentuan pasal 45 ayat 1 yang berbunyi :

(1) *Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat di bawah ini tidak dipenuhi :*

Halaman 24 dari 87 Putusan Perkara Nomor: 2/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- 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 per-alihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap;*
- d. *tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;*
- e. *tanahyangbersangkutanmerupakanobyeksengketadiPengadilan;*
- 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*

35. bahwa faktanya Tergugat tetap mencatatkan peralihan hak dalam sertifikat ke atas nama Zaenal Abidin apakah tergugat telah memeriksa seluruh data-data sebagai dasar pencatatan peralihan hak tersebut ?, apabila diperhatikan pada akta jual beli Nomor 1/1-Bjr/JB-I/1988 secara tegas menyatakan bahwa alm. Irwan hidayat bertindak berdasarkan surat kuasa dari Zaenal abidin tertanggal 10 Januari 1988 selaku pembeli, padahal Surat kuasa yang sebenarnya dari Zaenal Abidin kepada Irwan Hidayat tertanggal 10 Desember 1987;

36. Bahwa adanya perbedaan data yang telah kami sampaikan tersebut membuktikan bahwa tergugat melanggar ketentuan pada



pasal 45 ayat 1 huruf c dan d peraturan pemerintah no 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah;

37. Bahwa adapun isi dari pasal 37 ayat (1) yang dimasud pada pasal 45 ayat (1) huruf b Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu *"peralihan hak atas tanah dan hak milik atas suatu rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku"*.

38. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan pasal 29 ayat (1) huruf a yang berbunyi *"Pembatalan Produk Hukum dilakukan oleh Pejabat yang berwenang karena: a. cacat administrasi dan/atau cacat yuridis;*

39. Bahwa adapun tindakan yang dilakukan oleh **Tergugat** melanggar ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 35 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan yang berbunyi *"Pembatalan Produk Hukum karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (1) huruf a disebabkan:*

a. **kesalahan dalam proses/prosedur penerbitan hak atas tanah, pendaftaran hak dan proses pemeliharaan data pendaftaran tanah;**

40. Bahwa dengan didaftarkanya peralihan hak atas tanah dengan adanya kesalahan prosedur / cacat administrasi dalam pencatatan peralihan hak atas tanah tersebut, maka **Tergugat** juga telah melanggar peraturan perundang-undangan nomor 5 tahun 1960





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria pada pasal 19 ayat 1, dan ayat 2 huruf b yang isinya sebagai berikut :

(1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan - ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

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

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

bahwa dengan dilanggarnya ketentuan tersebut telah menimbulkan suatu ketidak pastian hukum dimana **Tergugat** sebagai Perwakilan Pemerintah dijelaskan dalam penjelasan umum IV Undang-undang nomor 50 tahun 1960, yaitu pada pasal 19 ditujukan kepada pemerintah sebagai suatu instruksi, agar diseluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat "Rechts-kadaster" artinya yang bertujuan menjamin kepastian Hukum;

41. Bahwa dengan dilanggarnya ketentuan peraturan perundang-undangan diatas maka Objek sengketa *a quo* yang telah diterbitkan oleh Tergugat tidak memenuhi syarat-syarat Pemberian Sertipikat hak Guna Bangun yang dikarenakan telah terjadi mal administrasi pada ke 5 (lima) sertipikat hak milikyaitu SHM nomor: 95,96,98,99,101 yang menjadi dasar atas pemberian Sertipikat hak guna bangunan;

42. Bahwa selain objek sengketa *a quo* bertentangan dengan peraturan perundang-undangan objek sengketaupun jelas bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik (AUPB);

43. Bahwa AUPB telah diatur sedemikian rupa oleh peraturan perundang – undangan dan doktrin ahli yaitu sebagai berikut :

Halaman 27 dari 87 Putusan Perkara Nomor: 2/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. pada pasal 10 UU nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yang berbunyi sebagai berikut ayat (1) "AUPB yang dimaksud dalam undang-undang ini meliputi asas :

- a) Kepastian Hukum
- b) Kemanfaatan
- c) Ketidakberpihakan
- d) kecermatan
- e) tidak menyalahgunakan kewenangan
- f) keterbukaan
- g) kepentingan umum; dan
- h) pelayanan yang baik

b. penjelasan pasal 3 UU nomor 28 tahun 1999 tentang penyelenggaraan negara yang bersih dan bebas dari kolusi dan nepotisme disebutkan :

- asas kepastian hukum
- asas tertib penyelenggaraan negara
- asas kepentingan umum
- asas ketertiban
- asas proporsionalitas
- asas akuntabilitas

c. Buku "Hukum Acara Pengadilan Tata Usaha Negara dan UU PTUN 2004" karangan Martiman Prodjohamidjodjo, M.A., M.M, penerbit ghalia Indonesia, cetakan kedua agustus 2010, jalan. KM 1 No.47, Warung Nangka, Ciawi Bogor halaman 35-36 yaitu :

- asas keseimbangan
- asas kesamaan
- asas bertindak cepat
- asas motivasi setiap keputusan
- asas jangan mencampurkan kewenangan
- asas permainan yang layak
- asas keadilan dan kewajaran

Halaman 28 dari 87 Putusan Perkara Nomor: 2/G/2021/PTUN-BDG



- asas menanggapi penghargaan wajar
- asas meniadakan akibat suatu keputusan yang batal
- asas perlindungan pandangan hidup
- asas kebijaksanaan
- asas penyelenggaraan kepentingan umum

44. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah terurai di atas, maka tindakan **Tergugat** yang telah menerbitkan Objek Sengketa *a quo* jelas bertentangan dengan :

- a. Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB) khususnya Asas Kecermatan (Principi of Carefulness), yaitu Pejabat Tata Usaha Negara dalam mengeluarkan suatu Keputusan Tata Usaha Negara harus terlebih dahulu meneliti seluruh persyaratan dan bukti-bukti yang relevan dalam menerbitkan keputusan *a quo*. Demikian juga hal nya dengan **Tergugat** selaku Pejabat Tata Usaha Negara dalam menerbitkan objek sengketa *a quo*, telah bertentangan dengan Asas Kecermatan sebagaimana telah diuraikan dalam posita di atas yang dalam hal ini menduga dalam peralihan hak yang dicatatkan oleh **Tergugat** tidak cermat memeriksa kelengkapan dokumen dalam peralihan hak atas tanah dimana surat kuasa tidak dilampirkan serta tanggal pembuatan Akta jual beli Nomor 1/1-Bjr/JB-I/1988 tertanggal 11 januari 1988 berbeda dengan sertifikat nomor 95 dalam pencatatan peralihan hak dimana tertulis akta jual beli nomor 1/1-Bjr/JB-I/1988 tertanggal 11-8-1988;
- b. Asas Kepastian Hukum pada Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik, artinya dalam Negara hukum mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan yang sama dalam perkara *a quo*, **Tergugat** justru menimbulkan ketidakpastian hukum bagi **Penggugat** sebagai warga negara karena secara prinsip,

Halaman 29 dari 87 Putusan Perkara Nomor: 2/G/2021/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Penggugat** telah memenuhi pembuktian pembelian atas 7 (tujuh) bidang tanah dengan total luas 13.305 m<sup>2</sup> (tiga belas ribu tiga ratus lima meter persegi) berdasarkan kwitansi-kwitansi dimana dalam hal ini kelima bidang tanah telah beralih menjadi objek sengketa a quo yang terletak di Desa Lagadar, Kecamatan Margaasih, Kabupaten Bandung;

45. Bahwa berdasarkan alasan dalil-dalil yang telah Penggugat sampaikan diatas maka, sangat jelas dan terang benderang bahwa Perbuatan yang dilakukan Tergugat dalam pencataan peralihan hak atas tanah telah terbukti keliru, salah, tidak sah karena telah melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan juga telah melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik

## VI. Petitum/Tuntutan:

Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas penggugat mohon kepada pengadilan tata usaha bandung berkenan memeriksa dan memutus sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan **penggugat** seluruhnya ;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertifikat Hak Guna Bangun (SHGB) Nomor : 01274 tanggal 3 oktober 2014 Surat Ukur : 00471/Lagadar/2014 tanggal 19 September 2014 yang terletak di Desa Lagadar Kec. Margaasih Kabupaten Bandung dengan luas 10.624 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu enam ratus dua puluh empat meter persegi ) atas nama PT. Torsina Redikon;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertifikat Hak Guna Bangun (SHGB) Nomor : 01274 tanggal 3 oktober 2014 Surat Ukur : 00471/Lagadar/2014 tanggal 19 September 2014 yang terletak di Desa Lagadar Kec. Margaasih Kabupaten Bandung dengan luas 10.624 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu enam ratus dua puluh empat meter persegi ) atas nama PT. Torsina Redikon;
4. Menghukum **Tergugat** untuk membayar biaya perkara ;

Halaman 30 dari 87 Putusan Perkara Nomor: 2/G/2021/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila yang mulia majelis hakim berpendapat lainmohon Putusan yang seadil -adilnya (*ex aequo et bono*)

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat telah mengajukan Jawabannya tertanggal 17 Februari 2021, yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut ;

## **DALAM EKSEPSI :**

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dan nyata seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata demi kepentingan Tergugat ;
2. Pengajuan Gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung **tidak memenuhi ketentuan Undang-undang Republik Indonesia No. 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan jo. PERMA No. 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan.**

Bahwa berdasarkan ketentuan *pasal 76 ayat (3)* Undang-undang Republik Indonesia No. 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, Pengadilan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif. Bahwa sesuai ketentuan *pasal 77 ayat (4)* Undang-undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan sebagai berikut :

*“(Badan dan / atau Pejabat Pemerintahan menyesuaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja.”*

Bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat halaman 2 huruf c. yang telah mengajukan upaya administratif sesuai suratnya tanggal 17 Desember 2020 No. 002/SK-I/XI/2020, yang disampaikan dan telah diterima oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung tanggal 18 Desember 2020 sesuai register penerimaan surat Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung dan mengajukan gugatan yang terdaftar di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 5 Januari 2021. Bahwa pengajuan upaya administratif Pengugat **baru menempuh 8**

Halaman 31 dari 87 Putusan Perkara Nomor: 2/G/2021/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(delapan) hari kerja yaitu tanggal 18, 21, 22, 23, 28, 29, 30 Desember 2020 dan 4 Januari 2021, sedangkan tanggal 19-20, 25 Desember dan 1 Januari hari libur, dan tanggal 24 dan 31 Desember cuti bersama (berdasarkan Surat Keputusan Bersama Menteri Agama, Menteri Ketenagakerjaan dan Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara dan Reformasi Birokrasi RI) Tanggal 1 Desember Nomor 744 Tahun 2020, 05 Tahun 2020 dan Nomor 06 Tahun 2020).

Penggugat seharusnya baru dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yaitu setelah tanggal 6 Januari 2021 (tenggang waktu 10 hari kerja), namun Penggugat pada tanggal 5 Januari telah mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tanggal 5 Januari 2021 Nomor : 02/G/2021/PTUN.BDG, padahal tenggang waktu upaya administratif baru menempuh 8 (delapan) hari kerja, yang seharusnya ditempuh 10 (sepuluh) hari kerja, sehingga gugatan Penggugat yang diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung menjadi **prematur**, tidak memenuhi sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 77 ayat (4) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan yang menyatakan bahwa *Badan dan / atau Pejabat Pemerintahan menyesuaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja.*"

Dengan demikian pengajuan gugatan Penggugat yang didaftarkan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak memenuhi ketentuan mengenai tenggang waktu sesuai ketentuan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan jo. PERMA No. 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan, karena belum menempuh upaya administrasi dalam tenggang waktu 10 hari kerja, di Badan dan / atau Pejabat Pemerintahan yang menetapkan keputusan dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung sebagaimana ketentuan pasal 77 ayat (4) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan.

Halaman 32 dari 87 Putusan Perkara Nomor: 2/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)





Oleh karena itu sudah selayaknya gugatan tersebut ditolak karena tidak memenuhi alasan-alasan gugatan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

### 3. Mengenai Kompetensi Absolut

Bahwa sehubungan Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 47 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang No.9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009, maka yang menjadi wewenang Peradilan Tata Usaha Negara hanya mengenai **Sertipikat Tanahnya**, apakah prosedur penerbitannya sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sedangkan mengenai soal kepemilikan yang didalilkan Penggugat dalam dalil gugatannya halaman 11 alinea kedua yang menyatakan :

*“Atas hal tersebut diatas maka Penggugat merasa keberatan adanya peralihan Hak yang tercantum dalam catatan Peralihan Hak atas nama Zaenal Abidin, karena terdapat kwitansi-kwitansi pembayaran / pembelian tanah dari Tanu Mihardja kepada Al. Irwan Hidayat serta akta jual beli yang tercantum dalam perolehan hak dari Tanu Mihardja dengan Zaenal Abidin tidak teregister dalam minuta Notaris/PPAT Soemantria, S.H.”*

Bahwa yang didalilkan Penggugat dalam dalil gugatannya masih berputar pada kerugian Penggugat dengan **adanya peralihan hak** dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 95, 96, 98, 99 dan 101/Desa Lagadar, berdasarkan Akta Jual Beli tahun 1999, dari atas nama TANU MIHARDJA ke ZAENAL ABIDIN adalah wewenang dari peradilan umum.

Bahwa pokok perselisihan dalam sengketa in litis dan merupakan kerugian penggugat adalah bukan karena Sertipikat Hak Guna Bangunan objek sengketa yang **diterbitkan pada tahun 2014**, karena pengujian terhadap objek sengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara adalah bersifat ahun EXTUNC yaitu pengujian yang didasarkan oleh ketentuan yang berlaku saat Sertipikat Hak Guna Bangunan objek sengketa

Halaman 33 dari 87 Putusan Perkara Nomor: 2/G/2021/PTUN-BDG



dikeluarkan, melainkan karena Penggugat merasa keberatan adanya peralihan Hak dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 95, 96, 98, 99 dan 101/Desa Lagadar, berdasarkan Akta Jual Beli tahun 1999, dari atas nama TANU MIHARDJA ke ZAENAL ABIDIN, karena terdapat kwitansi-kwitansi pembayaran / pembelian tanah ZAENAL ABIDIN, sehingga diluar kewenangan pengujian Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung.

Dengan demikian Kerugian Penggugat bukan terletak akibat kekeliruan Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunannya akan tetapi pada adanya peralihan hak dalam Sertipikat- Sertipikat Hak Milik tersebut di atas, berdasarkan Akta Jual Beli dari TANU MIHARDJA ke ZAENAL ABIDIN yang berakibat menimbulkan kerugian bagi Penggugat; Bahwa dari uraian tersebut maka pokok sengketa adalah terletak pada wilayah hukum privat / perdata, karena yang dirugikan adalah hak-hak keperdataan dari Penggugat dalam proses peralihan haknya sebagaimana yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 95, 96, 98, 99 dan 101/Desa Lagadar, maka persoalan hukum yang demikian adalah diluar kewenangan Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara untuk menilainya.

Dengan demikian maka kewenangan untuk menguji mengenai *peralihan hak* sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik tersebut, atas tanah obyek a quo adalah bukan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara tetapi kewenangan dari peradilan umum. dan untuk supaya adanya kepastian mengenai kepemilikannya maka sudah selayaknya gugatan tersebut ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*), sehingga sudah selayaknya gugatan tersebut ditolak karena tidak memenuhi syarat-syarat gugatan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

**4. Bahwa Penggugat dalam mengajukan gugatan bukan Penggugat yang berkepentingan**

Bahwa Penggugat tidak berkepentingan dalam mengajukan gugatan ini, karena penerbitan obyek sengketa aquo telah sesuai dengan kewenangan yang diberikan kepada Tergugat sebagaimana telah diatur

Halaman 34 dari 87 Putusan Perkara Nomor: 2/G/2021/PTUN-BDG



Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah dimana Dalam Pasal 4 huruf b Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 2013, menyatakan :

*“ Sebelum mengajukan permohonan hak, pemohon harus menguasai tanah yang dimohon, dibuktikan dengan data yuridis dan data fisik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.*

Pemohon / PT. TORSINA REDIKON pada saat mengajukan permohonan telah menguasai tanah tersebut dengan data yuridis Akta pelepasan Hak tanggal 9 Oktober 2006 No.13 yang dibuat oleh dan dihadapan ENDANG USMAN, SH., Notaris di Kabupaten Bandung.

- a. Bahwa Penggugat tidak berkepentingan dan **tidak mempunyai kedudukan hukum** karena almarhum IRWAN HIDAYAT (selaku suami Penggugat in casu NURLINDA) bertindak berdasarkan surat kuasa dibawah tangan tanggal 10 Januari 1988 dari ZAENAL ABIDIN, **hanya bertindak sebagai kuasa pembeli dari ZAENAL ABIDIN**, sebagaimana dinyatakan dalam dalil gugatan penggugat halaman 11 angka 16, sebagai berikut :

*“Bahwa dalam AJB (Akta Jual Beli) di atas disebutkan Alm. Irwan Hidayat bertindak berdasarkan surat kuasa dibawah tangan sebagai kuasa dari Zaenal Abidin;”*

- b. Bahwa **kuasa Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum** sebagai kuasa hukum Penggugat, karena Surat Gugatan Penggugat dibuat dan ditandatangani oleh kuasa Penggugat tertanggal 5 Januari 2020, sedangkan surat kuasa yang diberikan oleh Penggugat kepada kuasanya baru terjadi pada tanggal 9 Nopember 2020 dengan demikian pada tanggal 5 Januari 2020 yang bersangkutan belum menjadi kuasa hukumnya, sehingga ia **TIDAK BERHAK** menandatangani surat gugatan tersebut, sehingga *gugatannya menjadi cacat formil, karena gugatan yang ditandatangani kuasa penggugat prematur*, karena surat gugatan ditandatangani kuasa



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, sebelum kuasa tersebut diberikan oleh Penguat in casu NURLINDA sehingga *gugatannya menjadi tidak sah*.

Oleh karena itu sudah selayaknya gugatan tersebut ditolak karena tidak memenuhi alasan-alasan gugatan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) sehingga tidak ada kepentingan dari Penguat yang dirugikan sesuai dengan asas tidak ada kepentingan tidak ada gugatan, oleh karena itu gugatan Penguat tidak memenuhi Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009.

Oleh karena itu sudah selayaknya gugatan tersebut ditolak karena tidak memenuhi alasan-alasan gugatan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

## **DALAM POKOK SENGKETA :**

1. Bahwa apa yang telah Tergugat kemukakan dalam Eksepsi adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok sengketa ini;
2. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Penguat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata demi kepentingan Tergugat ;
3. Bahwa yang menjadi Obyek Sengketa aquo sebagaimana didalilkan Penguat adalah :  
Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01274/Desa Lagadar, tanggal 3 Oktober 2014, Surat Ukur No. 00471/Lagadar/2014, tanggal 19 September 2014 yang terletak di Desa Lagadar, Kecamatan Margaasih, Kabupaten Bandung dengan luas 10.624 m2 (sepuluh ribu enam ratus dua puluh empat meter persegi) atas nama PT. Torsina Redikon.
4. Bahwa untuk menjadi terang permasalahannya, maka Tergugat akan menjelaskan obyek perkara aquo sebagai berikut :

### **Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01274/Lagadar**

- a. Bahwa obyek perkara yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01274/Lagadar, semula adalah bekas Hak Milik No. 95, 96, 98, 99 dan

Halaman 36 dari 87 Putusan Perkara Nomor: 2/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

101/Desa Lagadar, yang telah dilepaskan kepada Negara untuk kepentingan PT. TORSINA REDIKON berdasarkan Akta pelepasan Hak tanggal 9 Oktober 2006 No.13 yang dibuat oleh dan dihadapan ENDANG USMAN, SH., Notaris di Kabupaten Bandung.

- b. Bahwa kemudian Sdr. JERRY DANIEL KULAU selaku kuasa dari PT. TORSINA REDIKON mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan tanggal 10 April 2014 kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung, kemudian terbit Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung Tanggal 8 September 2014 No. 62/HGB/BPN.32.04/2014.
- c. Bahwa selanjutnya terbit Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung Tanggal 8 September 2014 No. 62/HGB/BPN.32.04/2014 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah seluas 10.624 M2, atas nama PT. TORSINA REDIKON, terletak di Desa Lagadar, Kecamatan Margaasih, Kabupaten Bandung.
- d. didaftar menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan.
- e. Kemudian SK tersebut didaftarkan dan terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01274/Lagadar, terbit tanggal 3 Oktober 2014, Surat Ukur tanggal 19 September 2014 No. 00471/Lagadar/2014, seluas 10.624 m2, tercatat atas nama PT. TORSINA REDIKON BADAN HUKUM INDONESIA BERKEDUDUKAN DI KABUPATEN BANDUNG.
- f. Bahwa tuntutan Penggugat **salah dan keliru** dalam dalil gugatannya pada halaman 30 sampai dengan 34 karena mengacu dan berpedoman pada Peraturan Pemerintah RI Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, padahal obyek sengketa aquo yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01274/Desa Lagadar, terbit tanggal 3 Oktober 2014 dimana ketentuan peraturan yang berlaku pada tahun 2014 mengenai Pendaftaran Tanah adalah Peraturan Pemerintah RI No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Bahwa Peraturan Pemerintah RI Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah tersebut telah dinyatakan **tidak berlaku** dengan

Halaman 37 dari 87 Putusan Perkara Nomor: 2/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

diterbitkannya Peraturan Pemerintah RI No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, seharusnya tuntutan gugatannya mengacu dan berpedoman sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah RI No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997.

Bahwa pokok perselisihan dalam sengketa in litis adalah bukan karena Sertipikat Hak Guna Bangunan objek sengketa yang **diterbitkan pada tahun 2014**, sebagaimana dalil-dalil gugatan Penggugat yang **tidak ada tuntutan** terhadap kewenangan, substansi maupun prosedur terhadap obyek sengketa aquo, apakah prosedur penerbitannya telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Perbuatan mana yang dilanggar Tergugat dalam penerbitan sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut.

Bahwa kerugian Penggugat karena **adanya** peralihan hak dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 95, 96, 98, 99 dan 101/Desa Lagadar, dari TANU MIHARDJA ke ZAENAL ABIDIN, karena Penggugat merasa memiliki Akta Jual Beli dan kwitansi-kwitansi pembayaran / pembelian tanah dari TANU TANU MIHARDJA.

Faktanya peralihan hak dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 95, 96, 98, 99 dan 101/Desa Lagadar, dari TANU MIHARDJA ke ZAENAL ABIDIN sesuai :

*Akta Jual Beli tanggal 19 Desember 1991 No.1/1-Bjr/JB-I/1988,*

*Akta Jual Beli tanggal 19 Desember 1991 No.2/1-Bjr/JB-I/1988,*

*Akta Jual Beli tanggal 19 Desember 1991 No.4/1-Bjr/JB-I/1988,*

*Akta Jual Beli tanggal 19 Desember 1991 No.5/1-Bjr/JB-I/1988,*

*Akta Jual Beli tanggal 19 Desember 1991 No.7/1-Bjr/JB-I/1988,*

*Kesemuanya dibuat oleh dan dihadapan Nyonya SOMANTRIA,SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Cimahi, legal standing almarhum IRWAN HIDAYAT (bertindak berdasarkan surat kuasa dibawah tangan dari ZAENAL ABIDIN) hanya bertindak sebagai kuasa pembeli dari*

Halaman 38 dari 87 Putusan Perkara Nomor: 2/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)





**ZAENAL ABIDIN** sebagaimana dinyatakan dalam ke-5 *Akta Jual Beli* halaman 1 angka II, yang diakui penggugat dalam gugatannya halaman 11 angka 16, yang pada intinya menyatakan bahwa dalam AJB (Akta Jual Beli) tersebut di atas, almarhum Irwan Hidayat bertindak berdasarkan surat kuasa dibawah tangan, hanya bertindak sebagai kuasa pembeli dari ZAENAL ABIDIN.

Oleh karena itu sudah selayaknya gugatan tersebut ditolak karena tidak memenuhi alasan-alasan gugatan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

5. Bahwa Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan obyek sengketa aquo telah sesuai dengan kewenangan yang diberikan kepada Tergugat sebagaimana telah diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 (UUPA), Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah dimana Dalam Pasal 4 huruf b Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 2013 menyatakan :

"Kepala Kantor Pertanahan memberi keputusan mengenai :

- b. Pemberian Hak Guna Bangunan untuk badan hukum atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 20.000 M<sup>2</sup> (dua puluh ribu meter persegi)".
6. Bahwa Tergugat menolak dalil gugatan Penggugat pada halaman 17 angka 41 sampai 45 dengan alasan hukum, bahwa Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan obyek sengketa aquo telah sesuai dengan tata cara dan persyaratan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 (UUPA), Peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan

*Halaman 39 dari 87 Putusan Perkara Nomor: 2/G/2021/PTUN-BDG*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PP No. 24 Tahun 1997, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, dimana sesuai :

- Pasal 4 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999, menyatakan :

“ Sebelum mengajukan permohonan hak, pemohon harus menguasai tanah yang dimohon, dibuktikan dengan data yuridis dan data fisik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Pemohon / Sdr. JERRY DANIEL KULAU selaku kuasa dari PT. TORSINA REDIKON pada saat mengajukan permohonan telah menguasai tanah tersebut dengan data yuridis Akta Pelepasan Hak tanggal 9 Oktober 2006 No.13 yang dibuat oleh dan dihadapan ENDANG USMAN, SH., Notaris di Kabupaten Bandung.

- Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999, menyatakan :

“Dalam rangka **pemberian hak atas tanah** atau Hak Pengelolaan, dilakukan Pemeriksaan Tanah oleh Panitia Pemeriksa Tanah atau Tim Penelitian Tanah atau Petugas yang ditunjuk “

Tergugat telah melaksanakan Pemeriksaan Tanah sebagaimana diuraikan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah (Konstatering Rapport) tanggal 28 Mei 2014 No. 1720/2014.

- Pasal 32 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999, menyatakan :

“ Hak Guna Bangunan dapat diberikan kepada :

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia”

dimana PT. TORSINA REDIKON merupakan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, yang dapat mempunyai sesuatu Hak Atas Tanah berdasarkan Undang-

Halaman 40 dari 87 Putusan Perkara Nomor: 2/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang No. 5 Tahun 1960, didirikan berdasarkan Akta Pendirian tanggal 22 Mei 1987 No. 114, yang dibuat oleh dan dihadapan RACHMAT SANTOSO, SH, Notaris di Jakarta, yang telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tanggal 15 Januari 1988 No. 02-195.HT.01.01.TH.88.

- Pasal 33 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999, mengatur mengenai Syarat-Syarat Permohonan Hak Guna Bangunan.

Permohonan dari JERRY DANIEL KULAU selaku kuasa dari PT. TORSINA REDIKON telah sesuai dengan Pasal 33 yaitu :

Permohonan Hak Guna Bangunan dari JERRY DANIEL KULAU selaku kuasa dari PT. TORSINA REDIKON ditujukan secara tertulis pada tanggal 10 April 2014 yang memuat keterangan mengenai pemohon dan keterangan mengenai tanahnya.

- Pasal 34 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999, mengatur mengenai Syarat-Syarat Permohonan Hak Guna Bangunan.

Permohonan Hak Guna Bangunan obyek perkara aquo dilampiri dengan:

1. Mengenai Pemohon :

- a. Foto copy KTP
- b. Foto copy Akta Pendirian

2. Mengenai tanahnya :

- a. Data Yuridis : - Akta pelepasan Hak tanggal 9 Oktober 2006 No.13 yang dibuat oleh dan dihadapan ENDANG USMAN, SH., Notaris di Kabupaten Bandung, atas bidang-bidang tanah seluas 725 m2, 2.300 m2, 870 m2, 4.020 m2 dan 2.900 m2.
- b. Data Fisik : Peta Bidang Tanah No. 1494/2014 tanggal 16 April 2014
- c. Foto copy Akta Pendirian PT. TORSINA REDIKON

Halaman 41 dari 87 Putusan Perkara Nomor: 2/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

d. Izin Pemanfaatan Tanah dari Bupati Bandung tanggal 29 Oktober 2010 No. 591.4/058-BPMP/2010, atas nama PT. TORSINA REDIKON.

Permohonan dari Sdr. JERRY DANIEL KULAU selaku kuasa dari PT. TORSINA REDIKON telah sesuai dengan syarat-syarat yang diatur dalam Pasal 34 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999.

- Tata Cara Pemberian Hak Guna Bangunan obyek perkara aquo telah sesuai dengan Pasal 35 sampai dengan 37 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999, yaitu :
    - a. Permohonan diajukan kepada Bapak Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung pada tanggal 10 April 2014.
    - b. Kepala Kantor meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik dan memeriksa kelayakan dapat atau tidaknya untuk diproses.
    - c. Dalam hal belum ada Surat Ukur maka Kepala Kantor Memerintahkan kepada Kepala Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan untuk mempersiapkan Surat Ukur.
    - d. Kemudian Kepala Kantor memerintahkan kepada Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah, dan Panitia Pemeriksaan Tanah untuk memeriksa permohonan hak guna bangunan obyek sengketa aquo yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah (Konstatering Rapport) Tanggal 28 Mei 2014 No. 1720/2014.
    - e. Selanjutnya terbit Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung Tanggal 8 September 2014 No. 62/HGB/BPN.32.04/2014 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah seluas 10.624 M2, atas nama PT. TORSINA REDIKON BADAN HUKUM INDONESIA BERKEDUDUKAN DI KABUPATEN BANDUNG. terletak di Desa Lagadar, Kecamatan Margaasih, Kabupaten Bandung.
    - f. didaftar menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan.
- Kemudian SK tersebut didaftarkan dan terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01274/Lagadar, terbit tanggal 3 Oktober 2014, Surat Ukur

Halaman 42 dari 87 Putusan Perkara Nomor: 2/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

tanggal 19 September 2014 No. 00471/Lagadar/2014, seluas 10.624 m2,  
tercatat atas nama PT. TORSINA REDIKON BADAN HUKUM  
INDONESIA BERKEDUDUKAN DI KABUPATEN BANDUNG.

Dengan demikian tidak terbukti bahwa Tergugat menerbitkan obyek sengketa aquo telah melanggar hukum dan bertentangan dengan perundang-undangan yang berlaku karena telah dilakukan penelitian secara cermat dan teliti atas data fisik dan data yuridis pemohon sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku, serta telah memenuhi Azas-azas Umum Pemerintahan Yang Baik. Oleh karena itu tidak terbukti Tergugat telah memenuhi Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009, sehingga sudah seleyaknya gugatan tersebut ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*); Berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan diatas dan disertai dasar-dasar hukum yang mendasari alasan-alasan hukum tersebut, mohon kiranya Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa Perkara Aquo, berkenan memutus :

Dalam Eksepsi :

- Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Sengketa :

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawabannya tertanggal 17 Februari 2021, yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut ;

## A. Kronologis/Riwayat yang dijadikan Objek Sengketa Perkara No. 02/G/2021/PTUN.Bdg;

- I. Berawal dari Tanah Adat 7 (tujuh) bidang:

Halaman 43 dari 87 Putusan Perkara Nomor: 2/G/2021/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.	Persil	Kohir	Atas Nama
1.	12a.D.IV.seb	1409.seb	Awat
2.	12a.D.IV.seb	895.seb	H.Rusmandar
3.	20.D.IV.seb	570.seb	Muksin
4.	12a.D.IV.seb	1410.seb	Ewun
5.	12a.D.IV	1411.seb	Idah
6.	20.s.II	1359	Djam'ah
7.	12.a.D.IV	1486	Abidin

## II. Pendaftaran Pertama di Kantor Agraria Kab. Bandung:

No.	Persil	Kohir	Konversi	Atas Nama	Tgl Pendaftaran
1.	12a.D.IV.seb	1409.seb	SHM No.95	Awat	19-7-1982
2.	12a.D.IV.seb	895.seb	SHM No.96	H.Rusmandar	19-7-1982
3.	20.D.IV.seb	570.seb	SHM No.97	Muksin	19-7-1982
4.	12a.D.IV.seb	1410.seb	SHM No.98	Ewun	19-7-1982
5.	12a.D.IV	1411.seb	SHM No.99	Idah	19-7-1982
6.	20.s.II	1359	SHM No.100	Djam'ah	19-7-1982

Halaman 44 dari 87 Putusan Perkara Nomor: 2/G/2021/PTUN-BDG





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

7.	12a.D.IV.seb	1409.seb	SHM No.101	Awat	19-7-1982
----	--------------	----------	---------------	------	-----------

**III. Peralihan Hak / Perubahan Hak Milik:**

No.	Tgl- bln- thn	SHM	Atas Nama		Sebab Perubahan
			Asal	Menjadi	
1.	19-7-1982	No. 95	Awat	Tanumihardja	Akta Jual-Beli No. 12/I/BTJ/1979
2.	19-7-1982	No. 96	H. Rasumandar	Tanumihardja	Akta Jual-Beli No. 08/I/BTJ/1979
3.	19-7-1982	No. 97	Muksin	Tanumihardja	Akta Jual-Beli No. 11/I/BTJ.1979
4.	19-7-1982	No. 98	Ewan	Tanumihardja	Akta Jual-Beli No. 14/I/BTJ/1979
5.	19-7-1982	No. 99	Idah	Tanumihardja	Akta Jual-Beli No. 13/I/BTJ/1979
6.	19-7-1982	No. 100	Djam'ah	Tanumihardja	Akta Jual-Beli No. 09/BTJ/1979
7.	19-7-1982	No. 101	Abidin	Tanumihardja	Akta Jual-Beli No. 10/I/BTJ/1979

**IV. Peralihan Hak/Perubahan Hak Milik:**

Halaman 45 dari 87 Putusan Perkara Nomor: 2/G/2021/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.	Tgl.Bln.Thn	SHM	Atas Nama		Sebab Perubahan
			Asal	Menjadi	
1.	11-8-1988	No.95	Tanumihardja	Zainal Abidin	Akta Jual-Beli No. 1/1/BJR/JB/II/1988
2.	11-8-1988	No. 96	Tanumihardja	Zainal Abidin	Akta Jual-Beli No. 2/2/BJR/JB/1988
3.	11-8-1988	No. 97	Tanumihardja	Zainal Abidin	Akta Jual-Beli No. 3/3/BJR/JB/1988
4.	11-8-1988	No. 98	Tanumihardja	Zainal Abidin	Akta Jual-Beli No. 4/4/BJR/JB/1988
5.	11-8-1988	No. 99	Tanumihardja	Zainal Abidin	Akta Jual-Beli No. 5/5/BJR/JB/1988
6.	11-8-1988	No. 100	Tanumihardja	Zainal Abidin	Akta Jual-Beli No. 6/6/BJR/JB/1988

Halaman 46 dari 87 Putusan Perkara Nomor: 2/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



					8
7.	11-8-1988	No. 101	Tanumihardja	Zainal Abidin	Akta Jual-Beli No. 7/7/BJR/JB/198 8

**V. Pencatatan Perubahan Hak lainnya:**

No.	Tgl.Bln.Thn	SHM	Atas Nama	Pemegang Hak lainnya	Sebab Perubahan
1.	6-12-1991	No. 95	Zainal Abidin	PT. Bank Duta Hip.937/1991	Akta Hipotik No. 534/48/MA/1991
2.	6-12-1991	No. 96	Zainal Abidin	PT. Bank Duta Hip.937/1991	Akta Hipotik No. 534/48/MA/1991
3.	6-12-1991	No.97	Zainal Abidin	PT. Bank Duta Hip.937/1991	Akta Hipotik No. 534/48/MA/1991
4.	6-12-1991	No. 98	Zainal Abidin	PT. Bank Duta Hip.937/1991	Akta Hipotik No. 534/48/MA/1991
5.	6-12-1991	No. 99	Zainal Abidin	PT. Bank Duta Hip.937/1991	Akta Hipotik No. 534/48/MA/1991
6.	6-12-1991	No. 100	Zainal Abidin	PT. Bank Duta Hip.937/1991	Akta Hipotik No. 534/48/MA/1991
7.	6-12-1991	No. 101	Zainal Abidin	PT. Bank Duta	Akta Hipotik No. 534/48/MA/1991



				Hip.937/1991	
--	--	--	--	--------------	--

**VI. Pencatatan Penghapusan Hak Hipotik:**

No.	Tgl.Bln.Thn	SHM	Atas Nama	Pemegang Hak lainnya	Sebab Perubahan
1.	8-3-1993	No. 95	Zainal Abidin	PT. Bank Duta Hip.937/1991	Surat PT. Bank Duta No. 181/M-BD/CB/III/93
2.	8-3-1993	No. 96	Zainal Abidin	PT. Bank Duta Hip.937/1991	Surat PT. Bank Duta No. 181/M-BD/CB/III/93
3.	8-3-1993	No.97	Zainal Abidin	PT. Bank Duta Hip.937/1991	Surat PT. Bank Duta No. 181/M-BD/CB/III/93
4.	8-3-1993	No. 98	Zainal Abidin	PT. Bank Duta Hip.937/1991	Surat PT. Bank Duta No. 181/M-BD/CB/III/93
5.	8-3-1993	No. 99	Zainal Abidin	PT. Bank Duta Hip.937/1991	Surat PT. Bank Duta No. 181/M-BD/CB/III/93
6.	8-3-1993	No. 100	Zainal Abidin	PT. Bank Duta Hip.937/1991	Surat PT. Bank Duta No. 181/M-BD/CB/III/93
7.	8-3-1993	No. 101	Zainal Abidin	PT. Bank Duta Hip.937/1991	Surat PT. Bank Duta No. 181/M-BD/CB/III/93



**VII. Peralihan Hak/Perubahan Hak:**

No.	Tgl.Bln.Thn	SHM	Atas Nama		Sebab Perubahan
			Asal	Menjadi	
1.	8-3-1993	No.95	Zainal Abidin	Edy Wijaya Tatang	Akta Jual-Beli No. 114/1/Batujajar/1993
2.	8-3-1993	No. 96	Zainal Abidin	Edy Wijaya Tatang	Akta Jual-Beli No. 115/2/Batujajar 1993
3.	8-3-1993	No. 97	Zainal Abidin	Edy Wijaya Tatang	Akta Jual-Beli No. 116/3/Batujajar/1993
4.	8-3-1993	No. 98	Zainal Abidin	Edy Wijaya Tatang	Akta Jual-Beli No. 117/4/Batujajar/1993
5.	8-3-1993	No. 99	Zainal Abidin	Edy Wijaya Tatang	Akta Jual-Beli No. 118/5/Batujajar/1993
6.	8-3-1993	No. 100	Zainal Abidin	Edy Wijaya Tatang	Akta Jual-Beli No. 119/6/Batujajar/1993
7.	8-3-1993	No. 101	Zainal Abidin	Edy Wijaya Tatang	Akta Jual-Beli No. 120/7/Batujajar/1993

Halaman 49 dari 87 Putusan Perkara Nomor: 2/G/2021/PTUN-BDG



**VIII. Pelepasan Hak**

No.	Tgl-Bln-Thn	Asal Hak	Atas Nama	Menjadi	Atas Nama	Sebab Peralihan
1.	9-10-2006	SHM No.95	Edy Wijaya Tatang	HGB No. 01274	PT. Torsina Redikon	Akta Pelepasan Hak No. 13
2.	9-10-2006	SHM No.96	Edy Wijaya Tatang			
3.	9-10-2006	SHM No.98	Edy Wijaya Tatang			
4.	9-10-2006	SHM No.99	Edy Wijaya Tatang			
5.	9-10-2006	SHM No.101	Edy Wijaya Tatang			
6.	9-10-2006	SHM No.97	Edy Wijaya Tatang	HGB No.01372	PT. Torsina Redikon	Akta Pelepasan Hak No. 13
7.	9-10-2006	SHM No.100	Edy Wijaya Tatang			

Halaman 50 dari 87 Putusan Perkara Nomor: 2/G/2021/PTUN-BDG





**B. Dalam Eksepsi**

**I. Gugatan melanggar Pasal 53 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986**

**Tentang PTUN :**

Pasal 53 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara: "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara."

**Fakta-fakta di dalam Gugatan Penggugat:**

- a. Gugatan No. 194/G/2020/PN.Bdg tanggal 22 September 2020 dengan Penggugat Jeffry Hidayat melawan Tergugat Nurlinda ( hal.2 point II.6 dan hal.8 poin 5 Surat Gugatan)

**Perlu untuk diketahui:**

- Panggilan sidang beserta Salinaan Gugatan disampaikan Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Bale Bandung yang memanggil Nurlinda (Tergugat) dan diterima tanggal 1 Oktober.
  - Persidangan Pertama tgl. 5 Oktober 2020
  - Pada Persidangan Pertama, Penggugat (Jeffry Hidayat) tidak menghadiri persidangan.
  - Tanggal 10 Desember 2020, Perkara No. 194/Pdt.G/2020/PN.BIB, dihentikan karena Penggugat tidak menghadiri sidang pada Persidangan Pertama.
- b. Berita Acara hasil pertemuan antara Kuasa Hukum Penggugat dengan Penerima Protokol PPAT/Notaris Sumantri,S.H. tgl 3 Oktober 2020 (lih. Hal. 12 poin 21,22 Surat Gugatan)

Dari kedua fakta tersebut di atas ini, gugatan didaftar telah melampaui batas waktu 90 (Sembilan puluh) hari sejak saat diterima, diketahui, serta, diumumkannya objek sengketa karena:

1. Pendaftaran Gugatan di Pengadilan Bale Bandung dalam register Perkara No. 194/Pdt.G/2020/PN.BIB tanggal 22 September 2020, adalah suatu rekayasa, untuk memenuhi persyaratan Pasal 53 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986, mengenai tenggang waktu 90 hari, karena gugatan itu kemudian dihentikan karena ketidakhadiran



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat pada Sidang Pertama tgl 5 Oktober 2020 dan penghentian perkara No. 194/Pdt.G/2020/PN.BIB pada tanggal 10 Desember 2020, melalui Penetapan Majelis Hakim yang memeriksa perkara tersebut.

2. Bila dilihat pihak-pihak di dalam Gugatan No. 194/Pdt.G/PN.BIB tanggal 22 September 2020, yakni Penggugat bernama Jeffry Hidayat dan tergugat bernama Nurlinda, terdapat kesamaan nama Penggugat (Jeffry Hidayat) dengan alm. suami Tergugat (alm. Iwan Hidayat). Hal tersebut bukan sebuah kebetulan, menurut hemat kami pasti ada hubungan kedekatan atau hubungan sedarah, artinya Pihak Penggugat (Nurlinda) di dalam perkara No. 02/G/2021/PTUN.Bdg, sesungguhnya telah lama mengetahui latar belakang Objek sengketa setidaknya sejak Gugatan No. 194/Pdt.G/2020/PN.BIB didaftarkan pada tanggal 22 September 2020, atau setidaknya pada tanggal 1 Oktober 2020, sejak surat panggilan dan salinan gugatan No. 194/Pdt.G/2020/PN.BIB diterima oleh Nurlinda.
3. Fakta yang tertulis dalam Gugatan halaman 12 poin 21, menyebutkan "Bahwa berdasarkan pertemuan antara Kuasa Hukum Penggugat (Nurlinda) dengan Protokol PPAT/Notaris Soemantria,S.H., yang bernama Sriahyani,S.H., dibuat dan ditandatangani "Berita Acara" tanggal 3 Oktober 2020 yang menerangkan adanya; kesalahan dalam Akta Jual-Beli tentang Surat Kuasa (baca Gugatan hal.11 poin 19), memperhatikan fakta ini, maka dapat kita mengerti bahwa Penggugat telah mengetahui tentang substansi yang tertera dalam Objek Sengketa, setidaknya pada tanggal 3 Oktober 2020 dengan ditanda tangani Berita Acara dimaksud, dengan kata lain telah lampau 90 (Sembilan puluh) hari.

Berdasarkan fakta-fakta yang tertera di dalam gugatan pada halaman 2 poin II, halaman 8 poin 5, halaman 11 poin 19, dan halaman 12 poin 20,21, dan 22 Surat Gugatan, kami menjadi mengerti bahwa Gugatan

Halaman 52 dari 87 Putusan Perkara Nomor: 2/G/2021/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di daftarkan melampaui 90(Sembilan puluh) hari sebagaimana di kehendaki Pasal 53 Undang-Undang No. 1986.

## II. Penggugat tidak pernah memiliki hubungan hukum dengan Objek

### Sengketa:

1. Bahwa pada tanggal 19 Oktober 2006, menerima Pelepasan Hak atas 7 (tujuh) bidang tanah SHM No. 95, SHM No. 96, SHM No. 97, SHM No. 98, SHM No. 99, SHM No. 100, dan SHM No. 101 atas nama Edy Wijaya Tatang, dengan pengganti kerugian sebesar Rp 910.000.000 (sembilan ratus sepuluh juta rupiah).
2. Bahwa pelepasan hak oleh Edy Wijaya Tatang atas tanah SHM No. 95, SHM No. 96, SHM No. 97, SHM No. 98, SHM No. 99, SHM No. 100, dan SHM No. 101 kepada **Tergugat II Intervensi** semata-mata untuk memberi kesempatan kepada **Tergugat II Intervensi** untuk memohon dan memperoleh Hak Guna Bangunan menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria atas tanah tersebut dari Tergugat (BPN Kab. Bandung).
3. Bahwa berdasarkan Permohonan oleh **Tergugat II Intervensi** kepada Tergugat, maka pada tanggal 8 September 2014 melalui Surat Keputusan No. 62/HGB/BPN 32.04/2014, Pemberian Hak Guna Bangunan No. 01274/Lagadar (asal Hak Milik No. 95, 96, 97,98,99,100, dan 101/Lagadar) diberikan Tergugat kepada **Tergugat II Intervensi**.
4. Bahwa pada tanggal 8 Maret 1993 dengan sebab Peralihan Akta Jual-Beli No. 120/7/Batujajar/1993 memeralih Hak Milik No. 95,96,98, 99, dan 100 dari Zainal Abidin.
5. Bahwa sebelum Zainal Abidin menjual Hak Atas Tanah SHM 95, 96, 97,98,99,100, dan 101 kepada Edy Wijaya Tatang, terlebih dahulu Zainal Abidin menjaminkan tanah tersebut kepada PT. Bang Duita atas pinjaman Kredit sebesar Rp 300.000.000 (Tiga ratus juta rupiah). Hal itu terjadi pada tanggal 6 Desember 1991.
6. Bahwa Hak Atas Tanah SHM 95, 96, 97,98,99,100, dan 101, pernah dijaminkan dengan Hak Tanggungan (Hipotik) pada PT. Bank Duta,

Halaman 53 dari 87 Putusan Perkara Nomor: 2/G/2021/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Akta Hipotik tanggal 6 Desember 1991 No. 534/48/MA/1991.

7. Bahwa Zainal Abidin mendapatkan hak atas tanah SHM 95, 96, 97,98,99,100, dan 101 dari Tanumihardja dengan sebab peralihan Akta Jual-Beli tanggal 9 Januari 1982.
8. Bahwa Tanumihardja mendapatkan hak atas tanah SHM 95, 96, 97,98,99,100, dan 101 dari Awat, H. Rasumandar, Muksin, Ewan, Idah, Djam'ah, dan Abidin dengan sebab peralihan hak Akta Jual-Beli No. 12/I/BTJ/1979, No. 08/I/BTJ/1979, No. 11/I/BTJ.1979, No. 14/I/BTJ/1979, No. 13/I/BTJ/1979, dan No. 10/I/BTJ/1979.
9. Bahwa Awat, H. Rasumandar, Muksin, Ewan, Idah, Djam'ah, dan Abidin adalah pemilik asal dari tanah Adat dengan:
  - a. Persil 12a.D.IV, Kohir No. 1309.Seb
  - b. Persil 12a.D.IV, Kohir No. 895.Seb
  - c. Persil 20.D.IV, Kohir No. 570.Seb
  - d. Persil 12a.D.IV, Kohir No. 1410.Seb
  - e. Persil 12a.D.IV, Kohir No. 1414.Seb.
  - f. Persil 20.s.II, Kohir No. 1359
  - g. Persil 12.a.D.IV, Kohir No. 1486
10. Bahwa melihat dari riwayat asal tanah dari mulai pemilih awal tanah adat Awat, H. Rasumandar, Muksin, Ewun, Idah, Djam'ah, dan Abidin, yang pada tgl 9 Januari 1979 beralih kepada Tanumihardja dengans sebab peralihan Jual-Beli menjadi SHM No. 95, 96, 97,98,99,100, dan 101, kemudian pada tgl 11 Januari 1988 denan sebab Jual-Beli beralih kepada Zainal Abidin, lalu pada tanggal 8 Maret 1993 dengan sebab Jual-Beli beralih kepada Edy Wijaya Tatang, dan selanjutnya, dengan sebab pemberian hak pada tanggal 9 Oktober 2006, beralih kepada PT. Torsina Redikon berdasarkan Akta Pemberian Hak No. 13.  
Dan pada tahun 2014 diajukan permohonan penurunan hak dari SHM No. 95, 96, 97,98,99,100, dan 101 menjadi HGB 01274 dan HGB 01372.

Halaman 54 dari 87 Putusan Perkara Nomor: 2/G/2021/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dari uraian Riwayat di atas tampak jelas tidak ada hubungan hukum Penggugat dengan tanah yang dimaksud pada Objek Sengketa.

### III. Gugatan Tidak Jelas dan Kabur :

Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara: "Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi."

1. Dalam Pasal 53 ayat (1) tersebut, yang hanya dapat dijadikan objek gugatan adalah Surat Keputusan Tata Usaha Negara.
2. Dalam perkara ini yang dijadikan Penggugat sebagai Objek Sengketa adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01273/Lagadar tanggal 3 Oktober 2014, Surat Ukur No. 00471/Lagadar/2014 tanggal 19 September 2014, atas nama PT. Torsina Redikon.
3. Menurut pemahaman kami kurang tepat HGB No. 01274/Lagadar tanggal 3 Oktober 2014, dijadikan objek sengketa karena bila kita cermati pada bagian "halaman Pendaftaran Pertama" pada Sertipikat HGB 01274/Lagadar terdapat 8 kolom antara lain:
  - a. Kolom "a": menjelaskan tentang Hak No. 01274/Lagadar
  - b. Kolom "b": menjelaskan tentang NIB Letak tanah 10141101.04664
  - c. Kolom "c": menjelaskan tentang Asal Hak, dalam hal ini "Pemberian Hak"

Dalam hal HGB atas tanah milik terjadi dengan Pemberian oleh Pemegang Hak Milik (Edy Wijaya Tatang) dengan Akta yang dibuat oleh PPAT (Akta Pelepasan Hak No. 03 tanggal 9 Oktober 2006).

Halaman 55 dari 87 Putusan Perkara Nomor: 2/G/2021/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengenai hal ini telah sesuai dengan Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Gak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah:

Pasal 24 ayat (1) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pasal 24 ayat (2) Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

Pasal 24 ayat (3) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik mengikat pihak ketiga sejak didaftarkan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2)."

d. Kolom "d": menjelaskan tentang dasar pendaftaran Keputusan tanggal 9 September 2014, Nomor: 62/HGB/BPN 32.04/2014.

Sesungguhnya di dalam sengketa perkara No. 02/G/2021/PTUN.Bdg, Surat Keputusan ini yang dijadikan objek sengketa, atau setidaknya juga ditambahkan, karena Surat Keputusan tanggal 8 September 2014 No. 62/HGB/BPN.32.04/2014 ini yang dijadikan Dasar Pemberian HGB No. 01274 oleh Kepala BPN Kabupaten Bandung.

e. Kolom "e": menjelaskan tentang Surat Ukur tanggal 19 September 2014 No. 00471/Lagadar/2014 Luas 10.624m<sup>2</sup>.

f. Kolom "f": menjelaskan tentang nama pemegang hak, yaitu PT. Torsina Redikon, Badan Hukum Indonesia yang berkedudukan di Kabupaten Bandung.

g. Kolom "g": menjelaskan tentang Pembukuan

h. Kolom "h": menjelaskan tentang Penerbitan Sertipikat.

Perlu menjadi pertimbangan kita bahwa tanggal Penerbitan Sertipikat yakni 3 Oktober 2014 tidaklah sama dengan Surat Keputusan yang dijadikan dasar pendaftaran, yakni tanggal 8 September 2014,

Halaman 56 dari 87 Putusan Perkara Nomor: 2/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

perbedaan ini memberi kejelasan bagi kita bahwa ini adalah 2 (dua) Objek yang satu dengan yang lain tidak dapat dipisahkan.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Majelis Hakim dapat menolak gugatan dari Penggugat atau setidaknya menyatakan tidak diterima.

## C. Dalam Jawaban

1. **Tergugat II Intervensi** menolak secara tegas dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui di dalam Jawaban ini.
2. Apa yang terurai di dalam Eksepsi mohon dianggap menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Jawaban ini.
3. **Tergugat II Intervensi** menolak secara tegas apa yang didalilkan Penggugat pada halaman 8 dan kolom 9 poin 7 dan poin 8, karena:
  - a. Sebagaimana kami sampaikan di dalam bagian Kronologis/Riwayat yang dijadikan Objek Sengketa Perkara 02/G/2021/PTUN.Bdg, tidak ditemukan adanya hubungan hukum Penggugat dengan tanah yang dimaksud di dalam HGB 01274/Lagadar asal hak milik No. 95, 96, 97, 98, 99, 100, dan 101.
  - b. Peralihan tanah Hak Milik hanya dapat dilakukan dengan di hadapan PPAT sedangkan kwitansi sebagaimana di poin 8 gugatan halaman 8, hanya sebagai tanda bukti penerimaan uang.
  - c. Pada halaman 9 poin 8 gugatan ada ketidaksesuaian tanggal antara Jual-Beli tanggal 11 Januari 1988 dengan kwitansi ke 1 tanggal 22 Desember 1987 sebesar Rp.10.000.000 (sepuluh juta rupiah) dan kwitansi tgl 12 Januari 1988 sebesar Rp.25.550.000 (dua puluh lima juta lima ratus lima puluh ribu rupiah). Ketidaksesuaian ini menunjukkan bahwa setelah terjadi ajb baru ada pembayaran.
4. Apa yang didalilkan pada halaman 10 poin 11 adalah suatu kebenaran dan **Tergugat II Intervensi** membenarkan. Namun yang perlu menjadi pertanyaan adalah mengapa hanya 5 (lima) SHM, bukankah pada poin 7 dan poin 8 gugatan menjelaskan untuk 7 (tujuh) SHM, lalu

Halaman 57 dari 87 Putusan Perkara Nomor: 2/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

sesungguhnya kwitansi sebagaimana pada poin 8 gugatan, untuk 7 (yujuh) bidang tanah atau 5 (lima) bidang tanah.?

5. Pada halaman 11 poin 16 disebutkan Penggugat, bahwa Irwan Hidayat (suami Penggugat) dalam Jual-Beli bertindak sebagai Kuasa dari Zainal Abidin, maka patut diduga pula pembayaran pembelian tanah-tanah tersebut, sebagaimana didalilkan Penggugat pada halaman 9 poin 8 tentu uang Pemberi Kuasa yakni Zainal Abidin.
6. Pada Gugatan halaman 12 poin 20 dan 21, sebagaimana didalilkan Penggugat, berindikasi sebagai perbuatan melawan hukum, menurut kami hal ini harus dibuktikan oleh Penggugat di muka persidangan, dan apabila tidak sesuai dengan apa yang didalilkan, akan menimbulkan akibat hukum pidana, dan terlebih lagi bila tidak dibuktikan dimuka persidangan.
7. Pada poin 24 halaman 12 Surat Gugatan, bilan benar adanya, juga tidaklah berakibat dapat dibatalkan SHM dimaksud, terlebih pembatalan bagi objek sengketa yang diterbitkan Tergugat, 32 tahun kemudia dengan proses dan ketentuan yang berlaku.
8. Apa yang didalilkan oleh Penggugat pada halaman 13 poin 27 dan halaman 14 poin 28 dan 29 gugatan, adalah tidak benar dan Tergugat II Intervensi menolaknya secara tegas karena:
  - a. Pasal 21 Peraturan Pemerintah No, 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah menyebutkan  
"Tanah yang dapat diberikan Hak Guna Bangunan adalah:
    - a. Tanah Negara
    - b. Tanah Hak Pengelolaan
    - c. Tanah Hak Milik."
  - b. Sedangkan pada Pasal 24 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah menyebutkan:

Halaman 58 dari 87 Putusan Perkara Nomor: 2/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

“(1) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

(2) Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

(3) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik mengikat pihak ketiga sejak didaftarkan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2).”

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka apa yang telah terjadi dan dilakukan Tergugat adalah telah tepat dan benar, karena telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku.

9. Apa yang terurai pada surat gugatan halaman 14 s/d halaman 17 pada poin 30 s/d poin 40, yang isinya menyampaikan ketentuan sebagai dimaksud, adalah benar, namun Tergugat dalam pekerjaannya sebagai jabatannya tidak melanggar satupun dari ketentuan tersebut.

10. Bahwa Penggugat II Intervensi adalah pemegang Hak Guna Bangunan No. 01274/Lagadar, yang terjadi dengan Pemberian hak oleh pemegang hak milik (SHM No. 95,96,98,99, 101) dengan Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, pada tanggal 9-10-2006 No. 13, hal ini telah sesuai dengan ketentuan Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB, dan Hak Pakai Atas Tanah.

Berdasarkan apa yang terurai pada Jawaban Tergugat II Intervensi, adalah tepat, bila Majelis Hakim yang mulia menolak gugatan dari Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima.

Demikian Eksepsi dan Jawaban ini, Tergugat II Intervensi sampaikan untuk dapat menjadi pertimbangan Majelis Hakim yang mulia.

Bahwa terhadap Jawaban Tergugat, Penggugat mengajukan Repliknya tertanggal 24 Februari 2021 yang diterima dalam persidangan melalui aplikasi E-Court dan Tergugat atas Replik Penggugat mengajukan

Halaman 59 dari 87 Putusan Perkara Nomor: 2/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dupliknya tertanggal 10 Maret 2021 yang diterima dalam persidangan melalui aplikasi E-Court, sedangkan Tergugat II Intervensi mengajukan Dupliknya tertanggal 10 Maret 2021 yang diterima dalam persidangan melalui aplikasi E-Court;

Bahwa terhadap Jawaban Tergugat II Intervensi, Penggugat mengajukan Repliknya tertanggal 3 Maret 2021 yang diterima dalam persidangan melalui aplikasi E-Court ;

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 tersebut telah diberi tanda bukti P-1, sampai dengan P-41 adalah sebagai berikut ;

1. Bukti P-1 : Akta Jual Beli Nomor : 1/1-Bjr/JB-1/1988 tanggal 11 Januari 1988 (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;
2. Bukti P-2 : Akta Jual Beli Nomor : 2/2-Bjr/JB-1/1988 tanggal 11 Januari 1988 (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;
3. Bukti P-3 : Akta Jual Beli Nomor : 4/4-Bjr/JB-1/1988 tanggal 11 Januari 1988 (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;
4. Bukti P-4 : Akta Jual Beli Nomor : 5/5-Bjr/JB-1/1988 tanggal 11 Januari 1988 (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;
5. Bukti P-5 : Akta Jual Beli Nomor : 7/7-Bjr/JB-1/1988 tanggal 11 Januari 1988 (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;
6. Bukti P-6 : Sertipikat Hak milik Nomor : 95/Desa Lagadar terbit tanggal 19-7-1982 , Gambar Situasi No. 8314/1982 tanggal 10-7-1982 Luas 725 M2 terakhir terdaftar atas nama EDDY WIJAYA TATANG (sesuai foto copy) ;
7. Bukti P-7 : Sertipikat Hak milik Nomor : 96/Desa Lagadar terbit

Halaman 60 dari 87 Putusan Perkara Nomor: 2/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

tanggal 19-7-1982 , Gambar Situasi No. 8315/1982  
tanggal 10-7-1982 Luas 2.300 M2 (sesuai foto  
copy);

8. Bukti P-8 : Sertipikat Hak milik Nomor : 98/Desa Lagadar terbit  
tanggal 19-7-1982 , Gambar Situasi No. 8317/1982  
tanggal 10-7-1982 Luas 870 M2 terakhir terdaftar  
atas nama EDDY WIJAYA TATANG (sesuai foto  
copy) ; (sesuai foto copy) ;
9. Bukti P-9 : Sertipikat Hak milik Nomor : 99/Desa Lagadar terbit  
tanggal 19-7-1982 , Gambar Situasi No. 8318/1982  
tanggal 10-7-1982 Luas 4020 M2 terakhir terdaftar  
atas nama EDDY WIJAYA TATANG (sesuai foto  
copy) ;
10. Bukti P-10 : Sertipikat Hak milik Nomor : 101/Desa Lagadar terbit  
tanggal 19-7-1982 , Gambar Situasi No. 8390/1982  
tanggal 10-7-1982 Luas 2.900 M2 terakhir terdaftar  
atas nama EDDY WIJAYA TATANG (sesuai foto  
copy) ;
11. Bukti P-11 : Surat Keberatan Nomor : 001/SK-1/XI/2020  
Tertanggal 23 November 2020 (sesuai foto copy) ;
12. Bukti P-12 : Tanda Terima dari Kantor Pertanahan Kabupaten  
Bandung tertanggal 25 November 2020 atas surat  
keberatan dari kantor Hukum Eggy P Darmawan SH.  
(fotocopy sesuai dengan aslinya) ;
13. Bukti P-13 : Surat Keberatan Nomor 002/SK-1/XI/2020  
Tertanggal 17 Desember 2020 (sesuai foto copy) ;
14. Bukti P-14 : Tanda Terima dari Kantor Pertanahan Kabupaten  
Bandung tertanggal 18 Desember 2020 atas surat  
keberatan dari kanor Hukum Eggy P Darmawan SH

Halaman 61 dari 87 Putusan Perkara Nomor: 2/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 sesuai dengan aslinya) ;

15. Bukti P-15 : Surat Nomor : 008/SPH-1/IX/2021, perihal Klarifikasi Akta Jual Beli kepada Dr. Sri Ahyani, SH. MH Tertanggal 23 September 2021 (fotocopy dari fotocopy) ;
16. Bukti P-16 : Surat Keterangan Nomor : 01/PPAT/III/2021 dari HJ, Ahyani SH, MH. Tertanggal 28 September 28 September 2020 (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;
17. Bukti P-17 : Berita Acara Hasil pertemuan antara Eggy P Darmawan SH dengan Penerima Protokol Dr. Sri Ahyani, SH., MH tertanggal 3 Oktober 2020 (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;
18. Bukti P-18 : Surat Kuasa antara Zainal Abidin dengan Irwan Hidayat tertanggal 10 Desember 1987 (fotocopy dari fotocopy) ;
19. Bukti P-19 : Perjanjian antara Irwan Hidayat Dengan Fang Chih Wei, (RSEA) Tentang Jual Beli Batu tertanggal 7 Februari 1991 (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;
20. Bukti P-20 : Surat Nikah antara Irwan Hidayat dengan Nurlinda tertanggal 30 Mei 1973 (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;
21. Bukti P-21 : Surat Keterangan Kematian atas nama Tn Irwan Hidayat dari Kesehatan Daerah Militer III Siliwangi TK. II 03.05.01 (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;
22. Bukti P-22 : Surat Keterangan Kematian (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;
23. Bukti P-23 : Surat Keterangan Ahli Waris Nomor : 195/KAC/X/1995 yang dikeluarkan oleh Pemerintah

Halaman 62 dari 87 Putusan Perkara Nomor: 2/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

Kabupaten Daerah Tingkat I Bandung Kota  
Adminstrasi Cimahi tertanggal 18 Oktober 1995  
(fotocopy sesuai dengan aslinya) ;

24. Bukti P-24 : Surat Panggilan (RELAAS) Nomor : 194/Pdt.G/E-Court/2020/PN.Bib (foto dari fotocopy) ;
25. Bukti P-25 : Gugatan pembagian Harta Warisan yang kepada Pengadilan Negeri Kls. 1 A Bale Bandung Tetanggal 17 September 2020 ( fotocopy dari fotocopy) ;
26. Bukti P-26 : Bukti Tanda Terima oleh Tanu Miharja dari Bapak Irwan Hidayat Rp. 10.000.000 ( sepuluh juta rupiah ) tertanggal 22 Desember 1987 (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;
27. Bukti P-27 : Bukti Tanda Terima oleh Tanu Miharja dari Bapak Irwan Hidayat sejumlah Rp. 40.000.000 ( empat puluh juta rupiah) tertanggal 11 Januari 1988 (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;
28. Bukti P-28 : Bukti Tanda Terima oleh Tanu Miharja dari Bapak Irwan Hidayat sejumlah Rp. 57.500.000 ( lima puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) tertanggal 11 Januari 1988 (foto copy sesuai dengan asli)
29. Bukti P-29 a : Bukti anda Terima oleh Tanu Miharja dari BapakIrwan Hidayat sejumlah Rp. 25. 550.000 (dua puluh lima lima ratus lima puluh ribu rupiah) (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;
30. Bukti P-29 b : Bukti Tanda Terima oleh Tanu Miharja dari Bapak Irwan Hidayat sejumlah Rp. 25.550.000 ( dua puluh lima juta lima ratus lima puluh ribu rupiah) (fotocopy dari foto lampiran sesuai dengan asli) ;

Halaman 63 dari 87 Putusan Perkara Nomor: 2/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

31. Bukti P-30 : Bukti Penetapan Pengadilan Negeri Bale Bandung  
Perkara Nomor : 194/Pdt.G/2020/PN/Bib ( fotocopy  
dari salinan resmi) ;
32. Bukti P-31 : Gambar potongan / puzzle posisi tanah yang sudah  
disusun berdasarkan gambar situasi dalam sertifikat  
serta dalam peta blok persil (fotocopy dari fotocopy) ;
33. Bukti P-32 : Surat rekomendasi izin pertambangan daerah (SIPD)  
dari camat margaasih nomor : 12/R/kec/I/88 kepada  
Alm. Irwan Hidayat, dan berita acara pemeriksaan  
( fotocopy sesuai dengan aslinya) ;
34. Bukti P-33 : Surat izin untuk membuat tembok penahan tanah  
no.509/IR.30/IV.P/80 kepada Sdr. Tanu Mihardja dan  
surat pertimbangan ( fotocopy sesuai dengan  
aslinya) ;
35. Bukti P-34 : Gambar persetujuan rencana pengurangan  
Tanah/Pemindahan kali cisangkang dikampung/Desa  
lagadar kec.batujajar kab.bandung yang disetujui  
oleh kepala dinas pekerjaan umum PROP.D.T.I Jawa  
Barat Wilayah pengairan priangan seksi bandung  
oleh bapak Moch. Muchsin.BE, serta persetujuan  
gambar rencana jembatan ( fotocopy sesuai dengan  
aslinya ) ;
36. Bukti P-35 : Surat pernyataan dari warga setempat dan diketahui  
oleh RT, RW serta kepala desa lagadar kec.  
Margaasih kab. Bandung (fotocopy dari fotocopy) ;
37. Bukti P-36 : Akta pendirian perseroan terbatas PT. Sarana Daya  
Karya No. 27 yang dibuat pada Notaris Soemantria  
Sanitioso pada hari senin, tanggal 27 Januari 1979  
( fotocopy sesuai dengan aslinya ) ;
38. Bukti P-37 : Surat izin usaha perdagangan (SIUP) NO. 0032/10-  
12/PM/IV/88/B Atas Nama PT. Sarana Daya Karya

Halaman 64 dari 87 Putusan Perkara Nomor: 2/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(fotocopy dari fotocopy) ;

39. Bukti P-38 : Tanda terima permohonan pendaftaran pada Tahun 19 April 1993, serta tanda daftar perusahaan nomor 10241600199 yang dikeluarkan oleh kantor Departemen Perdagangan Kabupaten Bandung pada tanggal 21 April 1993 ( fotocopy sesuai dengan aslinya ) ;
40. Bukti P-39 : Data ukur peta blok persil PT. Sarana Daya Karya periode Januari-Februari 1988 ( fotocopy sesuai dengan aslinya ) ;
41. Bukti P-40 : Akta perubahan PT. Batu Wangi tanggal 7 Maret 1981 Nomor 40 yang dibuat pada Notaris Wiratni Ahmadi, S.H. atas Akta pendirian PT. Batu Wangi Nomor 60 tanggal 19 Januari 1981 ( fotocopy sesuai dengan aslinya ) ;
42. Bukti P-41 : Rekening koran atas nama PT. Batu Wangi Nomor Rekening : 31-45-1310 dari Bank Rakyat Indonesia (BRI) ( fotocopy sesuai dengan aslinya ) ;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, 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-17 adalah sebagai berikut ;

1. Bukti T-1 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 01274/Lagadar terbit tanggal 03-10-2014 Surat Ukur No. 00471/Lagar/2014 tanggal 19 – 09 – 2014 Luas 10471 M2 tercatat atas nama PT. TORSINA REDIKON BADAN HUKUM INDONESIA BERKEDUDUKAN DI KABUPATEN BANDUNG. (fotocopy sesuai dengan aslinya)

Halaman 65 dari 87 Putusan Perkara Nomor: 2/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bukti T-2 : Fotocopy warkah Permohonan Pendaftaran Surat Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan tercatat atas nama PT. TORSINA REDIKON BADAN HUKUM INDONESIA BERKEDUDUKAN DI KABUPATEN BANDUNG (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;
3. Bukti T - 3 : Fotocopy Akta pelepasan Hak tanggal 9 Oktober 2006 No. 13 yang dibuat oleh dan dihadapan ENDANG USMAN, SH., Notaris di Kabupaten Bandung ( fotocopy sesuai dengan aslinya) ;
4. Bukti T – 4 : Fotocopy Buku Tanah Hak Milik No. 95/Desa Lagadar pengeluaran Sertipikat Tanggal 19-7-1982, Gambar Situasi No. 8314/1982, luas 715 M2 Pemegang Hak yang terakhir EDDY WIJAYA TATANG ( fotocopy sesuai dengan aslinya) ;
5. Bukti T – 5 : Fotocopy Buku Tanah Hak Milik No. 96/Desa Lagadar pengeluaran Sertipikat Tanggal 19-7-1982, Gambar Situasi No. 8315/1982, luas 2.300 M2 Pemegang Hak yang terakhir EDDY WIJAYA TATANG ( fotocopy sesuai dengan aslinya) ;
6. Bukti T – 6 : Fotocopy Buku Tanah Hak Milik No. 98/Desa Lagadar pengeluaran Sertipikat Tanggal 19-7-1982, Gambar Situasi No. 8317/1982, luas 870 M2 Pemegang Hak yang terakhir EDDY WIJAYA TATANG ( fotocopy sesuai dengan aslinya) ;
7. Bukti T – 7 : Fotocopy Buku Tanah Hak Milik No. 99/Desa Lagadar pengeluaran Sertipikat Tanggal 19-7-1982, Gambar Situasi No. 8318/1982, luas 4020 M2 Pemegang Hak yang terakhir EDDY WIJAYA TATANG ( fotocopy sesuai dengan aslinya) ;
8. Bukti T – 8 : Fotocopy Buku Tanah Hak Milik No. 101/Desa Lagadar pengeluaran Sertipikat Tanggal 19-7-1982, Gambar

Halaman 66 dari 87 Putusan Perkara Nomor: 2/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

Situasi No. 8390/1982, luas 2.900 M2 Pemegang Hak yang terakhir EDDY WIJAYA TATANG ( fotocopy sesuai dengan aslinya) ;

9. Bukti T – 9 : Fotocopy Akta Pendirian PT. TORSINA REDIKON tanggal 22 Mei 1987 No. 114, yang dibuat oleh dan dihadapan RACHMAT SANTOSA, SH, Notaris di Jakarta ( fotocopy dari fotocopy) ;
10. Bukti T –10 : Fotocopy Surat Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manuasi Republik Indonesia tanggal 15 Januari 1988 No. 02-195. HT.01.01.TH.88, Tentang pemberian persetujuan atas Akta Pendirian PT. TORSINA REDIKON dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia ( fotocopy dari fotocopy) ;
11. Bukti T - 11 : Fotocopy warkah Permohonan Peralihan Hak/balik nama Sertipikat Hak Milik No. 95/Lagadar, semula tercatat atas nama TANU MIHARDJA menjadi ZAENAL ABIDIN ( fotocopy sesuai dengan aslinya) ;
12. Bukti T - 12 : Fotocopy warkah Permohonan Peralihan Hak/balik nama Sertipikat Hak Milik No. 98/Lagadar, semula tercatat atas nama TANU MIHARJA menjadi ZAINAL ABIDIN ( fotocopy sesuai dengan aslinya) ;
13. Bukti T - 13 : Fotocopy warkah Permohonan Peralihan Hak/balik nama Sertipikat Hak Milik No. 95/Lagadar, semula tercatat atas namaZAINAL ABIDIN menjadi EDDY WIJAYA TATANG ( fotocopy sesuai dengan aslinya) ;
14. Bukti T - 14 : Fotocopy warkah Permohonan Peralihan Hak/balik nama Sertipikat Hak Milik No. 96/Lagadar, semula tercatat atas namaZAINAL ABIDIN menjadi EDDY WIJAYA TATANG ( fotocopy sesuai dengan aslinya) ;

Halaman 67 dari 87 Putusan Perkara Nomor: 2/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

15. Bukti T - 15 : Fotocopy warkah Permohonan Peralihan Hak Milik No. 97/Lagadar, semula tercatat atas nama ZAINAL ABIDIN menjadi EDDY WIJAYA TATANG ( fotocopy sesuai dengan aslinya) ;
16. Bukti T - 16 : Fotocopy warkah Permohonan Peralihan Hak/balik nama Sertipikat Hak Milik No. 98/Lagadar dan Sertipikat No. 99/Lagadar, semula tercatat atas nama ZAINAL ABIDIN menjadi EDDY WIJAYA TATANG ( fotocopy sesuai dengan aslinya) ;
17. Bukti T - 17 : Foto warkah Permohonan Peralihan Hak/balik nama Sertipikat Hak Milik No, 101/Lagadar, semula tercatat atas nama ZAINAL ABIDIN menjadi EDDY WJAYA TATANG ( fotocopy sesuai dengan aslinya) ;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat II Intervensi 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-1, sampai dengan T.II Int-10 adalah sebagai berikut ;

1. Bukti TII Intervensi – 1 : Akta Pendirian PERSEROAN TERBATAS “P.T. TORSINA REDIKON” tanggal 22 Mei 1987 Nomor : 114 yang dibuat oleh RACHMAT SANTOSO, SH NOTARIS DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH Daerah Khusus Ibukota Jakarta (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;
2. Bukti TII Intervensi – 2 : Keputusan Surat Menteri Kehakiman tanggal 25 1 – 1988 No. : 02-195.HT.01 TH.88 tentang Pemberian Persetujuan atas Akta Pendirian PT. Torsina Redikon

Halaman 68 dari 87 Putusan Perkara Nomor: 2/G/2021/PTUN-BDG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(fotocopy sesuai dengan aslinya) ;

3. Bukti TII Intervensi – 3 : Akta PELEPASAN HAK Tanggal 09 Oktober 2006 No. 13 yang dibuat oleh NOTARIS ENDANG USMAN, SH Jalan Raya Cimanuk No. 116 Kabupaten Bandung (fotocopy dari fotocopy) ;
4. Bukti TII Intervensi – 4 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01274/ Desa Lagadar terbit tanggal 03 - 10 - 2014, Surat Ukur No. 00471/Lagadar/2014 tanggal 19 – 09 – 2014 Luas 10.624 M2 tertulis Nama Pemegang Hak PT. TORSINA REDIKON BADAN HUKUM INDONESIA BERKEDUDUKAN DI KABUPATEN BANDUNG (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;
5. Bukti TII Intervensi – 5 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01274/ Desa Lagadar terbit tanggal 03 - 10 - 2014, Surat Ukur No. 00471/Lagadar/2014 tanggal 19 – 09 – 2014 Luas 10.624 M2 tertulis Nama Pemegang Hak PT. TORSINA REDIKON BADAN HUKUM INDONESIA BERKEDUDUKAN DI KABUPATEN BANDUNG (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;
6. Bukti TII Intervensi – 6 : Sertipikat Hak milik Nomor : 95/Desa Lagadar terbit tanggal 19-7-1982 , Gambar Situasi No. 8314/1982 tanggal 10-7-1982 Luas 725 M2 terakhir terdaftar atas nama EDDY WIJAYA TATANG (sesuai foto copy) ;

Halaman 69 dari 87 Putusan Perkara Nomor: 2/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

7. Bukti TII Intervensi – 7 : Sertipikat Hak milik Nomor : 96/Desa Lagadar terbit tanggal 19-7-1982 , Gambar Situasi No. 8315/1982 tanggal 10-7-1982 Luas 2.300 M2 (fotocopy dari fotocopy) ;
8. Bukti TII Intervensi – 8 : Sertipikat Hak milik Nomor : 98/Desa Lagadar terbit tanggal 19-7-1982 , Gambar Situasi No. 8317/1982 tanggal 10-7-1982 Luas 870 M2 terakhir terdaftar atas nama EDDY WIJAYA TATANG (fotocopy dari fotocopy) ;
9. Bukti TII Intervensi – 9 : Sertipikat Hak milik Nomor : 99/Desa Lagadar terbit tanggal 19-7-1982 , Gambar Situasi No. 8318/1982 tanggal 10-7-1982 Luas 4020 M2 terakhir terdaftar atas nama EDDY WIJAYA TATANG (fotocopy dari fotocopy) ;
10. Bukti TII Intervensi -10 : Sertipikat Hak milik Nomor : 101/Desa Lagadar terbit tanggal 19-7-1982 , Gambar Situasi No. 8390/1982 tanggal 10-7-1982 Luas 2.900 M2 terakhir terdaftar atas nama EDDY WIJAYA TATANG (fotocopy dari fotocopy) ;

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

Keterangan saksi bernama **HUDITA PRIATNA**:

- Saksi mengatakan kenal dengan Nurlinda, yaitu istri dari Pak Irwan Hidayat(alm) ;

Halaman 70 dari 87 Putusan Perkara Nomor: 2/G/2021/PTUN-BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Saksi mengatakan pernah bekerja di PT.Sarana Daya Karya sejak tahun 1983 sampai dengan tahun 1998 sebagai kepala lapangan yang tugasnya mengawasi perusahaan Pak Irwan Hidayat ;
- Saksi mengatakan mengetahui lokasi yang dikenal dengan sebutan Blok Tanu, yaitu proses jual beli antara Tanuwiharja kepada Pak Irwan Hidayat ;
- Saksi mengatakan pernah diajak oleh Pak Irwan Hidayat untuk survey lapangan dan Pak Irwan Hidayat mengatakan bahwa tanah tersebut sudah dibeli oleh beliau yang seluas kurang lebih 1 Ha ;
- Saksi mengatakan Pak Irwan Hidayat membeli tanah diperuntukan untuk stok vale, penyediaan bahan batu andesit ;
- Saksi mengatakan pada saat itu Pak Irwan Hidayat menyuruhnya agar Tanah di Blok Tanu itu diratakan oleh alat berat, membuat pagar untuk batas Tanah yang dibeli serta membuat jembatan untuk masuknya kendaraan ;
- Saksi mengatakan sepengetahuannya ada ijin yang diketahui oleh masyarakat maupun Pemerintah Desa setempat dari PT. Sarana Daya Karya ataupun Pak Irwan Hidayat ;
- Saksi mengatakan Pak Irwan Hidayat menguasai secara fisik dari pembelian tanah tersebut sejak tahun 1988 sampai dengan 1998 ;
- Saksi mengatakan kenal dengan Zainal Abidin sejak tahun 1988, yaitu sebagai Direktur PT.Dimensi, karena pada saat itu Pak Zainal Abidin menyewa ruangan kepada Pak Irwan Hidayat untuk dijadikan kantornya ;
- Saksi mengatakan di kantor Pak Irwan Hidayat dan yang ditempati Zainal Abidin itu terdapat plang baik dari PT, Sarana Daya Karya maupun PT. Dimensi;
- Saksi mengatakan sejak tahun 1995 ketika Pak Irwan Hidayat meninggal dunia, tidak mengetahui siapa yang mengurus atau menguasai tanah tersebut;
- Saksi mengatakan yang menggantikan Pak Irwan Hidayat sebagai Direktur PT.Sarana Daya Karya adalah anaknya bernama Jefry Hidayat ;

Halaman 71 dari 87 Putusan Perkara Nomor: 2/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, selain mengajukan bukti surat, Tergugat II Intervensi juga mengajukan 1 (satu) orang saksi yang bernama : **Ir. Robert Edison Nainggolan**, yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah menurut agama yang dianutnya yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :

Keterangan saksi bernama **Ir. Robert Edison Nainggolan** :

- Saksi mengatakan mengetahui keberadaan tanah yang tertera di dalam HGB 01274 di PT.Torsina Redikon;
- Saksi mengatakan tidak mengetahui luasnya, karena ada 7 sertipikat hak milik yang luasnya berbeda-beda, namun tidak tahu atas nama siapa saja dari ketujuh sertipikat hak milik tersebut ;
- Saksi mengatakan mengetahui kepemilikan PT. Torsinah Redikon di Lagadar dari tahun 2007, karena saksi yang membangun di lokasi tersebut atas perintah Pak Jhon sebagai Direktur sekaligus pemilik PT.Torsinah Redikon ;
- Saksi mengatakan saat membangun di lokasi tersebut tahun 2007, tidak ada bangunan lain di lokasi tersebut ;
- Saksi mengatakan membangun di lokasi tersebut diperuntukkan untuk pabrik beton dan semuanya biaya dari Pak Jhon;
- Saksi mengatakan selama pengerjaan pembangunan itu berlangsung, tidak ada gangguan dari orang yang tidak dikenal;
- Saksi mengatakan sejak bekerja sebagai karyawan tahun 2007 di PT.Torsinah Redikon tidak pernah kenal dengan Pak Irwan Hidayat atau Pak Zainal Abidin ;
- Saksi mengatakan saat membangun pada tahun 2007 Lokasinya itu berada di gunung, dari atas itu lereng sampai ke sungai dan ditumbuhi ilalang dan hanya ada patok dari BPN saja;

Bahwa pihak Tergugat tidak mengajukan saksi, meskipun sudah diberi kesempatan yang layak untuk itu ;

Halaman 72 dari 87 Putusan Perkara Nomor: 2/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Penggugat dan Tergugat telah mengajukan Kesimpulan tertanggal 11 Mei 2021 melalui aplikasi E-Court, sementara pihak Tergugat II Intervensi mengajukan kesimpulannya tanggal 11 Mei 2021, melalui PTSP Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, yang isi selengkapnya termuat dalam berkas perkara;

Bahwa pihak Tergugat II Intervensi berdasarkan surat pernyataan tertanggal 2 Juni 2021, yang disampaikan kepada Majelis Hakim melalui PTSP Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tanggal 2 Juni 2021 menyatakan telah mencabut kuasa yang diberikan kepada kuasa hukumnya atas nama Nicholas Sinaga, S.H. dan Ellen Valerian, S.H. tertanggal 27 Mei 2021 yang ditandatangani oleh Nicholas Sinaga, S.H. dan Ellen Valerian, S.H. tanggal 30 Mei 2021;

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 Penggugat adalah sebagaimana yang telah diuraikan dalam duduk sengketa tersebut di atas;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini yang dimohonkan untuk dinyatakan batal atau tidak sah adalah Sertifikat Hak Guna Bangun (SHGB) Nomor : 01274 tanggal 3 Oktober 2014 Surat Ukur : 0047/ Lagadar/2014 tanggal 19 September 2014 yang terletak di desa Lagadar Kec. Margaasih Kabupaten Bandung dengan luas 10.624 m2 (sepuluh ribu enam ratus dua puluh empat meter persegi) atas nama PT. Torsina Redikon; karena telah bertentangan dengan dengan peraturan

Halaman 73 dari 87 Putusan Perkara Nomor: 2/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

perundang-undangan dan azas azas umum pemerintahan yang baik (AAUPB) yang berlaku (*vide* bukti T-1 dan T.II.Int-5);

Menimbang, bahwa dalam persidangan hari Kamis, tanggal 10 Februari 2021 melalui Putusan Sela Nomor : 2/G/2021/PTUN.BDG Majelis Hakim menetapkan PT. TORSINA REDIKON sebagai pihak Tergugat II Intervensi.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, selanjutnya Tergugat dan Tergugat II Intervensi masing-masing telah mengajukan Jawabannya tertanggal 17 Februari 2021, yang memuat dalil-dalil eksepsi serta Jawaban terhadap pokok perkaranya yang pada pokoknya menolak dalil-dalil Gugatan Penggugat dan menyatakan bahwa Tergugat dalam menerbitkan Objek Sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan tidak melanggar asas umum pemerintahan yang baik;

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, Penggugat telah mengajukan Repliknya yang pada pokoknya menolak dalil-dalil eksepsi dan jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi serta bertetap pada Gugatan semula;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Repliknya yang pada pokoknya menolak dalil-dalil Replik Penggugat dan bertetap pada dalil-dalil Jawaban semula;

Menimbang, bahwa oleh karena di dalam Jawaban-jawaban pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut termuat dalil-dalil mengenai eksepsi-eksepsi, maka sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai pokok perkaranya Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai eksepsi-eksepsi tersebut;

## **DALAM EKSEPSI:**

Halaman 74 dari 87 Putusan Perkara Nomor: 2/G/2021/PTUN-BDG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi didalam Jawabannya masing-masing tertanggal 17 Febuari 2021 yang disampaikan dalam persidangan elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan, telah menyampaikan eksepsinya yang menurut hemat Majelis Hakim pada pokoknya adalah :

1. Eksepsi Tentang Gugatan Prematur
2. Eksepsi Tentang Kompetensi Absolut.
3. Eksepsi Tentang Kepentingan
4. Eksepsi Tentang Gugatan Tidak Jelas dan kabur;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan eksepsi Tentang Kepentingan Penggugat sebagaimana dalil eksepsi Tergugat **Tentang Penggugat dalam mengajukan gugatan bukan Penggugat yang berkepentingan** dan eksepsi Tergugat II Intervensi Tentang **Penggugat tidak pernah memiliki hubungan hukum dengan Objek Sengketa** dengan pertimbangan hukum sebagai berikut:

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

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

Halaman 75 dari 87 Putusan Perkara Nomor: 2/G/2021/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat II Intervensi tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat **tentang Penggugat dalam mengajukan gugatan bukan Penggugat yang berkepentingan** dan eksepsi Tergugat II Intervensi **tentang Penggugat tidak pernah memiliki hubungan hukum dengan Objek Sengketa**, pada prinsipnya adalah eksepsi mengenai **Kepentingan Penggugat**, dimana eksepsi mengenai Kepentingan Penggugat merupakan eksepsi lain yang bukan eksepsi tentang kewenangan Pengadilan sehingga berdasarkan ketentuan pasal 77 ayat (3) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata usaha Negara hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa. Selain itu oleh karena didalam ketentuan pasal 53 ayat (1) Undang-undang nomor 5 Tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi : “Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi” juga menekankan mengenai Kepentingan Penggugat yang dirugikan, maka Majelis Hakim mengambil sikap untuk terlebih dahulu memberikan penilaian hukum perihal eksepsi mengenai kepentingan penggugat tersebut ;

Menimbang, bahwa Kepentingan seseorang atau Badan Hukum Perdata dalam mengajukan gugatan adalah merupakan salah satu syarat formal terpenting sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 53 ayat 1 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah melalui Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan terhadap Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan sejalan dari ketentuan tersebut yaitu adanya adagium Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi point d’interest point d’action, yang artinya bila ada kepentingan, maka disitu baru boleh berproses atau menggugat;

Halaman 76 dari 87 Putusan Perkara Nomor: 2/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi "Orang atau badan hukum perdata yang merasa **kepentingannya dirugikan** akibat terbitnya suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau rehabilitasi;

Menimbang, bahwa pengertian kepentingan dalam kaitannya dengan Hukum Acara Tata Usaha Negara, mengandung dua arti, yakni :

1. Menunjuk kepada nilai yang harus dilindungi oleh hukum;
2. Kepentingan proses, artinya apa yang hendak dicapai dengan melakukan suatu proses gugatan yang bersangkutan  
(Indroharto, S.H. : Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Buku II, Penerbit Pustaka Sinar Harapan Jakarta, Tahun 1993 cetakan 4 edisi revisi halaman 37);

Menimbang, bahwa selain daripada itu menurut pendapat Dr. Philipus Hadjon, S.H., dkk., dalam bukunya "Pengantar Hukum Administrasi Indonesia" Penerbit Gajah Mada University Press Yogyakarta, Tahun 1995 cetakan IV halaman 324 menyatakan bahwa Penggugat mempunyai kepentingan (legal standing) menggugat, apabila ada hubungan kausal antara keputusan Tata Usaha Negara dengan kerugian atau kepentingannya, artinya itu adalah akibat langsung dari terbitnya Keputusan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan sejalan dengan pengertian kepentingan menurut doktrin yang berkembang dalam hukum administrasi negara tersebut, maka dalam sengketa a quo Penggugat haruslah dapat membuktikan dalam gugatannya adanya suatu kerugian yang nyata dan didasari oleh fakta hukum berdasarkan bukti-bukti

Halaman 77 dari 87 Putusan Perkara Nomor: 2/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang meyakinkan, bahwa dimana kerugian timbul sebagai akibat terbitnya objek sengketa a quo;

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan perihal apakah Penggugat mempunyai hubungan hukum dengan objek sengketa a quo sehingga oleh karenanya dapat dikualifisir memiliki kepentingan yang dirugikan sebagaimana dimaksud Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dengan pertimbangan hukum sebagai berikut :

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati objek sengketa, bukti-bukti surat, keterangan saksi, dan keterangan para pihak di persidangan serta Pengetahuan Hakim yang diperoleh dalam persidangan, Majelis Hakim memperoleh fakta-fakta hukum terkait dengan kepentingan Penggugat sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 11 Januari 1988, telah terbit Akta Jual beli Nomor : 1/1-Bjr/JB-I/1988, yang berisi Jual Beli antara Tuan TANUMIHARDJA sebagai Penjual dan Tuan IRWAN HIDAYAT selaku Pembeli, atas sebidang tanah Hak Milik Nomor 95/Lagadar, Surat Ukur tanggal 10 Juli 1982, Nomor 8314/1982, luas tanah 725 M<sup>2</sup>, dengan harga Rp 2.809.375,00. yang dibuat dihadapan Notaris Ny. Soemantria Notaris di Cimahi; Bahwa, pada Akta Jual Beli tersebut diatas, pada Angka II (dua romawi) setelah keterangan mengenai nama Tuan Irwan Hidayat, tertulis keterangan dengan tanda – (garis datar) yang berbunyi : Menurut keterangannya dalam hal ini **bertindak berdasarkan Surat Kuasa dibawah tangan tertanggal 10 Januari 1988, bermaterai cukup dan dilekatkan pada asli akta ini**, sebagai kuasa dari dan selaku demikian untuk dan atas nama Tuan ZAINAL ABIDIN, umur 39 tahun , swasta, bertempat tinggal di Cimahi, Jalan Baros nomor 65 (vide bukti P-1);
2. Bahwa pada tanggal 11 Januari 1988, telah terbit Akta Jual beli Nomor : 2/2-Bjr/JB/II/1988, yang berisi Jual Beli antara Tuan TANUMIHARDJA sebagai Penjual dan Tuan IRWAN HIDAYAT selaku Pembeli, atas

Halaman 78 dari 87 Putusan Perkara Nomor: 2/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebidang tanah Hak Milik Nomor 95/Lagadar, Surat Ukur tanggal 10 Juli 1982, Nomor 6315/1982, luas tanah 2.300 M<sup>2</sup>, dengan harga Rp 8.912.500,00. yang dibuat dihadapan Notaris Ny. Soemantria Notaris di Cimahi, Bahwa, pada Akta Jual Beli tersebut diatas, pada Angka II (dua romawi) setelah keterangan mengenai nama Tuan Irwan Hidayat, tertulis keterangan dengan tanda – (garis datar) yang berbunyi : Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak berdasarkan Surat Kuasa dibawah tangan tertanggal 10 Januari 1988, bermaterai cukup dan dilekatkan pada asli akta jual beli nomor 1/1-Bjr/JP-1/1988 tertanggal 11 Januari 1988, dibuat dihadapan saya, Pejabat, sebagai kuasa dari dan selaku demikian untuk dan atas nama Tuan ZAINAL ABIDIN, umur 39 tahun , swasta, bertempat tinggal di Cimahi, Jalan Baros nomor 65 (vide bukti P-2);

3. Bahwa pada tanggal 11 Januari 1988, telah terbit Akta Jual beli Nomor : 4/4-Bjr/JP/II/1988, yang berisi Jual Beli antara Tuan TANUMIHARDJA sebagai Penjual dan Tuan IRWAN HIDAYAT selaku Pembeli, atas sebidang tanah Hak Milik Nomor 98/Lagadar, Surat Ukur tanggal 10 Juli 1982, Nomor 8317/1982, luas tanah 870 M<sup>2</sup>, dengan harga Rp 3.371.250,00. yang dibuat dihadapan Notaris Ny. Soemantria Notaris di Cimahi, Bahwa, pada Akta Jual Beli tersebut diatas, pada Angka II (dua romawi) setelah keterangan mengenai nama Tuan Irwan Hidayat, tertulis keterangan dengan tanda – (garis datar) yang berbunyi : Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak berdasarkan Surat Kuasa dibawah tangan tertanggal 10 Januari 1988, bermaterai cukup dan dilekatkan pada asli akta jual beli nomor 1/1-Bjr/JP-1/1988 tertanggal 11 Januari 1988, dibuat dihadapan saya, Pejabat, sebagai kuasa dari dan selaku demikian untuk dan atas nama Tuan ZAINAL ABIDIN, umur 39 tahun , swasta, bertempat tinggal di Cimahi, Jalan Baros nomor 65 (vide bukti P-3);
4. Bahwa pada tanggal 11 Januari 1988, telah terbit Akta Jual beli Nomor : 5/5-Bjr/JP/II/1988, yang berisi Jual Beli antara Tuan TANUMIHARDJA

Halaman 79 dari 87 Putusan Perkara Nomor: 2/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Penjual dan Tuan IRWAN HIDAYAT selaku Pembeli, atas sebidang tanah Hak Milik Nomor 99/Lagadar, Surat Ukur tanggal 10 Juli 1982, Nomor 8318/1982, luas tanah 4.020 M<sup>2</sup>, dengan harga Rp 15.577.500,00. yang dibuat dihadapan Notaris Ny. Soemantria Notaris di Cimahi, Bahwa, pada Akta Jual Beli tersebut diatas, pada Angka II (dua romawi) setelah keterangan mengenai nama Tuan Irwan Hidayat, tertulis keterangan dengan tanda – (garis datar) yang berbunyi : Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak berdasarkan Surat Kuasa dibawah tangan tertanggal 10 Januari 1988, bermaterai cukup dan dilekatkan pada asli akta jual beli nomor 1/1-Bjr/JP-1/1988 tertanggal 11 Januari 1988, dibuat dihadapan saya, Pejabat, sebagai kuasa dari dan selaku demikian untuk dan atas nama Tuan ZAINAL ABIDIN, umur 39 tahun , swasta, bertempat tinggal di Cimahi, Jalan Baros nomor 65 (vide bukti P-4);

5. Bahwa pada tanggal 11 Januari 1988, telah terbit Akta Jual beli Nomor : 7/7-Bjr/JP-1/1988, yang berisi Jual Beli antara Tuan TANUMIHARDJA sebagai Penjual dan Tuan IRWAN HIDAYAT selaku Pembeli, atas sebidang tanah Hak Milik Nomor 101/Lagadar, Surat Ukur tanggal 10 Juli 1982, Nomor 8390/1982, luas tanah 2.900 M<sup>2</sup>, dengan harga Rp 11.237.500,00. yang dibuat dihadapan Notaris Ny. Soemantria Notaris di Cimahi, Bahwa, pada Akta Jual Beli tersebut diatas, pada Angka II (dua romawi) setelah keterangan mengenai nama Tuan Irwan Hidayat, tertulis keterangan dengan tanda – (garis datar) yang berbunyi : Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak berdasarkan Surat Kuasa dibawah tangan tertanggal 10 Januari 1988, bermaterai cukup dan dilekatkan pada asli akta jual beli nomor 1/1-Bjr/JP-1/1988 tertanggal 11 Januari 1988, dibuat dihadapan saya, Pejabat, sebagai kuasa dari dan selaku demikian untuk dan atas nama Tuan ZAINAL ABIDIN, umur 39 tahun , swasta, bertempat tinggal di Cimahi, Jalan Baros nomor 65 (vide bukti P-5);

Halaman 80 dari 87 Putusan Perkara Nomor: 2/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

6. Bahwa pada tanggal 3-11- 1988 telah terjadi peralihan sertifikat hak milik nomor : 95/lagadar, luas 725 M<sup>2</sup> yang sebelumnya atas nama Tanumihardja menjadi atas Nama Zainal Abidin (vide bukti P-6 dan bukti T-4);
7. Bahwa pada tanggal 31-3-1989 telah terjadi peralihan sertifikat hak milik nomor : 96/lagadar, luas 2300 M<sup>2</sup> yang sebelumnya atas nama Tanumihardja menjadi atas Nama Zainal Abidin (vide bukti P-7 dan bukti T-5);
8. Bahwa pada tanggal 3-11-1989 telah terjadi peralihan sertifikat hak milik nomor : 98/lagadar, luas 870 M<sup>2</sup> yang sebelumnya atas nama Tanumihardja menjadi atas Nama Zainal Abidin (vide bukti P-8 dan bukti T-6);
9. Bahwa pada tanggal 3-11-1989 telah terjadi peralihan sertifikat hak milik nomor : 99/lagadar, luas 4020 M<sup>2</sup> yang sebelumnya atas nama Tanumihardja menjadi atas Nama Zainal Abidin (vide bukti P-9 dan bukti T-7);
10. Bahwa pada tanggal 29-03-1988 telah terjadi peralihan sertifikat hak milik nomor : 101/lagadar, luas 2900 M<sup>2</sup> yang sebelumnya atas nama Tanumihardja menjadi atas Nama Zainal Abidin (vide bukti P-10 dan bukti T-8);
11. Bahwa pada tanggal 9 Oktober 2006, telah terbit akta pelepasan hak nomor 13, yang dibuat dihadapan Endang Usman, S.H. Notaris di Kabupaten Bandung (vide bukti T-3);
12. Bahwa pada tanggal 3 Oktober 2014, telah terbit Sertifikat Hak Guna Bangun (SHGB) Nomor : 01274 tanggal 3 Oktober 2014 Surat Ukur : 0047/ Lagadar/2014 tanggal 19 September 2014 yang terletak di desa Lagadar Kec. Margaasih Kabupaten Bandung dengan luas 10.624 m2 (sepuluh ribu enam ratus dua puluh empat meter persegi) atas nama PT. Torsina Redikon (vide bukti T.II.Int. - 5)

Halaman 81 dari 87 Putusan Perkara Nomor: 2/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



13. Bahwa berdasarkan pemeriksaan setempat yang dilakukan pada tanggal 7 April 2021, penguasaan fisik tanah ada pada pihak Tergugat II Intervensi (vide Berita acara Pemeriksaan Setempat);

Menimbang, bahwa Pengugat didalam Gugatannya mendalilkan bahwa Penggugat memiliki beberapa bidang tanah dari hasil pembelian berdasarkan Akta Jual Beli sebagaimana fakta hukum angka 2 sampai dengan angka 6, dimana kedudukan Penggugat didalam akta tersebut adalah sebagai pihak kedua atau pihak pembeli dan Tuan Tanumihardja sebagai Penjual;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap sertifikat-sertifikat yang dimaksud dalam Akta Jual Beli yang didalilkan oleh Penggugat telah dilakukan balik nama oleh Tergugat, yang sebelumnya atas nama Tanumihardja menjadi atas nama Zainal Abidin;

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah mencermati dalil-dalil gugatan Penggugat serta bukti-bukti yang diajukan terutama bukti P-1 sampai dengan bukti P-5, Majelis Hakim berpendapat bahwa perbuatan Penggugat sebagaimana dimaksud didalam Akta-akta Jual beli tersebut pada bukti P-1 sampai dengan P-5, adalah berdasarkan kuasa dari Zainal Abidin, hal ini sesuai dengan fakta hukum angka 2 sampai dengan angka 6 yaitu catatan dibawah keterangan nama Tuan Irwan Hidayat pada Akta-akta Jual Beli yang diajukan sebagai bukti oleh Penggugat, dimana kata kata "Menurut keteranganya" adalah menunjuk pada keterangan pihak Tuan Irwan Hidayat, yang telah menerangkan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah dimaksud, bawa dirinya dalam proses pembelian tanah adalah sebagai pihak pembeli yang mewakili pemberi kuasa dalam hal ini adalah Tuan Zainal Abidin;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan hukum diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa perbuatan Penggugat didalam pembelian tanah tersebut yang berdasarkan surat kuasa dibawah tangan tertanggal 10 Januari 1988 sebagaimana catatan dibawah keterangan pihak pembeli

*Halaman 82 dari 87 Putusan Perkara Nomor: 2/G/2021/PTUN-BDG*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Akta Jual Beli yang diajukan oleh Penggugat sebagai bukti dipersidangan, adalah hanya sebatas melakukan pembelian tanah kepada Tuan Tanumihardja, sehingga terhadap tindakan/perbuatan lain yang dilakukan oleh Zainal Abidin terhadap tanah-tanah yang dibelinya dengan menguasai pembelian kepada Irwan Hidayat adalah tidak termasuk didalam kuasa yang diberikan sebagaimana dimaksud catatan dibawah nama Tuan Irwan Hidayat pada bukti-bukti P-1 sampai dengan P-5;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum diatas pula Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena Akta Jual Beli sebagaimana bukti P-1 sampai dengan bukti P-5, menyatakan bahwa Perbuatan Penggugat adalah selaku kuasa dari Zainal Abidin, maka hubungan hukum Penggugat terhadap Objek Sengketa terhenti atau hanya sebatas pada pembelian tanah sebagaimana dimaksud dalam Akta-akta Jual Beli tersebut dengan kata lain bahwa tindak lanjut terhadap jual beli berdasarkan akta-akta jual beli tersebut adalah menjadi hak dan tanggung jawab pemberi kuasa dalam hal ini adalah Tuan Zainal Abidin:

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan-pertimbangan hukum diatas Majelis Hakim berkesimpulan bahwa oleh karena berdasarkan catatan/keterangan sebagaimana dimaksud bukti P-1 sampai dengan bukti P-5 hubungan hukum Penggugat hanya sebatas pada pembelian tanah-tanah dimaksud, sehingga bukti P-1 sampai dengan bukti P-5 tidaklah dapat dipergunakan oleh Penggugat sebagai dasar bahwa Penggugat dapat melakukan perbuatan hukum lain setelah jual beli tersebut dilaksanakan atau setelah Akta Jual Beli tersebut ditandatangani, dengan kata lain bahwa Penggugat tidaklah mempunyai hubungan hukum terhadap Objek sengketa atau Penggugat tidaklah berkepentingan terhadap Objek Sengketa berdasarkan pada Akta-akta Jual beli sebagaimana dimaksud bukti P-1 sampai dengan bukti P-5;

Menimbang, bahwa dengan demikian telah terdapat cukup alasan hukum bagi Majelis Hakim untuk mengabulkan eksepsi tentang Kepentingan

Halaman 83 dari 87 Putusan Perkara Nomor: 2/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi serta menyatakan bahwa Penggugat tidak Berkepentingan dalam sengketa ini, sehingga oleh karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak diterima;

## **DALAM POKOK SENGKETA :**

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi-eksespsi mengenai Kepentingan Penggugat yang diajukan Tergugat yaitu **Tentang Penggugat dalam mengajukan gugatan bukan Penggugat yang berkepentingan** dan yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi yaitu **Tentang Penggugat tidak pernah memiliki hubungan hukum dengan Objek Sengketa** telah dikabulkan, maka mengenai pokok perkaranya tidak perlu dipertimbangkan lagi dan cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan **gugatan Penggugat tidak diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard)**;

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

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada sistem pembuktian dalam hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara yang mengarah pada pembuktian bebas (*vrije bewijs*) yang terbatas, sebagaimana terkandung di dalam ketentuan Pasal 100 dan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menggariskan bahwa Hakim bebas menentukan apa yang harus dibuktikan/luas lingkup pembuktian, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian, maka dalam memeriksa dan mengadili sengketa ini, Majelis Hakim telah mempertimbangkan seluruh alat bukti yang diajukan oleh Para Pihak, namun untuk mengambil Putusan hanya menguraikan alat bukti yang paling relevan dan paling tepat dengan sengketa ini, sedangkan terhadap alat-alat bukti

Halaman 84 dari 87 Putusan Perkara Nomor: 2/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selain dan selebihnya tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkara;

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

## MENGADILI :

### DALAM EKSEPSI :

- Menerima eksepsi mengenai **Kepentingan Penggugat**, yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi;

### DALAM POKOK SENGKETA :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 4.629.000,- (empat juta enam ratus duapuluh Sembilan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada Hari Kamis, tanggal 10 Juni 2021 oleh kami **YUSTAN ABITHOYIB, S.H.**, selaku Hakim Ketua Majelis, **WAHYUDI SIREGAR, S.H., M.H.**, dan **JIMMY CLAUS PARDEDE, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari Rabu, tanggal 16 Juni 2021, oleh Kami, **YUSTAN ABITHOYIB, S.H.**, selaku Hakim Ketua Majelis, **WAHYUDI SIREGAR, S.H., M.H.**, dan **KEMAS MENDI ZATMIKO, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, dengan dibantu oleh **GUNYANTORO, S.H.**, Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, serta dihadiri

Halaman 85 dari 87 Putusan Perkara Nomor: 2/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



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

secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan oleh Kuasa Hukum  
Penggugat, Kuasa Tergugat dan Tergugat II Intervensi.

**HAKIM-HAKIM ANGGOTA,**

Ttd.

**WAHYUDI SIREGAR, S.H., M.H.**

Ttd.

**KEMAS MENDI ZATMIKO, S.H., M.H.**

**HAKIM KETUA MAJELIS,**

Ttd.

**YUSTAN ABITHOYIB, S.H.**

**PANITERA PENGGANTI,**

Ttd.

**GUNYANTORO, S.H.**

Halaman 86 dari 87 Putusan Perkara Nomor: 2/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

Rincian biaya perkara Nomor : 02/G/2021/PTUN.BDG;

1. Pendaftaran Gugatan	: Rp. 30.000,-
2. ATK	: Rp. 350.000,-
3. Pangilan-pangilan	: Rp. 75.000,-
4. Pemeriksaan Setempat	: Rp.4.102.000, -
5. PNBP Panggilan	: Rp. 30.000,-
6. Redaksi	: Rp. 10.000,-
7. Leges	: Rp. 10.000,-
8. Meterai Penetapan	: Rp. 12.000,-
9. Meterai	: <u>Rp. 10.000,-</u>
Jumlah	: Rp 4.629.000,-

(Empat juta enam ratus dua puluh Sembilan ribu rupiah).

Halaman 87 dari 87 Putusan Perkara Nomor: 2/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)