



**PUTUSAN**

**NOMOR : 87/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 melalui Sistem Informasi Pengadilan (E-Court Mahkamah Agung), telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam sengketa antara ;

**PT. MEKAR HARAPAN JAYA**, suatu Perseroan yang didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 26 tanggal 9 November 2011 dibuat dihadapan Notaris Suhardi Hadi Santoso, S.H. yang telah mendapat pengesahan berdasarkan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-22734.AH.01.01 Tahun 2012 tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan tertanggal 30 April 2012 dan telah melakukan perubahan susunan pengurus dibuat berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT. Mekar Harapan Jaya No. 30 tanggal 25 Maret 2021 yang dibuat dihadapan Notaris Shafina Kalia, S.H.,M.Kn. yang telah disetujui berdasarkan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-0018814.AH.01.02 Tahun 2021 tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar hukum dan Peraturan Perundang-Perseroan Terbatas tertanggal 26 Maret 2021, **beralamat di Ruko Citra 2 Ext BG 1 Nomor 11 RT. 008 RW. 008 Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta** dalam hal ini diwakili oleh Direktur Utama PT Mekar Harapan Jaya yaitu **ROYCE SEBASTIAN**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta, Beralamat di Jalan Garden Utama No. 35 Kedoya Selatan, Kebon Jeruk, Jakarta Barat;

*Hal 1 dari 63 hal Putusan Nomor : 87/G/2021/PTUN.BDG*



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

Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 291/BNJ/VI/2021 tertanggal 28 Juni 2021, memberikan Kuasa Khusus kepada;

1. **SAHARI BANONG, S.H.;**
2. **SANDRA NANGOY, S.H.,M.H.;**
3. **MELISA JUAN, S.H., M.Kn.;**
4. **AGA KRISTIANA SILAEN, S.H.;**

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat pada "**BANONG-NANGOY-JUAN Law Office**" yang beralamat di Gajah Mada Tower Lt. 22 #003 Jalan Gajah Mada No. 19-26 Jakarta 10130;

Untuk Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

**M E L A W A N**

1. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BEKASI**, berkedudukan di Jalan Daha Blok B4 Komplek Lippo Cikarang - 17550; Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 401/SKU-32.16.MP.02.01/VIII/2021 tertanggal 9 Agustus 2021 dalam hal ini menugaskan kepada :

1. Nama : **DAVID AGAM, S.H.,M.H.**  
Jabatan : Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa
2. Nama : **LABI RANGGINA, S.H.**  
Jabatan : Plt. Koordinator Kelompok Kerja Substansi Penanganan Segketa, Konflik dan Perkara Pertanahan
3. Nama : **JOKO PRIHARTONO, S.H.**  
Jabatan : Koordinator Pengendalian Pertanahan
4. Nama : **RADEN MOCH KAUTSAR ADITYA LESMANA, S.H.**  
Jabatan : Analis Permohonan Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah

Untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

2. **ANNISA NUR ROHMA**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta, Bertempat tinggal di JalanKalisari III No. 1 RT. 005 RW.

Hal 2 dari 63 hal Putusan Nomor : 87/G/2021/PTUN.BDG



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

011 Kelurahan Cijantung, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur,  
Provinsi DKI Jakarta;

Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 22  
Agustus 2021, memberikan Kuasa Khusus kepada;

1. **ICKBAL HOFIFI BAIRUROH, S.Sy.;**
2. **IRVAN IVADA HAMZAH, SH.;**
3. **IWAN TAUFIK FIRDAUS, SH.;**
4. **ILMAN NAPIAH, S.Sy.,M.H.;**
5. **R. LUKMAN ZAELANI, S.H.;**

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan  
Advokat dan Konsultan Hukum pada "**KANTOR HUKUM SFI  
& PARTNERS**" yang beralamat di Jalan Raya Ceger-Pulo Sirih  
No. 16 Ceger, Sukadarma, Sukatani, Kabupaten Bekasi - Jawa  
Barat 17630. **Dengan alamat elektronik**  
**ickbalhb13@gmail.com;**

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

PENGADILAN TATA USAHA NEGARA BANDUNG telah membaca :

1. Penetapan Plh. Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor:  
87/PEN-DIS/2021/PTUN.BDG, tertanggal 23 Juli 2021, Tentang Penetapan  
Dismissal Proses;
2. Penetapan Plh. Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor:  
87/PEN- MH/2021/PTUN.BDG, tertanggal 23 Juli 2021, tentang Penunjukan  
Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara ini;
3. Penetapan Plt. Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor:  
87/PEN-PPJS/2021/PTUN.BDG, tertanggal 23 Juli 2021, tentang Penunjukan  
Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;
4. Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung  
Nomor: 87/PEN-PP/2021/PTUN-BDG, tertanggal 23 Juli 2021, tentang  
Pemeriksaan Persiapan;

Hal 3 dari 63 hal Putusan Nomor : 87/G/2021/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 87/PEN-HS/2021/PTUN-BDG, tertanggal 10 Agustus 2021, tentang Penetapan Hari Sidang;
6. Putusan Sela Nomor: 87/G/2021/PTUN.BDG, tanggal 01 September 2021, tentang Ditetapkannya Annisa Nur Rohma sebagai Tergugat II Intervensi;
7. Telah mempelajari berkas perkara serta mendengar keterangan Para Pihak dan saksi dari Para Pihak di persidangan;

## **TENTANG DUDUK SENGKETA**

Bahwa Penggugat dalam Gugatannya tertanggal 23 Juli 2021, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada Tanggal 23 Juli dan telah terdaftar dalam Register Perkara Nomor: 87/G/2021/PTUN-BDG, sebagaimana telah diperbaiki dalam Pemeriksaan Persiapan Tanggal 10 Agustus 2021, yang pada pokoknya memohon batal atau tidak sah kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung terhadap objek sengketa *in litis*, yakni Peralihan Hak atas;

### **Obyek Sengketa**

Sertipikat Hak Milik No. 5586 /Telajung tanggal 13 Agustus 2019, Surat Ukur No. 1866/Telajung/2018 tanggal 18 Januari 2019, seluas 2.862 M<sup>2</sup> terakhir atas nama Annisa Nur Rohma. ("Obyek Sengketa")

### **Kewenangan Pengadilan**

Keputusan Tergugat bersifat Konkret, Individual, Final dan Menimbulkan Akibat Hukum bagi Penggugat

Bahwa keputusan yang dibuat dan diterbitkan oleh Tergugat adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat konkret, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1 ayat (9), Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, yaitu sebagai berikut:

### **Konkret**

Bahwa keputusan yang dibuat dan diterbitkan oleh Tergugat adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat konkret, karena keputusan tersebut benar-benar nyata, tidak bersifat abstrak. Keputusan ini dibuat dan diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi.

### **Individual**

Hal 4 dari 63 hal Putusan Nomor : 87/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 keputusan yang dibuat dan diterbitkan oleh Tergugat adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat individual, karena dalam keputusan tersebut jelas diperuntukan kepada nama yang tertera dalam sertifikat tersebut yaitu Annisa Nur Rohma.

## Final

Bahwa Obyek Sengketa, yang dibuat dan diterbitkan oleh Tergugat adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat final, karena surat keputusan Tergugat telah menimbulkan akibat hukum, yang merugikan secara langsung kepada Penggugat, yaitu akibat adanya keputusan Tergugat, terjadi tumpang tindih dengan bidang tanah milik Penggugat yang tercatat dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 233/Telajung tanggal 1 Mei 1997, Gambar Situasi No. 5830/1997 tanggal 16 April 1997, seluas 870 M<sup>2</sup> terakhir atas nama PT Mekar Harapan Jaya (selanjutnya disebut "SHGB No. 233")

Atas bidang tanah tersebut telah dibeli Penggugat berdasarkan Risalah Lelang No. 383/2012, Tanggal 31 Juli 2012.

1. Pengajuan Gugatan telah menempuh Upaya Administratif dan sesuai dengan Tenggang Waktu

Bahwa pada tanggal 10 Juni 2021, Penggugat telah menerima surat No. 939/UND-32.16.200.IP.02.05/VI/2021 tertanggal 9 Juni 2021 dari Tergugat perihal Undangan Mediasi. Inti surat tersebut adalah mengundang Penggugat untuk hadir pada tanggal 14 Juni 2021 dengan acara membicarakan surat mohon penjadwalan ukur ulang untuk mengetahui jumlah luas tanah. Pada tanggal 14 Juni 2021, Penggugat menghadiri undangan Tergugat tersebut, namun Pihak Ketiga yang mengajukan surat permohonan penjadwalan ukur ulang untuk mengetahui jumlah luas tanah tersebut justru tidak hadir.

Pada pertemuan tanggal 14 Juni 2021 antara Penggugat dan Tergugat, Tergugat menyampaikan bahwa ada Sertipikat lain milik Pihak Ketiga yang terbit pada tahun 2019 yang tumpang tindih dengan SHGB No. 233 milik Penggugat.

Bahwa setelah pertemuan tanggal 14 Juni 2021, Penggugat mendapat informasi bahwa ada Pihak Ketiga yang mengaku bahwa tanahnya tumpang tindih dengan SHGB No. 233 atas nama Penggugat, dan Pihak Ketiga

Hal 5 dari 63 hal Putusan Nomor : 87/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 sudah memiliki Sertipikat yaitu Obyek Sengketa dalam gugatan a quo.

Berdasarkan fakta tersebut, Penggugat telah menempuh upaya administratif sebagaimana diamanatkan Pasal 77 Undang – Undang No. 30 Tahun 2014 yaitu dengan mengajukan surat keberatan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi tertanggal 5 Juli 2021 yang sampai dengan gugatan ini diajukan belum juga ditanggapi oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi. Oleh karenanya, pengajuan gugatan tersebut telah sesuai dengan tenggang waktu dan ketentuan yang diatur dalam Pasal 77 Undang – Undang No. 30 Tahun 2014 jo Pasal 3 Peraturan Mahkamah Agung No. 6 Tahun 2018.

### **Kepentingan Penggugat yang dirugikan**

Bahwa yang dimaksud dengan kepentingan adalah suatu nilai, baik yang bersifat menguntungkan maupun merugikan yang ditimbulkan atau menurut nalar dapat diharapkan akan timbul oleh keluarnya suatu Keputusan Tata Usaha Negara atau suatu penolakan Keputusan Tata Usaha Negara. Kepentingan semacam itu dapat bersifat material atau immaterial, individual atau umum (kolektif) (vide buku Indroharto, SH., *Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Buku II*, hal. 37)

Bahwa dengan diterbitkannya objek sengketa, maka Penggugat dirugikan karena keputusan yang dikeluarkan Tergugat tumpang tindih dengan tanah SHGB No. 233 atas nama Penggugat, yang telah diterbitkan terlebih dahulu, yaitu sejak Tahun 1997 dan kemudian dibeli oleh Penggugat pada Tahun 2012, berdasarkan Risalah Lelang No. 383/2012 Tanggal 31 Juli 2012.

Bahwa dengan demikian, maka kepentingan Penggugat dirugikan, karena di atas tanah HGB No. 233/Telajung milik Penggugat yang telah terbit lebih dahulu, oleh Tergugat telah diterbitkan Obyek Sengketa yaitu Sertipikat Hak Milik No. 5586 /Telajung tanggal 13 Agustus 2019, Surat Ukur No. 1866/Telajung/2018 tanggal 18 Januari 2019, seluas 2.862 M<sup>2</sup> terakhir atas nama Annisa Nur Rohma yang mengakibatkan tumpang tindih dengan tanah Penggugat.

Dengan terbitnya obyek sengketa yang tumpang tindih dengan bukti kepemilikan yang Penggugat miliki, yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 233/Telajung atas nama Penggugat, maka Penggugat memiliki kepentingan untuk mengajukan

Hal 6 dari 63 hal Putusan Nomor : 87/G/2021/PTUN.BDG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan aquo sebagaimana dimaksud dalam undang-undang, yaitu Pasal 53 ayat (1), Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, yang dikutip, sbb:

*“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.”*

## Dasar dan Alasan Gugatan

### Tentang kedudukan Penggugat

Bahwa Penggugat adalah subjek hukum berupa Badan Hukum, yang dilindungi oleh hukum serta berwenang untuk melakukan perbuatan hukum serta berhak atas tanah dan bangunan yang berada di wilayah R.I, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960.

### Tentang tanah SHGB No. 233

Bahwa Penggugat adalah pemegang hak atas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 233/Telajung tanggal 1 Mei 1997, Gambar Situasi No. 5830/1997 tanggal 16 April 1997, seluas 870 M<sup>2</sup> terakhir atas nama PT Mekar Harapan Jaya, yang dibeli oleh Penggugat, berdasarkan Risalah Lelang No. 383/2012 Tanggal 31 Juli 2012.

Bahwa diatas tanah HGB No.233 telah ada berdiri bangunan sejak dibeli Penggugat berdasarkan Risalah Lelang No.383/2012 Tanggal 31 Juli 2012.

Dengan demikian Penggugat adalah pemegang hak atas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut, dengan batas-batas yang tercantum dalam Surat Ukur/Gambar Situasi No. 5830/1997 yakni:

*“Tanda-tanda batas: Patok Besi : I s/d IV berdiri diatas batas”*

### Penerbitan Obyek Sengketa oleh Tergugat, merugikan Penggugat.

Bahwa penerbitan objek sengketa, merugikan Penggugat dengan alasan sebagai berikut:

- a. Bahwa Penggugat adalah subjek hukum yang berhak atas SHGB No. 233, karena Penggugat merupakan pembeli beritikad baik atas bidang tanah tersebut, berdasarkan Risalah Lelang No. 383/2012, Tanggal 31 Juli 2012

Hal 7 dari 63 hal Putusan Nomor : 87/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

dan di atas tanah tersebut telah ada berdiri bangunan sejak dibeli Penggugat tahun 2012. Adapun bangunan dimaksud di atas tanah Penggugat, telah disewakan oleh Penggugat kepada PT Indomarco Prismatama sesuai Perjanjian Sewa Menyewa No.12, tanggal 7 April 2021, yang dibuat di hadapan Sri Hastuti, S.H.,M.Kn, Notaris di Bekasi, antara Penggugat dengan PT Indomarco Prismatama.

- b. Bahwa dengan diterbitkannya objek sengketa oleh Tergugat, maka Penggugat sangat dirugikan karena objek sengketa tersebut tumpang tindih dengan tanah SHGB No. 233 seluas 870 M2. Perbuatan Tergugat juga mengakibatkan Penggugat kehilangan kepercayaan dari pihak penyewa dan terancam digugat serta terancam akan kehilangan tanah tersebut dan tidak dapat menikmati manfaat dari kepemilikan tanah tersebut.
- c. Bukti kerugian Penggugat akibat adanya penerbitan objek sengketa oleh Tergugat yakni secara faktual saat ini Penggugat kehilangan kepercayaan dari penyewa dan terancam tidak diperpanjang obyek sewanya dan Penggugat tidak dapat melakukan perbuatan hukum apapun termasuk mengalihkan hak atas tanah SHGB No. 233 kepada pihak lain.
- d. Bahwa adapun kesalahan Tergugat yakni dalam menerbitkan objek sengketa, Tergugat tidak melakukan pengecekan lebih lanjut terkait dengan batas-batas bidang tanah yang telah terdaftar dan berkoordinasi dengan pihak pemilik SHGB No. 233, yaitu Penggugat.
- e. Bahwa berdasarkan informasi yang Penggugat terima, dasar penerbitan sertifikat obyek sengketa adalah berdasarkan Letter C No. 886 Persil No. 269 yang tidak terdaftar dalam dokumen buku C Desa Tanjung Tahun 1985.

Oleh karena itu, sudah terbukti bahwa Tergugat dalam proses penerbitan objek sengketa, tidak menerapkan syarat dan prosedur sebagaimana diamanatkan dalam Peraturan Perundang-undangan. Karena itu objek sengketa tersebut, harus dinyatakan batal demi hukum atau tidak sah.

## **Keputusan Tergugat bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan**

Surat keputusan tersebut bertentangan dengan syarat dan prosedur yang ditentukan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah.

Hal 8 dari 63 hal Putusan Nomor : 87/G/2021/PTUN.BDG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## a. Tentang Obyek Sengketa tumpang tindih dengan SHGB No. 233

Bahwa Tergugat telah keliru dengan menerbitkan sertifikat Obyek Sengketa, diatas tanah Penggugat yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 233/Telajung tanggal 1 Mei 1997, Gambar Situasi No. 5830/1997 tanggal 16 April 1997, seluas 870 M<sup>2</sup> terakhir atas nama PT Mekar Harapan Jaya, yang telah diterbitkan terlebih dahulu sejak tahun 1997, dan telah dibeli oleh Penggugat berdasarkan Risalah Lelang No. 383/2012 Tanggal 31 Juli 2012.

## b. Tentang prosedur penerbitan sertifikat

Bahwa menyangkut pendaftaran tanah, telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, yang telah menentukan secara tegas prosedur pendaftaran tanah yang wajib dilaksanakan oleh Tergugat. Dalam perkara *a quo*, Tergugat lalai untuk melaksanakan ketentuan formil dalam peraturan tersebut dengan menerbitkan obyek sengketa diatas tanah SHGB No. 233/Telajung seluas 870 M<sup>2</sup>.

Bahwa Pasal 17 Ayat (1) dan (2) serta Pasal 18 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, menyatakan sbb:

- (1) Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan/diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan.
- (2) Dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan.
- (3) Dalam menetapkan batas-batas bidang tanah Panitia Ajudikasi atau Kepala Kantor Pertanahan memperhatikan batas-batas bidang atau bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dan surat ukur atau gambar situasi yang bersangkutan

Bahwa Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa bertentangan dengan ketentuan diatas, karena Tergugat tidak memperhatikan batas-batas bidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 233/Telajung tanggal 1 Mei 1997, Gambar Situasi No. 5830/1997 tanggal 16 April 1997, seluas 870 M<sup>2</sup> terakhir atas nama PT Mekar Harapan Jaya dan Tergugat tidak

Hal 9 dari 63 hal Putusan Nomor : 87/G/2021/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pernah melakukan pengukuran dan pemetaan batas bidang tanah tersebut, tiba-tiba dikeluarkan Sertipikat Hak Milik No. 5586 /Telajung tanggal 13 Agustus 2019, Surat Ukur No. 1866/Telajung/2018 tanggal 18 Januari 2019, seluas 2.862 M<sup>2</sup> terakhir atas nama Annisa Nur Rohma yang menjadi Obyek Sengketa dalam perkara *a quo*.

### Kesimpulan

Perbuatan hukum Tergugat menerbitkan Obyek Sengketa diatas tanah SHGB No. 233, berdampak langsung pada kerugian Penggugat, yakni Penggugat sebagai pemegang hak yang sah dan pembeli beritikad baik akan kehilangan hak atas tanah yang telah terdaftar terlebih dahulu sejak tahun 1997. Apalagi di atas tanah milik Penggugat telah berdiri bangunan sejak dibeli Penggugat pada tahun 2012. Dengan demikian maka sangat beralasan agar Obyek Sengketa tersebut harus dibatalkan.

### Surat Keputusan Tergugat Tidak Memenuhi Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik

Bahwa tindakan Tergugat yang menerbitkan Obyek Sengketa bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik, khususnya asas tertib penyelenggaraan negara dan kepastian hukum. Asas kepastian hukum adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggara Negara, sedangkan asas tertib penyelenggara negara adalah asas yang menjadi landasan keteraturan, keserasian dan keseimbangan dalam pengendalian penyelenggara Negara.

Masing-masing asas tersebut diatur dalam pasal 53 ayat (2) huruf b, UU No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas UU No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. UU No. 5 Tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Penjelasan Pasal 3 angka 1 UU No. 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih dan Bebas Dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme, yang dikutip sbb:

Pasal 53 ayat (2) UU No. 9 Tahun 2004 jo. UU No. 5 Tahun 1986

*"Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:*

*Hal 10 dari 63 hal Putusan Nomor : 87/G/2021/PTUN.BDG*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik.”

Penjelasan Pasal 53 ayat (2) huruf b, UU No. 9 Tahun 2004 jo. UU No. 5 Tahun 1986

“Yang dimaksud dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik adalah meliputi asas:

- kepastian hukum;
- tertib penyelenggaraan negara;
- keterbukaan;
- proporsionalitas;
- profesionalitas;
- akuntabilitas,

sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggara Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme.”

Penjelasan Pasal 3 angka 1 UU No. 28 Tahun 1999

“Yang dimaksud dengan “Asas Kepastian Hukum” adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan Penyelenggara Negara.”

Penjelasan Pasal 3 angka 2 UU No. 28 Tahun 1999

“Yang dimaksud dengan “Asas Tertib Penyelenggaraan Negara” adalah asas yang menjadi landasan keteraturan, keserasian, dan keseimbangan dalam pengendalian Penyelenggara Negara.”

Berdasarkan penjelasan Pasal 3 angka 1 dan 2, UU No. 28 Tahun 1999, setiap tindakan aparatur negara harus menjunjung tinggi kepastian hukum dan ketertiban penyelenggaraan Negara agar setiap produk hukum yang dihasilkan tidak bertentangan dengan peraturan yang berlaku. Dalam perkara aquo, Tergugat telah melanggar asas kepastian hukum dengan tidak mengutamakan landasan peraturan perundangan di bidang pendaftaran tanah dalam proses penerbitan.

Hal 11 dari 63 hal Putusan Nomor : 87/G/2021/PTUN.BDG



Disisi lain Tergugat juga melanggar asas tertib penyelenggaraan Negara yang mewajibkan adanya keteraturan, keserasian dan keseimbangan dalam penyelenggaraan negara. Ketidakadilan dan ketidakseimbangan penyelenggaraan negara dalam perkara *a quo* dilakukan Tergugat dengan menerbitkan Obyek Sengketa, diatas tanah SHGB No. 233 yang telah terdaftar terlebih dahulu yaitu sejak Tahun 1997, sementara Obyek Sengketa baru diterbitkan Tergugat pada Tahun 2019 dengan dasar penerbitan sertipikat Obyek Sengketa adalah berdasarkan Letter C No. 886 Persil No. 269 yang tidak terdaftar dalam dokumen buku C Desa Tanjung Tahun 1985.

Bahwa tindakan Tergugat dengan menerbitkan Obyek Sengketa adalah bertentangan dengan syarat-syarat yang ditentukan Undang-Undang, kepatutan dan keadilan sebagaimana disyaratkan dalam buku "Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara", karangan Indroharto, SH, penerbit Pustaka Sinar Harapan, halaman 297, dikutip, sbb:

*"Pengujian dari segi hukum meliputi unsur-unsur pokok, sbb:*

- a) ...
- b) *Pengujian yang bersifat formal, yaitu yang berkaitan dengan soal apakah pembentukan keputusan tersebut telah menurut prosedur yang telah ditentukan atau tidak.*
- c) ...
- d) *Pengujian secara material, dalam arti apakah isi dari keputusan yang disengketakan itu telah sesuai dengan norma-norma hukum material yang berlaku."*

Dalam kasus ini, Tergugat dalam menerbitkan keputusan Tata Usaha Negara yang dimaksud, tidak melakukan pengujian secara formal dan material, oleh karena itu Obyek Sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat tersebut menjadi dapat dibatalkan.

Kelalaian Tergugat karena tidak memenuhi persyaratan formal dan materil tersebut membawa kerugian terhadap Penggugat, sehingga tumpang tindih dengan tanah milik Penggugat yakni SHGB No. 233 seluas 870 M2. Selain itu, saat ini Penggugat tidak dapat melakukan perbuatan hukum atas tanah tersebut, karena status tanah yang masih tumpang tindih.

*Hal 12 dari 63 hal Putusan Nomor : 87/G/2021/PTUN.BDG*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Permohonan

Berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas, mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, yang memeriksa dan memutus perkara ini, untuk memutuskan sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah keputusan Tergugat berupa Sertipikat Hak Milik No. 5586 /Telajung tanggal 13 Agustus 2019, Surat Ukur No.1866/Telajung/2018 tanggal 18 Januari 2019, seluas 2.862 M<sup>2</sup> terakhir atas nama Annisa Nur Rohma seluas dan sepanjang Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 233/Telajung tanggal 1 Mei 1997, Gambar Situasi No. 5830/1997 tanggal 16 April 1997, seluas 870 M<sup>2</sup> terakhir atas nama PT Mekar Harapan Jaya.
3. Memerintahkan Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari buku tanah yang ada di kantor Tergugat yakni Sertipikat Hak Milik No. 5586 /Telajung tanggal 13 Agustus 2019, Surat Ukur No.1866/Telajung/2018 tanggal 18 Januari 2019, seluas 2.862 M<sup>2</sup> terakhir atas nama Annisa Nur Rohma seluas dan sepanjang Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 233/Telajung tanggal 1 Mei 1997, Gambar Situasi No. 5830/1997 tanggal 16 April 1997, seluas 870 M<sup>2</sup> terakhir atas nama PT Mekar Harapan Jaya.
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawabannya tertanggal 25 Agustus 2021 yang diupload melalui Aplikasi E-Court pada tanggal 1 September 2021 sebagai berikut;

I. Dalam Eksepsi

1. Bahwa, Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan bulat oleh Tergugat ;
2. Eksepsi Kewenangan Absolut Mengadili

Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 5586/Telajung, berdasarkan Buku Tanah yang ada pada Kantor Instansi Tergugat, alas haknya

Hal 13 dari 63 hal Putusan Nomor : 87/G/2021/PTUN.BDG





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berasal dari Tanah Milik Adat, berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo.Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Tanah Milik Adat adalah tanah yang dimasukan dalam jenis hak-hak lama, artinya hak tanah milik adat itu sudah ada haknya dan mengenai pemberian tanda bukti sertipikat adalah proses pengakuan hak dari Negara, yang membenarkan secara yuridis formal terhadap tanah yang alas haknya milik adat, dalam tingkatan tertinggi, yaitu UUPA hukum adat menjadi dasar dari pengaturan tanah nasional, dengan demikian tanah milik adat diakui ada sebelum UUPA diberlakukan dalam hal terjadi sengketa dan gugatan terhadap tanah-tanah milik adat, maka pengujiannya *an sich* domain dari peradilan umum (perdata), karena menyangkut hak kepemilikan perorangan atas tanah milik adat, mengenai kewenangan peradilan umum tentang tanah hak milik adat, dalam bukunya berjudul "Antitomi Norma Hukum Pembatalan Pemberian Hak Atas Tanah Oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Dan Badan Pertanahan Nasional" yang ditulis oleh DR. Eddy Pranjoto W. S., SH., M.Pi., M.Si. (Penerbit CV.Utama, Bandung, cetakan Pertama, Tahun 2006) yang berasal dari disertasi penulis tentang kewenangan peradilan mengenai hak atas tanah, berdasarkan norma yang terdapat dalam jenis hak atas tanah, maka disimpulkan secara hukum Sertipikat Hak Milik yang berasal dari tanah milik adat apabila ada persengketaan di pengadilan maka kewenangannya ada di peradilan perdata ;

3. Eksepsi Kewenangan Yang Diberikan Pejabat Tata Usaha Negara Untuk Memperbaiki Keputusan Tata Usaha Negara Apabila Ada Kesalahan Administrasi Dalam Penerbitannya

Bahwa dalam suatu keputusan Pejabat Tata Usaha Negara diberikan hak untuk memperbaiki kesalahan karena penetapannya, hal ini sejalan dengan hukum administrasi Negara apabila kesalahan tersebut, memang tidak terdapat indikasi kesengajaan dalam

Hal 14 dari 63 hal Putusan Nomor : 87/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)





penetapannya, karena itu sesuai dengan azas hukum administrasi Negara bahwa pertanggungjawaban administrasi pejabat terhadap penetapannya harus diperbaiki berdasarkan diskresi dari peraturan perundang-undangan yang melatarbelakangi Surat Keputusan tersebut, dalam perkara ini dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Jawa Barat No. 1553/HGB/KWBPN/1997 tanggal 18 Maret 1997, dalam Diktum, menyatakan *"Keputusan ini mulai berlaku semenjak tanggal ditetapkan dengan ketentuan apabila di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan/kesalahan dalam penetapannya, keputusan ini akan ditinjau kembali sebagaimana mestinya."*, hal ini berarti keputusan pemberian hak kepada Penggugat diperbaiki dengan membatalkan haknya karena adanya kesalahan dalam penetapan;

II. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ;
2. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas dan bulat diakui oleh Tergugat ;
3. Bahwa Annisa Nurohma Melalui Kuasanya yaitu Suryadi memohon pengukuran ulang terhadap tanah miliknya dengan bukti Sertipikat Hak Milik No. 5586 Telajung, luas 2.862 M<sup>2</sup> terdaftar pada tanggal 23-04-2021 ;
4. Bahwa setelah dilaksanakan pengukuran di lapangan dengan petunjuk batas Suryadi dan dilakukan *plotting* pada Peta Pendaftaran Tanah yang ada, ternyata diketahui kemudian bidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 5586 /Telajung seluas 2.862 M<sup>2</sup> tumpang tindih atau berada di atas bidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 233/Telajung atas nama PT. MekarHarapan Jaya, luas 870 M<sup>2</sup>;
5. Bahwa di atas satu bidang tanah tidak mungkin diterbitkan dua atau lebih sertipikat hak atas tanah, dimana di antara pemegang haknya

Hal 15 dari 63 hal Putusan Nomor : 87/G/2021/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak ada hubungan hukum sama sekali, apabila terdapat hal yang demikian maka salah satu harus dibatalkan ;

6. Bahwa apabila dilihat dari data yuridisnya kedua sertipikat tersebut berasal dari riwayat tanah yang berbeda, dimana Sertipikat Hak Milik No. 5586 / Telajung berasal dari konversi bekas tanah milik adat C No.886 Persil 269, sedangkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 233/Telajung berasal dari Tanah Negara Bekas Tanah Milik Adat C No.258 ;
7. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 24, ayat (1) serta ayat (7), Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 21 Tahun 2020 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, terhadap sertipikat yang penerbitannya mengandung cacat administrasi dilakukan pembatalan apabila terjadi kesalahan prosedur dalam proses pengukuran, pemetaan yang mengakibatkan tumpang tindih hakat atau sertipikat hak atas tanah ;
8. Bahwa Permasalahan ini terjadi dimana terhadap bidang tanah yang menjadi Objek Sengketa para Pihak tidak Menguasai secara Fisik, dimana kedua belah pihak memperoleh masing – masing Sertipikat tersebut berdasarkan pemilik Awal sebelumnya sehingga terkait Kewajiban Menjaga tanda batas menjadi Kelalaian Pemilik Sertipikat saat ini yang bertujuan melindungi haknya setelah di pasang oleh pemilik awal dan di tetapkan oleh Tergugat pada saat penerbitan sertipikat;
9. Terhadap hal tersebut Kelalaian Para Pihak menjadi akar permasalahan sengketa dimana Batas Bidang tanah memiliki Nilai Histori dan Bukti Tanda batas dalam melindungi haknya, dan menjadi diluar tanggungjawab Tergugat;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, kami mohon kepada Bapak Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan memutuskan perkara *a quo* berkenan memutuskan dengan putusan :

## I. DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;

Hal 16 dari 63 hal Putusan Nomor : 87/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)



## II. DALAM POKOK PERKARA

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawabannya tertanggal 8 September 2021 yang diupload melalui Aplikasi E-Court pada tanggal 8 September 2021 sebagai berikut;

### Dalam Eksepsi :

#### I. Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Tidak Berwenang Mengadili Perkara *A Quo* (Kompetensi Absolut).

1. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak secara tegas dan keras dalil-dalil gugatan yang dikemukakan Penggugat seluruhnya, kecuali hal-hal yang diakui kebenarannya secara tegas oleh Tergugat II Intervensi ;
2. Bahwa didalam ketentuan pasal 1 angka 10 Undang-undang Nomor: 51 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, disebutkan bahwa yang menjadi kompetensi absolut, atau dengan kata lain yang menjadi kewenangan mengadili dari Peradilan 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. Sedangkan yang menjadi obyek dalam gugatan sengketa Tata Usaha Negara di Pengadilan Tata Usaha Negara, sebagaimana ditentukan pada pasal 1 angka 9 UU No.51 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua UU No.5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, adalah Keputusan Tata Usaha Negara berupa Penetapan Tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, yang berupa tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum. atau keputusan tata usaha negara yang bersifat Fiktif Negatif, yaitu

Hal 17 dari 63 hal Putusan Nomor : 87/G/2021/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 3 UU No.5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

3. Bahwa setelah Tergugat II Intervensi mencermati secara seksama dalil-dalil yang dikemukakan didalam alasan gugatan, maka menurut hemat Tergugat II Intervensi, meskipun obyek sengketa yang didalilkan Penggugat berupa Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan Tergugat, yaitu dalam bentuk Sertipikat Hak Milik No.5586/Telajung atas nama pemegang hak Annisa Nur Rohma (Tergugat II Intervensi), Tetapi esensi yang menjadi sengketa, adalah terkait dengan obyek tanah seluas 870 M<sup>2</sup> . Hal mana sesuai dalil Penggugat pada angka 3 halaman 5 s/d 6 yang antara lain menyebutkan :
  - a. Bahwa Penggugat adalah subyek hukum yang berhak atas SHGB No.233,karena Penggugat merupakan pembeli beritikad baik atas bidang tanah tersebut, berdasarkan Risalah lelang No.383/2012, tanggal 31 Juli 2012 dan diatas tanah tersebut telah ada berdiri bangunan sejak dibeli Penggugat 2012. Adapun bangunan dimaksud diatas tanah Penggugat telah disewakan oleh Penggugat kepada PT.Indomarco Prisma Tama sesuai Perjanjian sewa menyewa No.12, tanggal 07 April 2021, yang dibuat dihadapan Sri Hastuti,S.H.,M.Kn, Notaris di Bekasi, antara Penggugat dengan PT.Indomarco Prismatama.
  - b. Bahwa dengan diterbitkannya obyek sengketa oleh Tergugat, maka Penggugat sangat dirugikan karena obyek sengketa tersebut tumpang tindih dengan tanah SHGB No.233 seluas 870 M2. Perbuatan Tergugat juga mengakibatkan Penggugat kehilangan kepercayaan dari pihak Penyewa dan terancam di gugat serta terancam akankehilangan tanah tersebut dan tidak dapat menikmati manfaat dari kepemilikan tanah tersebut.
  - c. Bukti kerugian Penggugat akibat adanya penerbitan obyek sengketa oleh Tergugat yakni secara faktual saat ini Penggugat kehilangan kepercayaan dari penyewa dan terancam tidak diperpanjang obyek sewanya dan Penggugat tidak dapat melakukan perbuatan hukum

*Hal 18 dari 63 hal Putusan Nomor : 87/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)



apapun termasuk mengalihkan hak atas tanah SHGB No.233 kepada pihak lain ...dst” ;

4. Berdasarkan dalil Penggugat *a quo*, sangat jelas, bahwa yang disengketakan adalah tentang kepastian kepemilikan dari obyek tanah seluas 870 M<sup>2</sup>, yang sama-sama diakui kepemilikannya, yaitu oleh Penggugat berdasarkan SHGB No.233/Telajungdan oleh Tergugat II Intervensi berdasarkan SHM No.5586/Telajung, sehingga terjadi *sengketa kepemilikanyang menyangkut kepentingan hak dan pembuktian hak milik*, maka berdasarkan fakta *a quo*, menurut hemat Tergugat II Intervensi, hal itu jelas dan nyata merupakan wewenang atau kompetensi dari peradilan umum/perdata untuk mengadili terlebih dahulu, sebelum nantinya dapat dibuktikan lebih lanjut berdasarkan hukum, yaitu apakah obyek sengketa SHM No.5568/Telajung yang diterbitkan oleh Tergugat sah menurut hukum, atau sebaliknya, sehingga dengan diselesaikan terlebih dahulu tentang status kepemilikan atas bidang tanah yang disengketakan seluas 870 M<sup>2</sup> melalui peradilan umum tentang siapa pemilik yang sah menurut hukum, maka akan ada kepastian hukum yang kuat bagi pemiliknya untuk menuntut pembatalan suatu sertifikat hak milik atas nama pihak lainnya ;
5. Bahwa hal demikian sesuai dengan kaedah hukum Jurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam Putusan No:88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994, yang berbunyi “*Meskipun sengketa terjadi akibat dari surat keputusan pejabat , tetapi perkara tersebut menyangkut pembuktian hak milik atau tanah, gugatan harus diajukan terlebih dahulu ke pengadilan umum karena merupakan sengketa perdata*”, demikian pula kaedah hukum dalam beberapa jurisprudensi yang relevan dengan perkara *a quo* pada prinsipnya selaras, diantaranya :
  - Putusan Nomor : 93 K/TUN/1996 tanggal 24 Februari 1998, berbunyi : “*Bahwa untuk mengetahui apakah ada kekeliruan mengenai fisik tanah sengketa dan kepemilikannya atas tanah sengketa, maka hal tersebut perlu diperiksa dan ditetapkan oleh*

Hal 19 dari 63 hal Putusan Nomor : 87/G/2021/PTUN.BDG





*Pengadilan Perdata, baru kemudian dapat ditetapkan apakah ada kekeliruan dalam penerbitan Sertipikat karena didasarkan atas data yang keliru”;*

- Putusan Nomor: 16 K/TUN/2000 tanggal 28 Februari 2001, berbunyi : *“Gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah wewenang peradilan umum untuk memeriksanya”;*
  - Putusan Nomor : 22 K/TUN/1998 tanggal 21 Juli 2001, berbunyi : *“Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan masalah kepemilikan, tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya, melainkan wewenang Peradilan Umum dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan ;*
6. Bahwa selain terbukti adanya sengketa kepemilikan didalam gugatan yang diajukan Penggugat *a quo*, Faktanya terhadap kepastian kepemilikan yang sah menurut hukum atas obyek tanah seluas 870 M<sup>2</sup> yang menurut Penggugat berada didalam SHGB No.233/Telajung atas nama Penggugat (PT.Mekar Harapan Jaya) , telah diajukan gugatan perdata oleh Tergugat II Intervensi, dan Saat Ini sedang dalam proses persidangan Di Pengadilan Negeri Cikarang Dalam Perkara No 91/Pdt.G /2021/PN.Ckr, tertanggal 01 April 2021 antara Tergugat II Intervensi melawan Penggugat. Sehingga konsekuensi yuridisnya apabila gugatan Penggugat diperiksa dan diadili oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, maka kewenangan mengadili akan Tumpang Tindih, bahkan Saling Bertentangan, karena dapat berimplikasi pada akibat hukum yang berbeda dari 2 (dua) Putusan Lembaga Pengadilan yang berbeda, atas suatu bidang tanah yang sama, karena disatu sisi, dapat terjadi berdasarkan Putusan Peradilan Perdata, akibat hukumnya seseorang dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas bidang tanah berdasarkan Sertipikat, tetapi sebaliknya berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara, akibat hukumnya membatalkan keputusan pendaftaran/ pemberian hak atas tanah berdasarkan

*Hal 20 dari 63 hal Putusan Nomor : 87/G/2021/PTUN.BDG*





sertipikat seseorang tersebut, sehingga tidak ada kepastian hukum bagi pencari keadilan ;

Berdasarkan alasan-alasan hukum diatas, maka oleh karena gugatan yang diajukan Penggugat esensinya merupakan sengketa kepemilikan yang menyangkut kepentingan hak dan pembuktian hak milik atas obyek tanah seluas 870 M<sup>2</sup>, yang saat ini sedang diperiksa dan diadili di Pengadilan Negeri Cikarang dalam perkara No 91/Pdt.G/2021/PN.Ckr, maka demi adanya kepastian hukum, mohon kiranya Majelis Hakim Yang Mulia secara absolut untuk menyatakan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* (kompetensi absolut), sehingga Gugatan dinyatakan Tidak Dapat Diterima (Niet van kelijke verklaard/NO)

## II. Gugatan Tidak Jelas (*Obsccur Libel*)

### A. Penggugat Tidak Memiliki Dasar untuk Mengajukan Gugatan Karena Tidak Ada Kepentingan.

1. Bahwa didalam salah satu alasan gugatan yang diajukan Penggugat, antara lain didalilkan : "Bahwa Penggugat adalah subyek hukum yang berhak atas SHGB No.233, karena Penggugat merupakan pembeli beritikad baik atas bidang tanah tersebut, berdasarkan Risalah lelang No.383/2012, tanggal 31 Juli 2012 dan diatas tanah tersebut telah ada berdiri bangunan sejak dibeli Penggugat 2012. Adapun bangunan dimaksud diatas tanah Penggugat telah disewakan oleh Pengugat kepada PT.Indomarco Prismatama sesuai Perjanjian sewa menyewa No.12, tanggal 07 April 2021, yang dibuat dihadapan Sri Hastuti, S.H., M.Kn, Notaris di Bekasi, antara Penggugat dengan PT.Indomarco Prismatama" ;
2. Berdasarkan dalil Penggugat *a quo*, bahwa alas hak yang dimiliki oleh Penggugat adalah Sertipikat Hak Guna Usaha (SHGU) No.233 yang diperoleh dari pembelian lelang pada tanggal 31 Juli 2012, dan pada tanggal 07 April 2021, bangunan diatas tanah Penggugat telah disewakan kepada PT.Indomarco Prismatama, hal ini berarti, bahwa sejak tanggal 07 April 2021 hingga saat ini, Penggugat telah menikmati

Hal 21 dari 63 hal Putusan Nomor : 87/G/2021/PTUN.BDG



haknya atau menikmati manfaat atas obyek tanah yang menurut Penggugat didasarkan pada SHGB No.233/Telajung ;

3. Bahwa sesuai dalil *a quo*, maka tidak ada unsur kerugian yang melekat pada kepentingan Penggugat, tetapi sebaliknya, sesuai dalil Pengakuan Penggugat, dengan telah disewakannya kepada PT.Indomarco Prismatama, maka keuntungan yang sesungguhnya telah diperoleh Penggugat, sedangkan dalil-dalil Penggugat lainnya, mengenai kekhawatiran Penggugat akan kehilangan kepercayaan dari pihak penyewa, bukanlah sebuah Fakta, tetapi hanya Asumsi yang tidak melekat pada suatu kepentingan dalam mengajukan gugatan, bahkan dengan adanya kekhawatiran akan dituntut atau digugat oleh pihak penyewa sebagaimana dikemukakan Penggugat *a quo*, maka secara *implisit* telah memperlihatkan, bahwa terdapat persoalan keabsahan alas hak yang dimiliki Penggugat yaitu SHGB No.233/Telajung, (hal ini nanti akan dibahas oleh Tergugat II Intervensi dalam pokok perkara).

Dengan demikian, oleh karena secara yuridis, kepentingan Penggugat untuk mengajukan gugatan *a quo* tidak jelas dan kabur (*Obscuur libel*), maka sudah seyogyanya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.

**B. Konstruksi Gugatan Terhadap Obyek Sengketa SHM No.5586 /Telajung.**

1. Bahwa didalam alasan gugatan, Penggugat mendalilkan : “Bahwa adapun kesalahan Tergugat yakni dalam menerbitkan obyek sengketa Tergugat tidak melakukan pengecekan lebih lanjut terkait dengan batas-batas bidang tanah yang telah terdaftar dan berkoordinasi dengan pihak pemilik SHGB No.233/Telajung yaitu Penggugat”, selanjutnya Penggugat juga mendalilkan : “ Bahwa berdasarkan informasi yang Penggugat terima, dasar penerbitan sertifikat obyek sengketa adalah berdasarkan Letter C No.886 Persil 269 yang tidak terdaftar dalm dokumen buku C Tanjung Tahun 1985”.
2. Berdasarkan dalil Penggugat *a quo*, tidak jelas, apakah diajukannya gugatan adalah terkait dengan obyek sengketa atas nama pemegang hak saat ini yaitu Annisa Nur Rohma (Tergugat II Intervensi), ataukah atas nama pemegang hak asal, yaitu Iyah, jika dimaksudkan dan

Hal 22 dari 63 hal Putusan Nomor : 87/G/2021/PTUN.BDG



ditujukan terhadap obyek sengketa yang dimiliki Tergugat II Intervensi terkait prosedur penerbitannya, sangatlah keliru, sebab kepemilikan Tergugat II Intervensi atas SHM No.5586/Telajung dasar peralihan haknya didasarkan pada prosedur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 sampai Pasal 40 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yaitu melalui proses jual beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 372/2019 tanggal 21-09-2019 dibuat dihadapan Titik Harmaiti, S.H.,M.Kn selaku PPAT Kab.Bekasi dan sesuai prosedur, maka sebelum dilakukan peralihan hak, keabsahan SHM No.5586/Telajung telah dilakukan pemeriksaan di Kantor Pertanahan Kab.Bekasi (Tergugat) pada tanggal 20-08-2019, dan dinyatakan tidak bermasalah, sehingga setelah dilakukannya proses jual beli melalui PPAT, selanjutnya SHM No.5586/Telajung pemegang hak beralih menjadi atas nama Annisa Nur Rohma (Tergugat II Intervensi) ;

3. Bahwa jika konstruksi gugatan ditujukan terhadap prosedur terbitnya obyek sengketa atas nama Pemegang hak asal yaitu Iyah, maka hal itu tidak relevan lagi, sebab selain sudah beralih pada Tergugat II Intervensi, juga dalam proses penerbitan SHM No.5586/Telajung atas nama pemegang hak asal yaitu Iyah, faktanya telah memenuhi seluruh ketentuan sebagaimana diatur didalam Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 3 Tahun 1977 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, termasuk diumumkan sesuai ketentuan pasal 26 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997, pada tanggal 28-02-2019, dan selama jangka waktu pengumuman, tidak ada keberatan dari pihak manapun, termasuk Penggugat yang mengaku pemegang SHGB No.233/Telajung sejak tahun 2012, dan secara formal tidak adanya keberatan *a quo* tercantum didalam SHM No.5586/Telajung bagian petunjuk;
4. Bahwa berdasarkan fakta-fakta *a quo*, maka prosedur penerbitan SHM No.5586/Telajung telah memenuhi syarat dan ketentuan sebagaimana dimaksud Pasal 17 ayat (1) dan (2) serta Pasal 18 ayat (3) PP No.24

Hal 23 dari 63 hal Putusan Nomor : 87/G/2021/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 1997, dan sejak SHM No.5586/Telajung terbit dan pemegang hak masih atas nama Iyah, Tidak Pernah ada pihak-pihak yang mengajukan keberatan dan /atau gugatan, dan selama kurang lebih 9 (sembilan) bulan sejak SHM No.5586/Telajung beralih kepada Pemegang Hak Tergugat II Intervensi (Annisa Nur Rohma) tidak pernah ada keberatan dari pihak manapun termasuk Penggugat ;

Bahwa oleh karena konstruksi gugatan yang diajukan Penggugat tidak jelas dan kabur (obscur libel), maka sudah seyogyanya gugatan tidak dapat diterima.

## **Dalam Pokok Perkara :**

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan Tergugat II Intervensi pada bagian eksepsi, merupakan satu kesatuan tak terpisahkan dengan bagian pokok perkara ini ;
2. Bahwa Tergugat II Intervensi secara tegas dan keras menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali yang diakui kebenarannya oleh Tergugat II Intervensi;
3. Bahwa terhadap dalil Penggugat mengenai alasan gugatan pada angka 2 tentang tanah SHGB No.233, Tergugat II Intervensi perlu menanggapi sebagai berikut :
  - Bahwa sesuai bukti-bukti dan data yang diperoleh Tergugat II Intervensi, SHGB No.233/Telajung dengan obyek tanah seluas 870 M<sup>2</sup> pada awalnya adalah asset Terpidana kasus tindak pidana Korupsi David Nusa Widjaja alias Ng Tjue Wie, yang didalam SHGB No.233/Telajung diatasnamakan PT.Badai Makmur, dan telah dijadikan Barang Rampasan dan Barang Sita Eksekusi Kejaksaan Agung RI, berdasarkan Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI No.17 PK/Pid/2007 tanggal 16 Januari 2008 Jo Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No.830 K/Pid/2003 tanggal 23 Juli 2003 Jo Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.67/Pid/2002/PT.DKI tanggal 12 Agustus 2002 Jo Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No.504/Pid.B/2001/PN.Jkt.Brt tanggal 11 Maret 2002, yang selanjutnya dilakukan pelelangan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bekasi ;

*Hal 24 dari 63 hal Putusan Nomor : 87/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 berdasarkan Surat Penunjukan Pemenang Lelang No.383/2012 tanggal 31 Juli 2012, terhadap SHGB No.233/Telajung seluas 870 M2 pemenang lelang adalah Liauw Kimanto kuasa dari John Simon bertindak untuk dan atas nama Harapan Jaya beralamat di Jalan Tomang Utara III/259, RT.06, RW.010, Kelurahan Tomang, Kec.Grogol Petamburan Jakarta Barat (Tidak Tertulis PT.Mekar Harapan Jaya beralamat di Ruko Citra Iext BG 1 No.11, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Kota Jakarta Barat) ;
- Bahwa obyek SHGB No.233/Telajung adalah berupa sebidang tanah darat kosong dengan luas 870 M<sup>2</sup>;
- Bahwa jika benar Penggugat membeli berdasarkan lelang atau sebagai pemenang lelang berdasarkan Risalah Lelang No.383/2012 sebagaimana didalilkan Penggugat, dan seolah-olah Tumpang Tindih dengan SHM No.5586/Telajung semula atas nama pemegang hak lyah, maka seharusnya selaku pihak yang mengaku pemilik, tentu Penggugat akan menguasai fisik obyek tanah *a quo*, (yang dilain pihak ibu lyah sebagai pemegang hak awal SHM No.5586/Telajung secara turun menurun telah menguasai obyek tanah yang awalnya didasarkan pada buku C Desa No.886, Persil 269 tahun 1987). tetapi faktanya selama kurun waktu 2012- Juni 2021 atau kurang lebih 9 tahun) Penggugat tidak pernah menguasainya, bahkan peralihan SHGB No.233/Telajung dari PT.Badai Makmur kepada PT.Mekar Harapan Jaya baru terjadi pada tanggal 07 September 2015 itupun jika benar ada;
- Bahwa setelah terjadi peralihan pemegang hak SHGB No.233/Telajung ke atas nama Penggugat *quod non*, nampak nyata terdapat beberapa kejanggalan antara lain :
  1. Proses peralihan hak sebagaimana didalilkan Penggugat adalah didasarkan pada pembelian berdasakan Risalah lelangNo.383/2012 tanggal 31 Juli 2012, yang awalnya telah ada SHGB No.233/Telajung atas nama PT.Badai Makmur, sehingga oleh karena bukan merupakan pendaftaran tanah untuk pertama kali sebagaimana dimaksud dalam PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka dalam

Hal 25 dari 63 hal Putusan Nomor : 87/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)





peralihan haknya, di dalam SHGB No.233/Telajung hanya mencoret nama pemegang hak asal menjadi nama pemegang hak baru disertai dasar peralihan haknya, sesuai ketentuan yang berlaku, yang berarti secara normatif hal-hal atau isi yang tercantum didalam SHGB No.233/Telajung atas nama PT.Badai Makmur dengan SHGB No.233/Telajung atas nama Penggugat seharusnya sama ;

2. Bahwa faktanya, tulisan-tulisan yang menggunakan komputer maupun tulis tangan dan tercantum didalam fotocopy SHGB No.233/Telajung atas nama PT.Badai Makmur dengan fotocopy SHGB No.233/Telajung atas nama Penggugat BERBEDA, yaitu :

- Pada cover lembar kedua fotocopy SHGB No.233/Telajung atas nama PT.Badai Makmur pada kolom daftar isian, terdapat tulisan tangan tahun 1997, berbeda bentuk tulisan tangan tahun 1997 dengan fotocopy SHGB No.233/Telajung atas nama Penggugat ;
- Pada cover lembar kedua fotocopy SHGB No.233/Telajung atas nama PT.Badai Makmur pada kolom daftar isian 307 tertulis No.4063/1997, sedangkan didalam fotocopy SHGB No.233/Telajung atas nama Penggugat tertulis No.4003/1997 ;
- Pada lembar kedua kolom Pendaftaran Pertama huruf e Surat Ukur/Gambar Situasi, didalam fotocopy SHGB No.233/Telajung atas nama PT.Badai Makmur terdapat tulisan Tgl.16-04-1997, No : 5830/1997, luas 870 m2 (Delapan ratus tujuh puluh meter persegi), menggunakan tulisan komputer, sedangkan didalam fotocopy SHGB No.233/Telajung atas nama Penggugat menggunakan tulisan tangan.
- Pada lembar keempat Surat Ukur/Gambar Situasi, didalam Fotocopy SHGB No.233/Telajung atas nama PT.Badai Makmur tertulis Tanda-Tanda Batas : Besi I S/D VII Berdiri Diatas Batas, sedangkan didalam fotocopy SHGB No.233/Telajung atas nama Penggugat tertulis : Tanda-Tanda Batas : Patok Besi I S/D Iv Berdiri Diatas Batas.

*Hal 26 dari 63 hal Putusan Nomor : 87/G/2021/PTUN.BDG*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan adanya kejanggalan secara formal yang terdapat didalam SHGB No.233/Telajung atas nama Penggugat *a quo* karena berbeda dengan SHGB No.233/Telajung atas nama PT.Badai Makmur, meskipun yang diperoleh Tergugat II Intervensi dalam bentuk fotocopy, tetapi patut diduga bahwa keabsahan SHGB No. 233/Telajung atas nama Penggugat secara formal dan materil sangat diragukan kebenarannya, apalagi Tergugat II Intervensi mendapat informasi, bahwa terdapat pihak-pihak yang mengaku memiliki SHGB No.233/Telajung atas nama PT.Badai Makmur dari hasil pembelian langsung dari pihak PT.Badai Makmur, sehingga berpotensi adanya Sertipikat Ganda (hal ini akan Tergugat II Intervensi buktikan dipersidangan) ;
4. Bahwa Tidak Benar dan Ditolak Keras dalil Penggugat yang menyatakan “Bahwa diatas tanah HGB No.233 telah ada berdiri bangunan sejak dibeli Penggugat berdasarkan Risalah lelang No.383/2012 tanggal 31 Juli 2012”, sebab faktanya berdasarkan SHGB No.233/Telajung atas nama PT.Badai Makmur tercantum pada kolom Keadaan Tanah : Sebidang Tanah Darat Kosong, demikian pula didalam SHGB No.233/Telajung atas nama Penggugat tercantum pada kolom Keadaan Tanah : Sebidang Tanah Darat Kosong, artinya pemegang hak asal SHGB No.233/Telajung, yaitu PT.Badai Makmur tidak pernah mendirikan bangunan diatas obyek tanah *a quo*, demikian pula jika sekiranya Penggugat benar membeli obyek tanah pada tahun 2012 sudah ada bangunannya, tentu didalam peralihan hak SHGB No.233/Telajung ke atas nama Penggugat pada tanggal 07 September 2015 pada kolom keadaan tanah, seharusnya terdapat keterangan yang menyebutkan : tanah diatasnya berdiri bangunan, dan kalaupun saat ini Penggugat mengakui memiliki bangunan yang disewakan kepada PT.Indomarco Prismatama, patut diduga merupakan bangunan “liar” yang berdiri diatas tanah milik Tergugat II Intervensi tanpa IMB dari Pemda Bekasi, yang saat ini sedang didugat di Pengadilan Negeri Cikarang dalam perkara No.91/Pdt.G/2021/PN.Ckr. tertanggal 01 April 2021 Oleh karenanya dalil-dalil Penggugat *a quo* sudah seharusnya dikesampingkan karena tidak beralasan hukum ;

Hal 27 dari 63 hal Putusan Nomor : 87/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

5. Bahwa demikian pula dalil Penggugat yang menyatakan “ *dengan demikian Penggugat adalah pemegang hak atas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut, dengan batas-batas yang tercantum dalam surat ukur/Gambar situasi No.5830/1997 yakni : Tanda-tanda batas : Patok Besi : I s/d IV berdiri diatas batas* ” , adalah dalil yang mengada-ada sehingga terjadi kontradiksi dengan SHGB No.233/ Telajung atas nama pemegang hak asal yaitu PT.Badai Makmur, yang secara jelas tertulis Tanda-tanda batas : Besi I s/d VII berdiri diatas batas, maka dalil Penggugat *a quo* juga sudah selayaknya dikesampingkan ;
6. Bahwa Tidak Benar dan Ditolak Keras dalil Penggugat mengenai alasan gugatan angka 3 yang menyebutkan Penerbitan SHM No.5586/ Telajung oleh Tergugat merugikan Penggugat, oleh karenanya Tergugat II Intervensi perlu menanggapi sebagai berikut :
  - Bahwa Tergugat II Intervensi selaku pemegang hak/pemilik obyek tanah SHM No.5586/Telajung Surat Ukur No.1866/Telajung/2018 NOP:32.18.071.001.017-0223.0. seluas 2.862 M<sup>2</sup> (Dua ribu delapan ratus enam puluh dua meter persegi) terletak di jalan Setu-Serang RT:01,RW:02 Desa Telajung, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi, adalah berdasarkan jual beli dengan pemegang hak/pemilik asal SHM No.5586/Telajung yaitu IYAH, yang dibuat dihadapan Titik Harmaiti, S.H.,M.Kn PPAT Kab.Bekasi sesuai Akta Jual Beli No.372/ 2019 tanggal 21 September 2019, sehingga perbuatan hukum jualbeli hingga peralihan hak didalam sertipikat *a quo* telah sesuai dengan PP No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ;
  - Bahwa sebelum SHM No.5586/Telajung terbit atas nama Pemegang hak asal yaitu IYAH (saat ini berumur 75 tahun), obyek tanah *a quo* telah dikuasai Iyah secara turun temurun dan merupakan tanah hak milik adat dari orang tuanya bernama Awan bin Raitam berdasarkan C No.866 Persil 269 tahun 1987 atas nama Awan bin Raitam, yang awalnya seluas 2.969 M<sup>2</sup> namun pada saat dilakukan pengukuran tahun 2019 saat akan diterbitkan Sertipikat, luas tanah terukur 2.862 M<sup>2</sup>, dan obyek tanah *a quo* sejak Iyah masih muda telah digunakan untuk bertani/berkebun, dan tidak

Hal 28 dari 63 hal Putusan Nomor : 87/G/2021/PTUN.BDG



pernah ada sengketa diantara keluarga serta sebelumnya tidak pernah diperjualbelikan kepada pihak manapun ;

- Bahwa jika benar obyek tanah seluas 870 M<sup>2</sup> pada tahun 1997 merupakan obyek yang masuk kedalam SHGB No.233/Telajung atas nama PT.Badai Makmur, maka hal itu sangat tidak masuk akal/irrasional, sebab pada tahun 1997 justru obyek tanah sedang digarap oleh keluarga Iyah, termasuk Iyah sendiri yang saat itu berusia 52 Tahun, dan sama sekali TIDAK ADA keberatan atau komplain atau tuntutan dari pihak manapun termasuk dari PT.Badai Makmur. Demikian juga jika benar obyek tanah seluas 870 M<sup>2</sup> masuk kedalam SHGB No.233/Telajung atas nama PT.Badai Makmur yang merupakan asset Terpidana Kasus Tindak Pidana Korupsi DAVID NUSA WIDJAJA yang dirampas/disita negara, maka sebelum dilelang, tentu diatas obyek tanah *a quo* akan tertulis "Dalam Sitaan Negara /Kejagung RI" atau setidaknya terdapat upaya-upaya dari Pihak Kejagung untuk menutup kegiatan apapun di area obyek tanah. TETAPI faktanya hal itu tidak pernah terjadi, sehingga Iyah dan keluarganya masih tetap bisa menggarap obyek tanah hingga terjualnya kepada Tergugat II Intervensi ;
- Bahwa oleh karena obyek tanah seluas 2.862 M<sup>2</sup> (menurut Penggugat terdapat tanah seluas 870 M<sup>2</sup> didalamnya) adalah tanah berasal dari orang tuanya yang diperoleh secara turun temurun sebagai hak milik adat dan tidak ada kaitannya dengan SHGB No.233/Telajung, maka selanjutnya Iyah mengajukan permohonan penerbitan sertifikat, dan tanggal 13-08-2019 terbit Sertipikat Hak Milik No.5586/Telajung atas nama Iyah, Surat Ukur No.01866/Telajung/2018 seluas 2.862 M<sup>2</sup> (Dua ribu delapan ratus enam puluh dua meter persegi) ;
- Bahwa dalam proses penerbitan SHM No.5586/Telajung, seluruh prosedur telah ditempuh sesuai ketentuan PP No.24 Tahun 1997 jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dan selama proses penerbitan yang diumumkan pada khalayak umum, tidak pernah ada keberatan dari

Hal 29 dari 63 hal Putusan Nomor : 87/G/2021/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak manapun termasuk Penggugat yang mengaku memiliki SHGB No.233/Telajung sejak tahun 2012, Sehingga jelas dan nyata prosedur penerbitan telah memenuhi syarat dan ketentuan sesuai peraturan perundang-undangan berlaku ;

- Bahwa Ditolak Keras dalil Penggugat yang menyatakan Bahwa "*Tergugat dalam menerbitkan obyek sengketa bertentangan dengan ketentuan diatas, karena Tergugat tidak memperhatikan batas-batas bidang tanah SHGB No.233/Telajung yang telah terdaftar terlebih dahulu, pada tahun 1997, dengan Surat Ukur/Gambar Situasi No.5830/1997 seluas 870 M2 dan Tergugat tidak pernah melakukan pengukuran dan pemetaan batas-batas bidang tanah tersebut, tiba-tiba dikeluarkan SHM No.5586/Telajung (Obyek sengketa)*", sebab dalil Penggugat *a quo* selain tidak berdasar, juga hanya bersifat asumsi, karena bagaimana logika hukumnya jika terbitnya suatu sertifikat tanpa proses pengukuran, apalagi nyata-nyata didalam SHM No.5586/Telajung terdapat surat Ukur/Gambar Situasi yaitu No.1866/2018,lagipula bagaimana mungkin dalam proses pengukuran harus memperhatikan bidang tanah SHGB No.233/ Telajung yang faktanya batas tanah SHGB No.233 atas nama PT.Badai Makmur dengan batas tanah SHGB No.233 atas nama Penggugat berbeda ? sehingga mana yang harus diperhatikan ?, lagipula faktanya obyek tanah seluas 870 M<sup>2</sup> yang terdapat didalam SHGB No.233/Telajung atas nama PT.Badai Makmur maupun atas nama Penggugat , tidak berada didalam obyek tanah seluas 2.862 M<sup>2</sup>SHM No.5586/Telajung, bahkan berdasarkan hasil floting, obyek tanah SHGB No.233/Telajung dengan SHM No.5586/Telajung dipisahkan oleh Jalan Raya, dan tidak terjadi tumpang tindih. Oleh karenanya tidak ada relevansinya dalam proses pengukuran dan penerbitan SHM No.5586/Telajung atas nama lyah yang beralih ke atas nama Tergugat II Intervensi , Penggugat harus diikutsertakan atau dilibatkan. Dengan demikian sudah selayaknya dalil Penggugat *a quo* dikesampingkan ;
- 7. Bahwa terhadap permohonan pelaksanaan penundaan atas SHM No.5586 /Telajung, haruslah dikesampingkan, sebab berdasarkan seluruh uraian-uraian

Hal 30 dari 63 hal Putusan Nomor : 87/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 telah dikemukakan Tergugat II Intervensi diatas, terbukti bahwa gugatan yang diajukan Penggugat adalah terkait dengan sengketa kepemilikan atas obyek tanah seluas 870 M2 yang saat ini sedang dalam proses gugatan perdata di Pengadilan Negeri Cikarang No.91/Pdt.G/2021/ PN.Ckr.

tertanggal 01 April 2021, sehingga permohonan yang diajukan Penggugat a quo tidak relevan dan tidak beralasan hukum.

Berdasarkan alasan-alasan hukum yang terurai baik pada bagian eksepsi maupun pokok perkara, maka Tergugat II Intervensi mohon pada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, kiranya berkenan untuk memutuskan sebagai berikut :

## **Dalam Permohonan Penangguhan Pelaksanaan**

- Menolak Permohonan Penggugat seluruhnya.

Dalam Eksepsi :

1. Menerima Eksepsi Tergugat II Intervensi seluruhnya ;
2. Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Tidak Berwenang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini (Kompetensi Absolut);
3. Menyatakan Gugatan Tidak Dapat Diterima (*Niet onvankelijke verklaard/NO*).

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan Sah dan Memiliki Kekuatan Hukum Sertipikat Hak Milik No.5586/Telajung tertanggal 13 Agustus 2019, surat ukur No.1866/Telajung/2018 tanggal 18-01-2019, seluas 2.862 M<sup>2</sup> atas nama Annisa Nur Rohma ;
3. Menghukum Penggugat Membayar Seluruh Biaya Yang Timbul Dalam Perkara ini.

**ATAU**

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

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, Penggugat telah mengajukan Repliknya tertanggal 14 September 2021 yang diupload melalui Aplikasi E-Court pada tanggal 15 September 2021 dan dokumen aslinya diserahkan pada persidangan tanggal 06 Oktober 2021, yang isi

Hal 31 dari 63 hal Putusan Nomor : 87/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

selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat, Tergugat mengajukan Dupliknya tertanggal 21 September 2021 yang diupload melalui aplikasi E-Court pada tanggal 22 September 2021 dan Duplik Tergugat II Intervensi tertanggal 29 September 2021 yang diupload melalui Aplikasi E-Court pada tanggal 29 September 2021 dan dokumen aslinya masing-masing diserahkan pada persidangan tanggal 6 Oktober 2021, yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang bahwa, untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat yang bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya di persidangan kecuali yang tidak ada aslinya, bukti mana telah diberi tanda P – 1 sampai dengan P – 25.c sebagai berikut:

1. Bukti P - 1.a Fotocopy Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Mekar Harapan Jaya No. 26 tertanggal 09 Nopember 2011 yang dibuat dihadapan Notaris Suhardi Hadi Santoso, S.H.;  
Bukti P - 1.b Fotocopy Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-22734.AH.01.01.Tahun 2012 Tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan tanggal 30 April 2012;
2. Bukti P - 2.a Fotocopy Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT. Mekar Harapan Jaya No. 30 tanggal 25 maret 2021 yang dibuat dihadapan Notaris Shafina Kalia, S.H.,M/Kn.;  
Bukti P - 2.b Fotocopy Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. Mekar Harapan Jaya No. AHU-AH.01.03-0195167 tertanggal 26 Maret 2021;  
Bukti P - 2.c Fotocopy Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-0018814.AH.01.02.Tahun 2021 Tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT. Mekar Harapan Jaya tanggal 26 Maret 2021;
3. Bukti P - 3 Fotocopy Sertipikat Hak Milik No. 5586/Telajung Surat

Hal 32 dari 63 hal Putusan Nomor : 87/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

- Ukur Mo. 01866/Telajung/2018 seluas 2.862 M<sup>2</sup> Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bekasi, Kecamatan Cikarang Barat, Desa Telajung yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi tanggal 13 Agustus 2019;
4. Bukti P - 4 Fotocopy Surat Nomor : 939/UND-32.16.200/IP.02.05/VI/2021 tanggal 9 Juni 2021 Perihal Undangan Mediasi, dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi kepada PT. Mekar harapan Jaya dan Suryadi;
5. Bukti P - 5 Fotocopy Tanda Terima Surat dari PT. Mekar Harapan Jaya ke Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Provinsi Jawa Barat tertanggal 5 Juli 2021 dengan hal : Keberatan ( Fotocopy sesuai dengan tanda terima asli );
6. Bukti P - 6.a Fotocopy Pengumuman Lelang Kedua Barang Rampasan tanggal 17 Juli 2012;
- Bukti P - 6.b Fotocopy Grosse Risalah Lelang No. 383/2012 tanggal 31 Juli 2012 Dengan Pejabat Lelang Sihono dan Penjual
- Bukti P - 6.c Fotocopy Surat Penunjukkan Pemenang Lelang No. 383/2012 tanggal 08 Agustus 2012;
7. Bukti P - 7 Fotocopy Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 233/Telajung Surat Ukur / Gambar Situasi No. 5830/1997 seluas 870 M<sup>2</sup> Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bekasi, Kecamatan Setu, Desa Telajung yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi tanggal 1 Mei 1997 dahulu atas nama PT. Badai Makmur terakhir atas nama PT. Mekar Harapan Jaya berdasarkan Risalah Lelang No. 383/2012 tanggal 31 Juli 2012;
8. Bukti P - 8.a Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2011 tertanggal 15 Agustus 2013;
- Bukti P - 8.b Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2011 tertanggal 30 Agustus 2013 ( Fotocopy sesuai dengan asli);
9. Bukti P - 9.a Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak

Hal 33 dari 63 hal Putusan Nomor : 87/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

- Bumi dan Bangunan Tahun 2012 tertanggal 15 Agustus 2013;  
Bukti P - 9.b Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2012 tertanggal 30 Agustus 2013;  
10. Bukti P - 10.a Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2013 tertanggal 15 Agustus 2013;  
Bukti P - 10.b Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2013 tertanggal 30 Agustus 2013;  
11. Bukti P - 11 Fotocopy Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2014 sebesar Rp. 257.520,- (dua ratus lima puluh tujuh ribu lima ratus dua puluh rupiah);  
12. Bukti P - 12 Fotocopy Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2015 sebesar Rp. 431.346,- (empat ratus tiga puluh satu ribu tiga ratus empat puluh enam rupiah);  
13. Bukti P - 13 Fotocopy Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2016 sebesar Rp. 597.447,- (lima ratus sembilan puluh tujuh ribu empat ratus empat puluh tujuh rupiah);  
14. Bukti P - 14 Fotocopy Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2017 sebesar Rp. 597.447,- (lima ratus sembilan puluh tujuh ribu empat ratus empat puluh tujuh rupiah);  
15. Bukti P - 15 Fotocopy Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2018 sebesar Rp. 597.447,- (lima ratus sembilan puluh tujuh ribu empat ratus empat puluh tujuh rupiah);  
16. Bukti P - 16 Fotocopy Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2019 sebesar Rp. 654.066,- (enam ratus lima puluh empat ribu enam puluh enam rupiah);  
17. Bukti P - 17 Fotocopy Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2020 sebesar Rp. 541.941,- (lima ratus empat puluh satu ribu sembilan ratus empat puluh satu rupiah);  
18. Bukti P - 18 Fotocopy Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2021 sebesar Rp. 467.190,- (empat ratus enam puluh tujuh ribu seratus sembilan puluh rupiah);  
19. Bukti P - 19 Fotocopy Surat Nomor : 005/60/III/PEM/2021 tanggal 05 Maret 2021 Perihal Keterangan Girik C No. 886 dan C No. 258 dari Kepala Desa Telajung kepada Kepala Kepolisian

Hal 34 dari 63 hal Putusan Nomor : 87/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

20. Bukti P - 20 Resort Metro Bekasi Cq. Kasat Reskrim;  
Fotocopy Surat Tanda Penerimaan Laporan / Pengaduan  
Nomor : LP/590/475-SPKT/K/V/2021/Restro Bekasi  
tanggal 10 Mei 2021 yang dikeluarkan oleh Kepala  
Kepolisian Resort Metro Bekasi;
21. Bukti P - 21 Fotocopy Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 12 tanggal  
07 April 2021 antara PT. Mekar Harapan Jaya dengan PT.  
Indomarco Prismatama, yang dibuat dihadapan Notaris  
dan PPAT Sri Hastuti, S.H.,M.Kn.;
22. Bukti P - 22 Fotocopy Kumpulan Kaidah Hukum Putusan Mahkamah  
Agung Republik Indonesia Tahun 1953-2008 berdasarkan  
Penggolongan oleh Hulman Panjaitan, S.H.,M.H.;
23. Bukti P - 23 Fotocopy Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor  
24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
24. Bukti P - 24 Fotocopy Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia  
Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan  
Lelang;
25. Bukti P - 25.a Fotocopy Surat Keputusan Nomor : 141.1/Kep.46-  
BPMPD/2013 tanggal 5 Februari 2013 Tentang  
Pengesahan Pengangkatan Kepala Desa Hasil Pemilihan  
Kepala Desa di Kabupaten Bekasi Tahun 2013;
- Bukti P - 25.b Fotocopy Undang-undang Republik Indonesia Nomor 32  
Tahun 2004 Tanggal 15 Oktober 2004 Tentang  
Pemerintahan Daerah;
- Bukti P - 25.c Fotocopy Keputusan Bupati Bekasi Nomor 141/Kep.99-  
DPMD/2021 Tanggal 27 Januari 2021 Tentang  
Pengesahan Kepala Desa Terpilih Hasil Pemilihan Kepala  
Desa Serentak Tahun 2020 Di Kabupaten Bekasi Masa  
Bakti 2021-2027;
- Bahwa, untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, Tergugat telah  
mengajukan alat bukti surat yang bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan  
aslinya di persidangan kecuali yang tidak ada aslinya, bukti mana telah diberi  
tanda T – 1 sampai dengan T – 8.35 sebagai berikut :
1. Bukti T - 1 Fotocopy Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 233/Desa  
Telajung;
2. Bukti T - 2 Fotocopy Buku Tanah hak Milik No. 5586/Desa Telajung;

Hal 35 dari 63 hal Putusan Nomor : 87/G/2021/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bukti T - 3.a Fotocopy Akta Jual Beli No : 372/2019 tanggal 21 September 2019;
- Bukti T - 3.b Fotocopy Tanda Terima, Penerimaan Sertipikat tanggal 21 Oktober 2019 atas nama Satih;
- Bukti T - 3.c Fotocopy KTP atas nama Satih;
- Bukti T - 3.d Fotocopy Permohonan Lampiran 13;
- Bukti T - 3.e Fotocopy Surat Kuasa dari Annisa Nur Rohma kepada Satih tanggal 30 September 2019;
- Bukti T - 3.f Fotocopy Surat Keterangan Kematian No. 474.1/24/VIII/2019 ( Fotocopy sesuai dengan fotocopy );-
- Bukti T - 3.g Fotocopy KTP atas nama Annisa Nur Rohma;
- Bukti T - 3.h Fotocopy Kartu Keluarga No. 3175052412131002 atas nama Oldy Prima;
- Bukti T - 3.i Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB Tahun 2019 atas nama Awan bin Raitam;
- Bukti T - 3.j Fotocopy KTP atas nama Tolib bin Gonang, Tati dan Iyah;
- Bukti T - 3.k Fotocopy Kartu Keluarga No. 3216180802100048 atas nama Gonang bin Sadun;
- Bukti T - 3.l Fotocopy Surat Setoran Pajak daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas nama Annisa Nur Rohma;
- Bukti T - 3.m Fotocopy Surat Pajak Penjual (SSP);
- Bukti T - 3.n Fotocopy Surat Tanda Bukti Penerimaan Setoran atas nama Satih tanggal 30 September 2019;
- Bukti T - 3.o Fotocopy Surat Perintah Setor Nomor Berkas 202377/2019 tanggal 30 September 2019;
- Bukti T - 3.p Fotocopy Bukti Pembayaran Negara;
4. Bukti T - 4.a Fotocopy Surat Permohonan Sertipikat atas nama Pemohon Acep AS tertanggal 16 April 1997;
- Bukti T - 4.b Fotocopy Surat Kuasa tanggal 1 Mei 1997 ( Fotocopy sesuai dengan asli );
- Bukti T - 4.c Fotocopy KTP atas nama Acep AS ( Fotocopy sesuai dengan fotocopy );
- Bukti T - 4.d Fotocopy Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat No. 1553/HGB/KWBPN/1996 tanggal 18 Maret 1997;
- Bukti T - 4.e Fotocopy SHM No. 25/Desa Telajung atas nama Imun Munandar HL;
5. Bukti T - 5.a Fotocopy Surat Ukur No. 5830/1997 tanggal 16 April 1997;
- Bukti T - 5.b Fotocopy hasil floting bidang tanah PT. Badai makmur luas

Hal 36 dari 63 hal Putusan Nomor : 87/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. Bukti T - 6.a 870 M<sup>2</sup> Desa Telajung;  
Fotocopy Surat Ijin Peralihan atas Sertipikat Hak Guna  
Bangunan seluas 870 M<sup>2</sup> tercatat atas nama PT. Badai  
Makmur yang terletak di Desa Telajung, Kecamatan Setu,  
Kabupaten Bekasi;
- Bukti T - 6.b Fotocopy Kwitansi Pembayaran PNPB tanggal 22 Januari  
2015;
- Bukti T - 6.c Fotocopy Tanda Terima Dokumen;
- Bukti T - 6.d Fotocopy Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak tanggal  
18 Juni 2014;
- Bukti T - 6.e Fotocopy surat pernyataan tertanggal 18 Juni 2014;
- Bukti T - 6.f Fotocopy Surat Kementerian Keuangan Republik  
Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Direktorat  
Lelang No. S-1203/KN.7/2011 tanggal 26 Oktober 2011  
Hal : PPh atas pengalihan hak atas tanah dan/atau  
bangunan pada lelang eksekusi barang yang dirampas  
untuk negara;
- Bukti T - 6.g Fotocopy SPPT Tahun 2014 atas nama PT. Badai Makmur;
- Bukti T - 6.h Fotocopy KTP atas nama Dian Rukmana dan Anna  
Yusdiana;
- Bukti T - 6.i Fotocopy NPWP atas nama Dian Rukmana;
- Bukti T - 6.j Fotocopy Kutipan Risalah Lelang No. 383/2012;
- Bukti T - 6.k Fotocopy Surat Kuasa tertanggal 22 Januari 2015 dari  
John Simon kepada Anna Yusdiana;
- Bukti T - 6.l Fotocopy Pembayaran BPHTB atas nama PT. Mekar  
Harapan Jaya tanggal 30 September 2013;
- Bukti T - 6.m Fotocopy Surat Pelayanan Informasi Nilai tanah Jenis  
Produk Kutipan Zona Nilai Tanah 320/15 tanggal 20  
Januari 2015;
- Bukti T - 6.n Fotocopy KTP atas nama John Simon;
- Bukti T - 6.o Fotocopy NPWP No. 03.171.745.7-085.000 atas nama PT.  
Mekar Harapan Jaya;
- Bukti T - 6.p Fotocopy Surat Keputusan Menteri Hukum dan HAM R.I  
No. AHU-22734.AH.01.01.Tahun 2012 tanggal 30 April  
2012 Tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan;
- Bukti T - 6.q Fotocopy Kuitansi Pembayaran Lelang No. KUI-  
115e/WKN.08/KNL.02/2012 atas nama PT. Mekar Harapan  
Jaya;

Hal 37 dari 63 hal Putusan Nomor : 87/G/2021/PTUN.BDG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti T - 6.r Fotocopy Surat Penunjukan Pemenang Lelang No. 383/2012 tanggal 8 Agustus 2012;
- Bukti T - 6.s Fotocopy Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Mekar Harapan Jaya No. 26 tanggal 9 Nopember 2011;
7. Bukti T - 7 Fotocopy Peta Informasi Bidang Tanah tanggal 27 Oktober 2021;
8. Bukti T - 8.1 Fotocopy tanda terima pendaftaran tanah pertama kali pengakuan/penegasan hak tanggal 14 Agustus 2019;
- Bukti T - 8.2 Fotocopy surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (sporadik) atas nama Iyah binti Awan tanggal 16 Oktober 2017;
- Bukti T - 8.3 Fotocopy surat permohonan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi tanggal 16 Oktober 2017;
- Bukti T - 8.4 Fotocopy surat keterangan tanah bekas milik adat nomor : 595.3/29/Tj/X/2017 tanggal 16 Oktober 2017;
- Bukti T - 8.5 Fotocopy surat keterangan kepala desa tertanggal 16 Oktober 2017;
- Bukti T - 8.6 Fotocopy surat pernyataan atas nama Iyah binti Awan tertanggal 16 Oktober 2017;
- Bukti T - 8.7 Fotocopy surat pernyataan tidak sengketa tanggal 18 Oktober 2017;
- Bukti T - 8.8 Fotocopy wajib IPEDA atas nama Awan Raitam No. 886 Desa Telajung;
- Bukti T - 8.9 Fotocopy surat keterangan waris tanggal 16 Mei 2019;
- Bukti T - 8.10 Fotocopy surat keterangan kematian No. 474.3/21/V/2019.
- Bukti T - 8.11 Fotocopy KTP atas nama Iyah;
- Bukti T - 8.12 Fotocopy surat pernyataan atas nama Iyah tertanggal 11 Mei 2019;
- Bukti T - 8.13 Fotocopy surat keterangan nomor : 400/08/V/2019 tanggal 11 Mei 2019;
- Bukti T - 8.14 Fotocopy KTP atas nama OTIP bin ANAN dan OLIM;
- Bukti T - 8.15 Fotocopy kartu keluarga No. 3216180802100048 dengan nama kepala keluarga Gonang bin Sadun;
- Bukti T - 8.16 Fotocopy pajak PPH atas nama Iyah Bt. Awan;
- Bukti T - 8.17 Fotocopy bukti penerimaan negara PPH atas nama Iyah bt. Awan;
- Bukti T - 8.18 Fotocopy setoran pajak daerah BPHTB atas nama Iyah bt. Awan;
- Bukti T - 8.19 Fotocopy surat keterangan NJOP No. 071/PBB-

Hal 38 dari 63 hal Putusan Nomor : 87/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

CM/III/2018;

Bukti T - 8.20 Fotocopy surat tugas sebagai panitia pemeriksaan tanah tertanggal 25 Pebruari 2019;

Bukti T - 8.21 Fotocopy surat undangan nomor : 310.1-....-32.16-2019 tanggal 26 Pebruari 2019 dari Kepala Kantor Pertanahan

Kabupaten Bekasi terhadap Panitia Pemeriksaan Tanah;

Bukti T - 8.22 Fotocopy berita acara pemeriksaan lapang oleh anggota panitia pemeriksaan tanah A, tertanggal 27 Pebruari 2019;

Bukti T - 8.23 Fotocopy daftar hadir pemeriksaan dan penelitian bidang tanah atas nama Iyah terletak di Desa Telajung Kecamatan

Cikarang Barat Kabupaten Bekasi, dengan luas 2.862 M<sup>2</sup>;

Bukti T - 8.24 Fotocopy pengumuman data fisik dan data yuridis nomor : 57/Peng-32.16/II/2019 tertanggal 28 Pebruari 2019;

Bukti T - 8.25 Fotocopy surat kuasa dari Kusriyanto kepada Iyah;

Bukti T - 8.26 Fotocopy tanda terima dokumen dengan nomor berkas permohonan 89799/2018 atas nama pemohon Iyah;

Bukti T - 8.27 Fotocopy KTP atas nama Kusriyanto;

Bukti T - 8.28 Fotocopy foto fisik tanah;

Bukti T - 8.29 Fotocopy foto fisik tanah pengumuman bidang tanah sedang dalam proses penerbitan sertipikat;

Bukti T - 8.30 Fotocopy SPPT tahun 2018 atas nama Awan bin Raitam;

Bukti T - 8.31 Fotocopy daftar data yuridis dan data fisik bidang tanah lampiran pengumuman nomor : 310.1/57-32.16-2019 tanggal 28 Pebruari 2019;

Bukti T - 8.32 Fotocopy kwitansi pendaftaran tanah pertama kali;

Bukti T - 8.33 Fotocopy risalah penelitian data yuridis dan penetapan batas dengan NIB 11386 Desa Telajung Kecamatan Cikarang Barat Kabupaten Bekasi;

Bukti T - 8.34 Fotocopy berita acara pengesahan pengumuman data fisik dan yuridis no. 330.2-2778-32.16-2019 tanggal 16 Juli 2019;

Bukti T - 8.35 Fotocopy peta bidang tanah no. 3828/2018 Desa Telajung;

Bahwa, untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat bukti surat yang bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya di persidangan kecuali yang tidak ada aslinya, bukti mana telah diberi tanda T II Int – 1 sampai dengan T II Int – 29 sebagai berikut:

1. Bukti T II Int - 1 Fotocopy KTP atas nama Annisa Nur Rohma dengan

Hal 39 dari 63 hal Putusan Nomor : 87/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

- NIK : 3175054106870002;
2. Bukti T II Int - 2 Fotocopy Sertipikat Hak Milik No. 5586/Telajung tanggal 13 Agustus 2019 Surat Ukur Mo. 1866/Telajung/2018 tanggal 18-01-2019, NIB : 10050810.11386 seluas 2.862 M<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Annisa Nur Rohma;
  3. Bukti T II Int - 3 Fotocopy Akta Jual Beli No. 372/2019 tanggal 21 November 2019 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Titik Harmaiti, S.H.,M.Kn.;
  4. Bukti T II Int - 4 Fotocopy lembar tanggal pembayaran dan jatuh tempo bayar pajak terhutang NOP : 32.18.071.001.017-0223.0 atas nama Annisa Nur Rohma;
  5. Bukti T II Int - 5 Fotocopy Girik / Kikitor C No. 886 Persil 269 tahun 1987 seluas 2.969 M<sup>2</sup> atas nama Awan bin Raitam;
  6. Bukti T II Int - 6 Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) NOP : 32.18.071.001.017.0223.0 atas nama Awan bin Raitam;
  7. Bukti T II Int - 7 Fotocopy lembar tanggal pembayaran dan jatuh tempo bayar pajak terhutang NOP : 32.18.071.001.017-0223.0 atas nama Awan bin Raitam;
  8. Bukti T II Int - 8 Fotocopy Surat Pernyataan Kepala Desa Telajung M. Kubil No. 479/53/88/VII/1996 tanggal 26 Juli 1996;
  9. Bukti T II Int - 9 Fotocopy Surat Pernyataan PJS Kepala Desa Telajung Lasmin Mulyadi tanggal 5 Mei 2015;
  10. Bukti T II Int - 10 Fotocopy Surat Pernyataan Sekretaris Desa Telajung H. Nisin Nurali tanggal 18 Maret 2015;
  11. Bukti T II Int - 11 Fotocopy Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 233/Telajung tanggal 1 Mei 1997, Surat Ukur No. 5830/1997 tanggal 16 April 1997 NIB : 10050810.10183 atas nama Pemegang Hak PT. Badai Makmur;
  12. Bukti T II Int - 12 Fotocopy lembar tanggal pembayaran dan jatuh tempo bayar pajak terhutang NOP : 32.18.071.001.011-0414.0 atas nama PT. Badai Makmur;
  13. Bukti T II Int - 13 Fotocopy Surat Keterangan Belum Adanya Permohonan Perijinan dan atau/ Ijin Mendirikan

Hal 40 dari 63 hal Putusan Nomor : 87/G/2021/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bukti T II Int - 14 Bangunan (IMB) tanggal 10 Agustus 2021;  
Fotocopy Pengumuman Lelang Ke-II Barang Rampasan;
15. Bukti T II Int - 15 Fotocopy Surat Penunjukan Pemenang Lelang No. 383/2012 tanggal 31 Juli 2012 dari KPKNL Kab. Bekasi;
16. Bukti T II Int - 16 Fotocopy Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 233/Telajung tanggal 1 Mei 1997, Surat Ukur No. 5830/1997 tanggal 16 April 1997 NIB : 10050810.10183 atas nama Pemegang Hak PT. Mekar Harapan Jaya;
17. Bukti T II Int - 17 Fotocopy Surat Gugatan Perkara No. 91/Pdt.G/2021/PN.Ckr tertanggal 01 April 2021 dalam perkara antara Tergugat II Intervensi dengan Penggugat dkk;
18. Bukti T II Int - 18 Fotocopy Bukti Pengecekan Sertipikat tanggal 15 April dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi;
19. Bukti T II Int - 19 Hasil Print Pengecekan Flotting;
20. Bukti T II Int - 20 Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) NOP : 32.18.071.001.017.0223.0 Tahun 2021 atas nama Annisa Nur Rohma;
21. Bukti T II Int - 21 Fotocopy Lembar tanggal Pembayaran dan Jatuh Tempo Bayar Pajak Terhutang NOP : 32.18.071.001.017.0223.0 sampai dengan tahun 2021 atas nama Annisa Nur Rohma;
22. Bukti T II Int - 22 Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pembayaran Pajak di Bank Jabar Banten (BJB) Tahun 2021;
23. Bukti T II Int - 23 Foto pagar yang dibangun oleh Tergugat II Intervensi;
24. Bukti T II Int - 24 Foto bangunan pagar Tergugat II Intervensi yang telah dirusak dan dibongkar;
25. Bukti T II Int - 25 Foto bangunan pagar yang dibangun oleh Iyah pemilik awal sebelum peralihan hak kepada Tergugat II Intervensi dan adanya bangunan baru yang sedang dibangun Penggugat didalam objek a quo;
26. Bukti T II Int - 26 Foto aktifitas orang yang tidak dikenal sedang membangun pagar seng;

Hal 41 dari 63 hal Putusan Nomor : 87/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

27. Bukti T II Int - 27 Fotocopy surat pemberitahuan penyegelan Nomor :  
300/1499/Satpol PP tertanggal 5 November 2021;  
28. Bukti T II Int - 28 Print foto kegiatan penyegelan hari Senin tanggal 15  
November 2021;  
29. Bukti T II Int - 29 Print foto kegiatan penyegelan hari Senin tanggal 15  
November 2021;

Bahwa, untuk menguatkan dalil-dalil Gugatannya selain mengajukan bukti-bukti surat, Penggugat juga telah mengajukan 2 orang Saksi bernama Samen, S.Sos. Dan H. Murdali, Hm. yang telah disumpah menurut agamanya masing-masing dan memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Keterangan Saksi bernama Samen, S.Sos.;

- Saksi adalah merupakan Kepala Desa Telajung periode 2021-2027 (periode kedua);
- Saksi mengatakan bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama PT, Mekar Harapan Jaya yang terbit dilokasi objek sengketa adalah merupakan wilayah hukum saksi;
- Saksi mengatakan bahwa tidak mengetahui jika tanah yang menjadi objek sengketa tersebut semula atas nama PT. Badai Makmur;
- Saksi mengatakan bahwa selama beliau menjabat sebagai Kepala Desa tidak ada pernah ada orang yang datang untuk membuat surat terkait lokasi yang menjadi objek sengketa tersebut;

2. Keterangan Saksi bernama H. Murdali, HM.;

- Saksi mengatakan pernah bertemu dengan Ibu lyah selaku pemilik tanah yang menjadi objek sengketa sebelum tanah dijual kepada Annisa Nur Rohma;
- Saksi mengatakan pernah melihat ada bangunan pagar yang dibangun didepan indomaret;
- Saksi mengatakan mengetahui lokasi tanah yang menjadi objek sengketa;
- Saksi mengatakan selama saksi mengontrol lokasi tanah yang menjadi objek sengketa tidak ada yang keberatan;

Bahwa dari Pihak Tergugat menyatakan tidak mengajukan saksinya dalam persidangan ini walaupun telah diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim ;

Hal 42 dari 63 hal Putusan Nomor : 87/G/2021/PTUN.BDG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, untuk menguatkan dalil-dalil Gugatannya selain mengajukan bukti-bukti surat, Tergugat II Intervensi juga telah mengajukan 4 (empat) orang Saksi bernama Iyah Bt. Awan, H. Suryadi, Salam Dan Iwan Kurniawan yang telah disumpah menurut agamanya masing-masing dan memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Keterangan Saksi bernama Iyah Bt. Awan;
  - Saksi mengatakan memilik tanah yang menjadi objek sengketa itu dari orangtuanya yang bernama Bapak Awan;
  - Saksi mengatakan bahwa surat tanah yang dimilikinya dari orangtuanya berupa girik;
  - Saksi mengatakan telah menjual tanah yang menjadi objek sengketa tersebut kepada Annisa Nur Rohma;
  - Saksi mengatakan telah menggarap tanah yang menjadi objek sengketa tersebut dari dulu dan tidak pernah ada yang orang lain yang mengaku memiliki tanah tersebut;
  - Saksi mengatakan pernah menjadi penunjuk batas saat ada orang dari Kantor Pertanahan datang untuk melakukan pengukuran;
2. Keterangan Saksi bernama H. Suryadi;
  - Saksi mengatakan telah terjadi peristiwa jual beli antara Ibu Iyah dengan Ibu Annisa Nur Rohma pada tahun 2019;
  - Saksi mengatakan bahwa Ibu Annisa Nur Rohma pernah membangun tembok didepan indomaret;
  - Saksi adalah merupakan orang kepercayaan Ibu Annisa Nur Rohma untuk menggarap tanah yang menjadi objek sengketa tersebut;
3. Keterangan Saksi bernama Salam;
  - Saksi mengatakan menggarap tanah yang menjadi objek sengketa bersama-sama dengan suami Ibu Iyah yaitu Bapak Gonang;
  - Saksi mengatakan bahwa dilokasi yang menjadi objek sengketa tersebut ada bangunan indomaret;
  - Saksi menggarap tanah tersebut dari tahun 1978-1984 setelah tidak lagi menggarap tanah tersebut saksi tidak mengetahui apa yang terjadi pada tanah itu;

Hal 43 dari 63 hal Putusan Nomor : 87/G/2021/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 4. Keterangan Saksi bernama Iwan Kurniawan;

- Saksi adalah merupakan menantu dari Ibu Iyah selaku pemilik tanah semula sebelum tanah dijual kepada Annisa Nur Rohma;
- Saksi tinggal serumah dengan Ibu Iyah;
- Saksi kurang mengetahui dengan adanya tembok yang dibangun di lokasi objek sengketa;
- Saksi juga mengetahui kalau tanah tersebut dijual Ibu Iyah kepada Annisa Nur Rohma;

Bahwa, untuk mempersingkat uraian Putusan ini, keterangan selengkapnya dari saksi tersebut diatas yang dihadirkan oleh Penggugat dan Tergugat II Intervensi telah termuat dalam berita acara sidang yang merupakan satu kesatuan yang terpisahkan dengan Putusan ini ;

Bahwa, Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan kesimpulannya tertanggal 01 Desember 2021, secara elektronik melalui aplikasi E-Court;

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

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

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

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam sengketa *a quo* adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat, yaitu berupa: "Sertipikat Hak Milik No. 5586 /Telajung tanggal 13 Agustus 2019, Surat Ukur No. 1866/Telajung/2018 tanggal 18 Januari 2019, seluas 2.862 M<sup>2</sup> terakhir atas nama Annisa Nur Rohma." ;

Menimbang, bahwa Tergugat mengajukan Jawaban tertanggal 25 Agustus 2021 dan Tergugat II Intervensi mengajukan Jawaban tertanggal 8 September 2021 yang di dalamnya memuat eksepsi, sebagaimana telah diuraikan dalam bagian Tentang Duduk Sengketa Putusan ini ;

*Hal 44 dari 63 hal Putusan Nomor : 87/G/2021/PTUN.BDG*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan Replik atas Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi dan atas Replik tersebut Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengajukan Duplik, adapun Replik dan Duplik dimaksud termuat dalam Berita Acara Sidang yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini ;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi, telah mengajukan bukti-bukti sebagaimana telah diuraikan dalam bagian Tentang Duduk Sengketa yang selengkapnyanya tercatat dan terlampir dalam Berita Acara Sidang yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengajukan eksepsi, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya terlebih dahulu sebelum mempertimbangkan pokok sengketanya sebagai berikut:

### **DALAM EKSEPSI :**

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Pihak Tergugat telah menyampaikan jawabannya yang disertai eksepsi, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut ;

1. Eksepsi Kewenangan Absolut Mengadili;
2. Eksepsi Kewenangan Yang Diberikan Pejabat Tata Usaha Negara Untuk Memperbaiki Keputusan Tata Usaha Negara Apabila Ada Kesalahan Administrasi Dalam Penerbitannya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Pihak Tergugat II Intervensi telah menyampaikan jawabannya yang disertai eksepsi, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut ;

1. Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Tidak Berwenang Mengadili Perkara *a Quo* (Kompetensi Absolut);
2. Gugatan Tidak Jelas (Obscur Libel);

Menimbang, bahwa terkait dengan eksepsi-eksepsi yang diajukan Tergugat dan Tergugat II Intervensi, Majelis Hakim berpedoman pada ketentuan Pasal 77 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan sebagai berikut:

*Hal 45 dari 63 hal Putusan Nomor : 87/G/2021/PTUN.BDG*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa guna mempermudah sistematika dalam menyusun pertimbangan hukum sengketa *a quo*, Majelis Hakim di dalam mempertimbangkan terhadap eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak akan merujuk berdasarkan urutan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi, namun akan mendasarkan pada alur pertimbangan hukum dari Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam ketentuan pasal 107 Undang-Undang tentang Peradilan TUN mengatur Hakim menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian, dan untuk sahnya pembuktian diperlukan sekurang-kurangnya dua alat bukti berdasarkan keyakinan Hakim ;

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada ketentuan normatif yang mengatur mengenai pembuktian di atas, Majelis Hakim dengan kewenangannya berdasarkan asas *dominus litis* akan mempertimbangkan eksepsi-eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi angka 1 termasuk kedalam Eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan, sedangkan eksepsi Tergugat angka 2 bukanlah hal yang bersifat ekseptif dan eksepsi Tergugat II Intervensi angka 2 termasuk ke dalam Eksepsi lain yang dapat diputus hanya bersama dengan pokok sengketa;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan eksepsi tentang kompetensi absolut pengadilan maka Majelis Hakim

Hal 46 dari 63 hal Putusan Nomor : 87/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

akan mendahulukan pertimbangan hukum terhadap eksepsi tersebut sebagaimana diatur Pasal 77 ayat (1) Undang-undang Tentang Peradilan TUN, dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa walaupun eksepsi tersebut telah disampaikan dalam jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi, namun demikian untuk mencari kebenaran materiil dan rasa keadilan masyarakat atas eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi maka Majelis Hakim perlu melalui persidangan pembuktian, hal mana untuk mempelajari secara utuh pendapat para pihak, bukti-bukti, keterangan saksi serta peraturan perundang-undangan yang mendasari terbitnya objek sengketa;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek gugatan dalam hal ini adalah Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Milik No. 5586 /Telajung tanggal 13 Agustus 2019, Surat Ukur No. 1866/Telajung/2018 tanggal 18 Januari 2019, seluas 2.862 M<sup>2</sup> terakhir atas nama Annisa Nur Rohma;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 47 dan Pasal 50 Undang-Undang Tentang Peradilan TUN, dapat diketahui mengenai kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara adalah memeriksa, memutus, dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bunyi ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-undang Tentang Peradilan TUN telah menentukan batasan Sengketa Tata Usaha Negara, sebagai berikut :

“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 sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”. ;

Menimbang, bahwa apa itu Keputusan Tata Usaha Negara telah ditegaskan didalam ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-undang Tentang Peradilan TUN yang berbunyi sebagai berikut :

*“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 perundangundangan yang*

*Hal 47 dari 63 hal Putusan Nomor : 87/G/2021/PTUN.BDG*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata". ;*

Menimbang, bahwa Sertipikat Hak Milik *in casu* objek sengketa dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-undang Tentang Peradilan TUN tersebut diatas, menurut pendapat Majelis Hakim telah memenuhi secara kumulatif unsur-unsur dari sebuah Keputusan Tata Usaha Negara, dengan pertimbangan sebagai berikut ;

- Objek sengketa *a quo* telah berwujud *penetapan yang tertulis berupa Surat Keputusan dalam bentuk Sertipikat Hak Milik* ;
- Dikeluarkan oleh badan atau *Pejabat Tata Usaha Negara* yakni Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi;
- *Berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan Peraturan perundangan yang berlaku* yakni tindakan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi dalam kapasitasnya selaku Pejabat TUN dalam memproses dan menerbitkan tanda bukti hak berupa Sertipikat Hak Milik ;
- Bersifat *konkret* karena telah nyata hal yang diaturnya yaitu tentang Penerbitan sertifikat berupa Sertipikat Hak Milik, bersifat *individual* karena keputusan tersebut ditujukan pada seseorang, telah bersifat *final* karena tidak memerlukan persetujuan lagi dari pihak manapun;
- *Menimbulkan akibat hukum* karena telah menimbulkan hak dan kewajiban berupa perubahan keadaan status hukum terhadap tanah yang diatasnya telah diterbitkan tanda bukti hak berupa Sertipikat Hak Milik;

Menimbang, bahwa Surat Keputusan objek sengketa menurut Majelis Hakim juga bukan merupakan pengecualian sebagaimana diatur pada Pasal 2 dan Pasal 49 Tentang Peradilan TUN, karena yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah sertipikat hak milik yang dapat digugat oleh seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan;

Menimbang, bahwa pemeriksaan di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung terkait proses pengujian penerbitan objek sengketa *a quo* apakah keputusan tersebut sah (*rechtmatic*) atau tidak, bukan sengketa yang mempersoalkan hak kepemilikan atas sebidang tanah yang termasuk ke dalam ruang lingkup hukum perdata (*privaatrechtelijk*);

*Hal 48 dari 63 hal Putusan Nomor : 87/G/2021/PTUN.BDG*



Menimbang, bahwa oleh karena yang digugat adalah surat keputusan tata usaha negara maka Majelis Hakim hanya menilai dari sisi administratif keabsahan objek sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat, bukan masalah keperdataan antara Penggugat dan Tergugat II Intervensi, adapun mengenai perselisihan penguasaan dan kepemilikan atas tanah adalah akibat hukum dari keluarnya objek sengketa yang menjadi uraian fakta hukum dan digunakan alat uji untuk menentukan keabsahan objek sengketa;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat dari kaidah hukum tersebut tidak dapat diterapkan serta merta terhadap semua perkara yang menyangkut gugatan pembatalan sertifikat namun harus dilihat secara kasuistis berdasarkan fakta-fakta hukum yang ditemukan di persidangan, apakah yang dipersoalkan masalah kepemilikan berdasarkan alas hak yang dimiliki ataukah yang dipersoalkan adalah keabsahan sertifikat sebagai Keputusan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa sertifikat memiliki dua karakteristik yaitu selain sebagai keputusan tata usaha negara juga merupakan bukti hak yang kekuatan pembuktiannya sempurna sebagai akta otentik (*vide* pasal 13 ayat 4 jo pasal 19 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria). Sehingga untuk mencegah disalahgunakannya sertifikat yang cacat hukum yang dapat merugikan pihak yang berkepentingan dikemudian hari, maka menurut hemat Majelis Hakim untuk mewujudkan keadilan bagi para pencari keadilan, Pengadilan harus menggali rasa keadilan yang hidup di masyarakat karena hakikatnya keadilan tidak saja dilihat dari perspektif legalitas formal yang dimungkinkan bisa terjadi cacat hukum dalam pembuatannya, melainkan juga harus dilihat dari segi substansinya dengan mempertimbangkan fakta-fakta yang mempengaruhinya, oleh karena itu dalam hal ini Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam kasus-kasus tertentu sepanjang dapat dibuktikan adanya petunjuk-petunjuk yang mengarah pada adanya rekayasa atas dokumen-dokumen serta kesalahan formal maupun materiil dalam proses penerbitan sertifikat, maka Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa *a quo*, sehingga pemeriksaan atas keabsahan sertifikat sebagai sebuah Keputusan Tata Usaha Negara tidak dapat dihentikan hanya karena adanya justifikasi kaidah hukum dalam yurisprudensinya, terlepas siapa

*Hal 49 dari 63 hal Putusan Nomor : 87/G/2021/PTUN.BDG*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nantinya yang terbukti secara sah sebagai pemilik atas tanah yang disengketakan jika diajukan ke badan peradilan yang berwenang mengadili sengketa kepemilikan;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan terdapat fakta-fakta yang mengarah pada adanya cacat formal maupun materiil dalam proses penerbitan objek sengketa yang harus dibuktikan lebih lanjut dalam pertimbangan pokok perkara karena sudah menyangkut materi pokok perkara. Dengan demikian berdasarkan seluruh uraian pertimbangan hukum di atas (*vide supra*) Majelis Hakim berpendapat bahwa cukup beralasan hukum apabila Pengadilan TUN Bandung berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa aquo sehingga SHM objek sengketa merupakan objek perkara di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum di atas, maka Eksepsi Kompetensi Absolut yang diajukan tidak beralasan hukum, oleh karena itu Eksepsi tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat II Intervensi tentang Gugatan Tidak Jelas (*Obscur Libel*) dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 56 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan :

1) Gugatan harus memuat :

- a. nama, kewarganegaraan, tempat tinggal, dan pekerjaan penggugat, atau kuasanya ;
- b. nama jabatan, dan tempat kedudukan tergugat ;
- c. dasar gugatan dan hal yang diminta untuk diputuskan oleh Pengadilan ;

Menimbang, bahwa merujuk pada ketentuan Pasal 56 ayat (1) tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan tersebut telah jelas menyebutkan identitas Penggugat dan identitas Tergugat , telah jelas objek sengketa yang berupa Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana yang dimaksud Pasal 1 angka 9 Undang- undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu Sertipikat Hak Milik No. 5586 /Telajung tanggal 13 Agustus 2019, Surat Ukur No.

Hal 50 dari 63 hal Putusan Nomor : 87/G/2021/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1866/Telajung/2018 tanggal 18 Januari 2019, seluas 2.862 M<sup>2</sup> terakhir atas nama Annisa Nur Rohma, telah juga secara jelas menunjukkan perbuatan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa yang dianggap bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku yang juga telah menunjukkan kepentingan yang dirugikan oleh terbitnya objek sengketa aquo, sehingga gugatan Penggugat tidak kabur, adapun terhadap dalil eksepsi yang menyatakan terkait konstruksi gugatan terhadap Obyek Sengketa SHM No.5586/Telajung, hal tersebut sudah menyangkut materi pokok perkara sehingga harus dibuktikan lebih lanjut dalam pertimbangan pokok perkara oleh karenanya eksepsi Tergugat II Intervensi mengenai gugatan Penggugat kabur (obscuur libel ) tidak beralasan hukum, oleh karena itu Eksepsi tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi dinyatakan ditolak seluruhnya, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok perkara;

## **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil gugatan Penggugat pada pokoknya menyatakan dengan terbitnya objek sengketa, Penggugat merasa sangat dirugikan dan berkepentingan karena pada pokoknya Tergugat selaku Pejabat Tata Usaha Negara yang berwenang dalam hal ini tidak cermat dalam menerbitkan objek sengketa sehingga melanggar Peraturan Perundang-undangan, disamping itu perbuatan Tergugat telah melanggar Azas-Azas Umum Pemerintahan yang Baik, sebagaimana dimaksud oleh Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Tergugat II Intervensi pada pokoknya membantah dan menyatakan bahwa penerbitan objek sengketa telah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan dan tidak melanggar Azas-Azas Umum Pemerintahan yang Baik;

Menimbang, bahwa melalui proses pemeriksaan sengketa ini telah terungkap fakta hukum-fakta hukum berdasarkan bukti yang diajukan dipersidangan berupa bukti surat, saksi, dan pengakuan para pihak yang telah dikonfrontir di persidangan sesuai dengan ketentuan Pasal 107 undang-undang

*Hal 51 dari 63 hal Putusan Nomor : 87/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

tentang peradilan tata usaha negara, didapatkan fakta hukum keberadaannya tidak dapat dibantah oleh para pihak yang bersengketa, yaitu sebagai berikut;

1. Bahwa tanggal 17 Juli 2012 dilakukan Pengumuman Lelang Kedua Barang Rampasan kemudian terbit Grosse Risalah Lelang No. 383/2012 tanggal 31 Juli 2012 Dengan Pejabat Lelang Sihono dan Penjual Kejaksaan Agung Republik Indonesia keluarlah Surat Penunjukkan Pemenang Lelang No. 383/2012 tanggal 08 Agustus 2012 (vide bukti P-6.a = bukti T II Int-14, bukti P-6.b = bukti T - 6.j = T II Int-15 dan bukti P-6.c = bukti T-6.r) ;
2. Bahwa kemudian Tergugat menerbitkan sertipikat Hak Guna Bangunan No. 233/Telajung Surat Ukur / Gambar Situasi No. 5830/1997 seluas 870 M<sup>2</sup> Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bekasi, Kecamatan Setu, Desa Telajung yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi tanggal 1 Mei 1997 dahulu atas nama PT. Badai Makmur terakhir atas nama PT. Mekar Harapan Jaya berdasarkan Risalah Lelang No. 383/2012 tanggal 31 Juli 2012 (vide bukti P-7 = bukti T-1 = bukti T II Int-16);
3. Bahwa tanggal 21 November 2019 terbit Akta Jual Beli No. 372/2019 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Titik Harmaiti, S.H.,M.Kn. (vide bukti bukti T II Int – 3 = bukti T - 3.a) ;
4. Bahwa kemudian Tergugat menerbitkan juga Sertipikat Hak Milik No. 5586/Telajung tanggal 13 Agustus 2019 Surat Ukur Mo. 1866/Telajung/2018 tanggal 18-01-2019, NIB : 10050810.11386 seluas 2.862 M<sup>2</sup> terakhir atas nama pemegang hak Annisa Nur Rohma (vide bukti T II Int–2 = bukti P–3 = Bukti T–2) ;
5. Bahwa pada persidangan setempat tertanggal 22 Oktober 2021, Para Pihak menyatakan bahwa sertipikat objek sengketa telah tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Milik No. 5586/Telajung terakhir atas nama Annisa Nur Rohma (vide Berita Acara Persidangan Setempat Perkara Nomor: 87/G/2021/PTUN-BDG;

Menimbang, bahwa dengan mencermati fakta hukum-fakta hukum yang terungkap di persidangan tersebut di atas, dalil-dalil Gugatan Pihak Penggugat, dan dalil-dalil bantahan Pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi maka inti persoalan hukum administrasi negara dalam sengketa ini adalah:

*Hal 52 dari 63 hal Putusan Nomor : 87/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. Apakah Pihak Tergugat berwenang untuk menerbitkan objek sengketa *a quo* ?
2. Apakah Pihak Tergugat telah cermat dan teliti dalam melakukan penelitian dan pengumpulan data fisik maupun data yuridis dalam penerbitan objek sengketa *a quo* ?

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan inti persoalan hukum dalam sengketa ini, sebagai berikut :

Ad. 1. Mengenai Kewenangan Pihak Tergugat dalam Menerbitkan Objek Sengketa *a quo* ;

Menimbang, bahwa kewenangan mengenai penyelenggaraan pendaftaran hak atas tanah diatur dalam Pasal 5 jo. Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi sebagai berikut :

Pasal 5 :

Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional ;

Pasal 6 :

- (1) Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain ;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan ketentuan di atas, terdapat ketentuan dalam Pasal 92 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menentukan :

*"Penandatanganan sertifikat dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, dengan ketentuan bahwa dalam hal Kepala Kantor berhalangan atau dalam rangka melayani permohonan pendaftaran tanah yang bersifat massal Kepala Kantor Pertanahan dapat melimpahkan kewenangan menandatangani sertifikat tersebut kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah";*

Menimbang, bahwa dengan mencermati objek sengketa *a quo*, maka dapat diketahui bahwa letak tanahnya berada di Desa Telajung, Kabupaten Bekasi

Hal 53 dari 63 hal Putusan Nomor : 87/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

berada diwilayah Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, sehingga Tergugat berwenang untuk menerbitkan objek sengketa *a quo* berdasarkan ketentuan Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *jo.* Pasal 92 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;

Ad. 2. Mengenai Kecermatan dan Ketelitian Pihak Tergugat dalam Melakukan Penelitian dan Pengumpulan Data Fisik maupun Data Yuridis dalam Penerbitan Objek Sengketa *a quo* ;

Menimbang, bahwa dengan mencermati objek sengketa, hal yang perlu dibuktikan lebih lanjut dan dilakukan pengujian oleh Majelis Hakim adalah mengenai segi prosedur substansi penerbitan objek sengketa *a quo*, dalam hal kecermatan dan ketelitian Pihak Tergugat dalam proses penerbitan objek sengketa *a quo*, sehingga selaras dengan azas-azas pendaftaran tanah, khususnya azas aman yang terdiri atas unsur azas ketelitian dan azas kecermatan sebagaimana ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan menjamin tercapainya tujuan pendaftaran tanah, khususnya untuk memberikan kepastian hukum, sebagaimana ditentukan Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;

Menimbang, bahwa Pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah berbunyi: "*Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan azas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka*";

Menimbang, bahwa dengan merujuk pada Penjelasan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, telah disebutkan: "... azas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri";

Hal 54 dari 63 hal Putusan Nomor : 87/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

Menimbang, bahwa Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, "*pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan*";

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf (c) Undang-Undang Pokok Agraria dan ketentuan Pasal 31 ayat (1) serta Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997, sertipikat sebagai surat tanda bukti hak atas tanah seseorang yang didalamnya memuat data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah, merupakan pegangan kepada pemiliknya akan bukti-bukti haknya yang tertulis. Dengan demikian, hak atas tanah yang dibuktikan oleh suatu sertipikat menunjukkan hak statutoris pemegang hak yang tercantum dalam sertipikat, sehingga dalam penerbitan sertipikat hak atas tanah, setiap satu sertipikat hak atas tanah diterbitkan untuk satu bidang tanah. Artinya secara prinsip hanya ada satu sertipikat hak atas tanah yang dapat diletakkan atas sebidang tanah dan dengan demikian, dengan alasan apapun, tidak dibenarkan satu sertipikat hak atas tanah baik sebagian atau seluruhnya menimpa/menindih bidang sertipikat hak atas tanah yang lainnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan salah satu azas yang memiliki nilai paling fundamental dalam Hukum Administrasi Negara yaitu Azas Praduga Keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara atau Azas *Vermoeden Van Rechtmatigheid* (*Presumptio Justae Causa*), maka dapat ditentukan bahwa apabila di atas sebidang tanah diterbitkan dua Keputusan Tata Usaha Negara berupa sertipikat hak atas tanah, sebagaimana terungkap dalam sengketa ini, maka demi kepastian hukum, setiap Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan sebelumnya haruslah dianggap benar menurut hukum, sampai dibuktikan sebaliknya sebagai keputusan yang mengandung cacat yuridis baik oleh pejabat yang berwenang maupun oleh Pengadilan Tata Usaha Negara berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku ;

Hal 55 dari 63 hal Putusan Nomor : 87/G/2021/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (1) huruf c dan ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, Pasal 2 ayat (1) Penyelesaian Kasus Pertanahan, dimaksudkan untuk: c. menyelesaikan Sengketa, Konflik atau Perkara, agar tanah dapat dikuasai, dimiliki, dipergunakan dan dimanfaatkan oleh pemiliknya. ayat (2) Penyelesaian Kasus Pertanahan bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan keadilan mengenai penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah. dalam hal di atas satu bidang tanah terdapat beberapa sertifikat hak atas tanah yang tumpang tindih, BPN RI melakukan perbuatan hukum pertanahan berupa pembatalan dan/atau penerbitan sertifikat hak atas tanah, sehingga di atas bidang tanah tersebut hanya ada satu sertifikat hak atas tanah yang sah ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat, pernyataan Tergugat bahwa sertifikat objek sengketa telah tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 233/Telajung, Surat Ukur/Gambar Situasi No. 5830/1997, seluas 870 M<sup>2</sup>, Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bekasi, Kecamatan Setu, Desa Telanjung, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi tertanggal 1 Mei 1997 dahulu atas nama PT Badai Makmur terakhir atas nama PT. Mekar Harapan Jaya, berdasarkan Risalah Lelang No. 383/2012, Tanggal 31 Juli 2012 (vide bukti P-7 = bukti T-1 = bukti T II Int-16), sebagaimana telah diuraikan di atas, merupakan alat bukti *Pengakuan para pihak* berdasarkan ketentuan Pasal 100 ayat (1) huruf d Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, dan tanpa memerlukan pembuktian lebih lanjut (vide Pasal 100 ayat (1) huruf d Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo Pasal 174 HIR, Pasal 311 RBG jo Pasal 1925 BW) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum-fakta hukum tersebut di atas, maka diketahui bahwa Sertipikat Hak atas Tanah atas nama Penggugat sebagaimana dimaksud Bukti P-7 = bukti T-1 = bukti T II Int-16 dan objek sengketa *a quo* terakhir atas nama Annisa Nur Rohma atas bukti T II Int-2 = bukti P-3 = Bukti T-2, sebagaimana dimaksud objek sengketa berada dalam lokasi/bidang tanah yang sama dari hasil Pemeriksaan Setempat ;

*Hal 56 dari 63 hal Putusan Nomor : 87/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 Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 233/Telajung, Surat Ukur/Gambar Situasi No. 5830/1997, seluas 870 M<sup>2</sup> atas nama PT. Mekar Harapan Jaya diterbitkan oleh Pihak Tergugat pada tanggal 1 Mei 1997, sedangkan keputusan objek sengketa *in litis* Sertipikat Hak Milik No. 5586 /Telajung tanggal 13 Agustus 2019, Surat Ukur No. 1866/Telajung/2018 tanggal 18 Januari 2019, seluas 2.862 M<sup>2</sup> terakhir atas nama Annisa Nur Rohma diterbitkan oleh Pihak Tergugat pada tanggal 13 Agustus 2019, sehingga dengan sendirinya (*ipso facto; by fact itself*) Sertipikat Hak atas Tanah sebagaimana dimaksud bukti P-7 = bukti T-1 = bukti T II Int-16 terlebih dahulu diterbitkan daripada sertipikat objek sengketa *in litis*;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat, apabila di atas sebidang tanah diterbitkan dua Keputusan Tata Usaha Negara, maka berdasarkan Azas Hukum Administrasi Negara yaitu Azas "*Het Vermoeden van Rechtmatigheid*" atau Azas "*Presumptio Justae Causa*", bahwa demi kepastian hukum, setiap Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan harus dianggap benar menurut hukum, selama belum dibuktikan sebaliknya dan dinyatakan batal oleh Hakim Pengadilan Administrasi atau oleh Pejabat lain yang berwenang;

Menimbang, bahwa Sertipikat Hak atas Tanah atas nama Penggugat sebagaimana dimaksud Bukti yang diajukan diterbitkan oleh Pihak Tergugat pada tanggal 1 Mei 1997, sedangkan objek sengketa *a quo* terakhir atas nama Annisa Nur Rohma diterbitkan oleh Pihak Tergugat pada tanggal 13 Agustus 2019, sehingga dengan demikian ditemukan fakta hukum bahwa Sertipikat Hak atas Tanah atas nama Penggugat sebagaimana dimaksud Bukti yang diajukan terbit lebih dahulu dari pada objek sengketa *a quo* atas nama Annisa Nur Rohma;

Menimbang, bahwa selama proses pemeriksaan persidangan, tidak ditemukan fakta hukum yang membuktikan bahwa atas Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan terlebih dahulu oleh Tergugat di atas bidang tanah *a quo* yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 233/Telajung, Surat Ukur/Gambar Situasi No. 5830/1997, seluas 870 M<sup>2</sup> atas nama PT. Mekar Harapan Jaya diterbitkan oleh Pihak Tergugat pada tanggal 1 Mei 1997 telah dibuktikan sebaliknya dan tidak dinyatakan batal oleh Hakim Pengadilan Administrasi atau oleh Pejabat lain yang berwenang, sehingga dengan demikian demi kepastian hukum Keputusan

Hal 57 dari 63 hal Putusan Nomor : 87/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

Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam bukti P-7 = bukti T-1 = bukti T II Int-16 tersebut harus dianggap benar menurut hukum;

Menimbang, bahwa selama pemeriksaan di persidangan, tidak ditemukan bukti-bukti yang dapat dijadikan fakta hukum mengenai telah terbitnya Keputusan Pejabat yang berwenang yang membatalkan dan/atau mencabut Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam bukti P-7 = bukti T-1 = bukti T II Int-16 dan tidak terdapat juga fakta hukum yang berupa Keputusan Pejabat yang berwenang yang menyatakan bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam bukti P-7 = bukti T-1 = bukti T II Int-16 sebagai tanah terlantar;

Menimbang, bahwa selanjutnya diperoleh fakta hukum di persidangan bahwa di atas tanah yang telah diterbitkan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam bukti P-7 = bukti T-1 = bukti T II Int-16 telah diuraikan di dalam pertimbangan hukum di atas, kemudian telah diterbitkan lagi Keputusan Tata Usaha Negara yang baru sebagaimana dimaksud dalam objek sengketa a quo;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (1) huruf c dan ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, dalam hal di atas satu bidang tanah terdapat beberapa sertifikat hak atas tanah yang tumpang tindih apabila salah satu haknya terdapat kesalahan, BPN RI melakukan perbuatan hukum pertanahan penyelesaian kasus pertanahan berupa pembatalan dan/atau penerbitan sertifikat hak atas tanah, agar tanah dapat dikuasai, dimiliki, dipergunakan dan dimanfaatkan oleh pemiliknya serta Penyelesaian Kasus Pertanahan bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan keadilan mengenai penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah sehingga di atas bidang tanah tersebut hanya ada satu sertifikat hak atas tanah yang sah;

Menimbang, bahwa dengan demikian Pihak Tergugat tidak cermat dan tidak teliti ketika melakukan pengumpulan dan penelitian data fisik dan data yuridis pada saat proses penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 5586 /Telajung tanggal 13 Agustus 2019, Surat Ukur No. 1866/Telajung/2018 tanggal 18 Januari 2019, seluas 2.862 M<sup>2</sup> terakhir atas nama Annisa Nur Rohma;

*Hal 58 dari 63 hal Putusan Nomor : 87/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 berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (1) huruf c dan ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, dalam hal di atas satu bidang tanah terdapat beberapa sertifikat hak atas tanah yang tumpang tindih, maka sertifikat hak atas tanah tersebut mengandung cacat hukum administrasi, BPN RI melakukan perbuatan hukum pertanahan berupa pembatalan dan/atau penerbitan sertifikat hak atas tanah, sehingga di atas bidang tanah tersebut hanya ada satu sertifikat hak atas tanah yang sah;

Menimbang, bahwa oleh karena itu, tindakan hukum Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 5586 /Telajung tanggal 13 Agustus 2019, Surat Ukur No. 1866/Telajung/2018 tanggal 18 Januari 2019, seluas 2.862 M<sup>2</sup> terakhir atas nama Annisa Nur Rohma telah mengandung cacat hukum administrasi sehingga dengan demikian bertentangan dengan ketentuan Pasal 2 Jo. Pasal 3 huruf a dan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta Pasal 2 ayat (1) huruf c dan ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, dan Azas-azas Umum Pemerintahan Yang Baik khususnya asas Kecermatan, asas ketelitian dan asas kepastian hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan hukum sebagaimana diuraikan sebelumnya, maka tindakan hukum Pihak Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa *a quo* cacat hukum dari segi hukum administrasi negara, karena bertentangan dengan Pasal 2 Jo. Pasal 3 huruf a dan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta Pasal 2 ayat (1) huruf c dan ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik khususnya asas Kecermatan, asas ketelitian, asas kepastian hukum, maka dengan demikian Majelis Hakim berkeyakinan bahwa Gugatan Pihak Penggugat agar objek sengketa *a quo* dinyatakan batal, haruslah dikabulkan;

*Hal 59 dari 63 hal Putusan Nomor : 87/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 dalam proses pembuktian, mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan pihak-pihak yang bersengketa, sampai menjatuhkan Putusan ini, Majelis Hakim mempedomani ketentuan Pasal 100 Jo. Pasal 107 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, dan hanya mempertimbangkan bukti-bukti yang relevan dengan masalah hukum dalam sengketa antara Pihak Penggugat dengan Pihak Tergugat, sedangkan terhadap bukti-bukti yang kurang relevan tidak dipertimbangkan, tetapi tetap terlampir dalam berkas perkara yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya, maka berdasarkan Pasal 110 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara kepada Pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi dihukum secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sejumlah yang tercantum dalam amar Putusan ini;

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

## MENGADILI:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah keputusan Tergugat berupa Sertipikat Hak Milik No. 5586/Telajung tanggal 13 Agustus 2019, Surat Ukur No.1866/Telajung/2018 tanggal 18 Januari 2019, seluas 2.862 M<sup>2</sup> terakhir atas nama Annisa Nur Rohma seluas dan sepanjang Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 233/Telajung tanggal 1 Mei 1997, Gambar Situasi No. 5830/1997 tanggal 16 April 1997, seluas 870 M<sup>2</sup> terakhir atas nama PT Mekar Harapan Jaya;
3. Memerintahkan Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari buku tanah yang ada di kantor Tergugat yakni Sertipikat Hak Milik No. 5586/Telajung tanggal 13 Agustus 2019, Surat Ukur No.1866/Telajung/2018 tanggal 18 Januari 2019, seluas 2.862 M<sup>2</sup> terakhir atas nama Annisa Nur Rohma seluas dan sepanjang Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 233/Telajung tanggal 1 Mei 1997, Gambar

Hal 60 dari 63 hal Putusan Nomor : 87/G/2021/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Situasi No. 5830/1997 tanggal 16 April 1997, seluas 870 M<sup>2</sup> terakhir atas nama PT Mekar Harapan Jaya;

4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sebesar Rp11.703.000,- (sebelas juta tujuh ratus tiga ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada hari RABU tanggal 1 Desember 2021 oleh kami **JIMMY CLAUS PARDEDE, S.H., M.H.**, selaku Hakim Ketua Majelis, **YUSTAN ABITHOYIB, S.H.**, dan **KEMAS MENDI ZATMIKO, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum secara elektronik melalui aplikasi E-Court Mahkamah Agung pada hari RABU, tanggal 8 Desember 2021 oleh Majelis Hakim tersebut di atas dengan dibantu oleh **HENNY Br. SITUMORANG, S.H.** sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat serta Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi secara elektronik melalui aplikasi E-Court Mahkamah Agung;

**HAKIM ANGGOTA I,**

ttd

**YUSTAN ABITHOYIB, S.H.**

**HAKIM KETUA MAJELIS**

ttd

**JIMMY CLAUS PARDEDE, S.H. M.H.**

**HAKIM ANGGOTA II,**

ttd

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

Hal 61 dari 63 hal Putusan Nomor : 87/G/2021/PTUN.BDG



PANITERA PENGGANTI,

ttd

**HENNY Br. SITUMORANG, S.H.**

*Hal 62 dari 63 hal Putusan Nomor : 87/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

## **Perincian Biaya Perkara Nomor : 87/G/2021/PTUN.BDG :**

1. Biaya Pendaftaran Gugatan	=	Rp.	30.000,-
2. A T K	=	Rp.	350.000,-
3. Panggilan-panggilan	=	Rp.	75.000,-
4. Pemeriksaan Setempat	=	Rp.	11.178.000,-
5. PNBP Panggilan	=	Rp.	30.000,-
6. Redaksi	=	Rp.	10.000,-
7. Leges	=	Rp.	10.000,-
8. Materai Putusan Sela	=	Rp.	10.000,-
9. Materai Putusan	=	Rp.	10.000,-
Jumlah	=	Rp.	11.703.000,-

(sebelas juta tujuh ratus tiga ribu rupiah)

Hal 63 dari 63 hal Putusan Nomor : 87/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)