



PUTUSAN

Nomor 30 K/TUN/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **HANDOYO SANTOSO**, berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Raya Kebayoran Lama, Nomor 557, RT/RW 006/001, Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

- Andi Agus Ismawan, S.H.,M.H.;
- Hosland Benjamin Hutapea, S.H.;
- Christien Agung, S.H.,M.H.;
- Alfi Noormansyah, S.H.;
- Daimler Dimasjaya, S.H.;

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Para Advokat dan Konsultan Hukum, yang berkantor pada *Justitia Agung Law Firm* beralamat di Jalan Dharmawangsa XI Nomor 2, Kebayoran Baru-Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 30/SK-JA/IX/2016 tanggal 26 September 2016;

2. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG**, Berkedudukan di Jalan Perintis Kemerdekaan Kav. 5 Cikokol, Kota Tangerang, Provinsi Banten dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. Imbiar, S.H., Jabatan Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan;
2. Singgih Wiranto, A.Ptnh., Jabatan Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan;
3. Edy Dwi Daryono, S.E., Jabatan Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan;
4. Triyani, Jabatan Mediator Pertanahan;
5. Warsono, B.A., Jabatan Mediator Pertanahan;
6. Romlih, Jabatan Pengadministrasi Umum;
7. Mansur, Jabatan Pengadministrasi Umum;

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang, beralamat di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Perintis Kemerdekaan *Kaveling* 5, Kelurahan Cikokol, Kota Tangerang Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 1737/SK.36-71/XII/ 2015, tanggal 14 Desember 2015;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Pembanding/Tergugat II Intervensi, Tergugat;

melawan:

PT TALENTA ANUGERAH PRATAMA, berkedudukan di Jalan KH. EZ. Mutaqien, RT 004, RW 002, Kelurahan Gembor, Kecamatan Periuk, Tangerang, dalam hal ini diwakili oleh Antonius Sebastian, berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Direktur Utama PT Talenta Anugerah Pratama beralamat Citra V Blok C.4, Nomor 21 RT 008, RW 010, memberikan kuasa kepada DR.Christine Susanti, S.H., M.Hum., Berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat, beralamat Kantor Hukum Christine Susanti & *Partners Law Office*, Jalan Taman Ubud Lestari II, Nomor 5, Lippo Karawaci, Tangerang berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 325/SK/TUN/CSP /IX/2016 tanggal 30 September 2016;

Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding;

D A N

RUDI KURNIA, berkewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal Jalan K.H. Soleh Ali, Nomor 9, RT/RW 004/014, Kelurahan Sukasari, Kecamatan Tangerang, Provinsi Banten dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. Dwi Santoso, S.H.;
2. Samudra Yudalaksana, S.H.;
3. Latu Suryono, S.H.;

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat pada Kantor *DS Law Firm Attorney & Counselor At Law*, beralamat di *Equity Tower 35th Floor*, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 52 – 53 (SCBD), Jakarta 1290 berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Januari 2016;

Turut Termohon Kasasi dahulu Pembanding/Tergugat II Intervensi I ;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menggugat sekarang Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Para Pembanding/
Tergugat II Intervensi, Tergugat dan Turut Termohon Kasasi Pembanding/
Intervensi I di muka persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada
pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Tentang Objek Sengketa.

A. Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa dalam
perkara ini adalah:

1. Sertipikat Hak Milik Nomor 552/Gembor, diterbitkan tanggal 9 Juni 1984,
berlokasi di Desa Gembor, Kecamatan Jatiuwung, Kabupaten
Tangerang, Gambar Situasi Nomor 2854 tanggal 9 Juni 1984, luas
6.495 m², atas nama pemegang hak Handoyo Santoso (selanjutnya
disebut SHM Nomor 552/Gembor);
2. Sertipikat Hak Milik Nomor 553/Gembor, diterbitkan tanggal 9 Juni 1984,
berlokasi di Desa Gembor, Kecamatan Jati Uwung Kabupaten
Tangerang, Gambar Situasi Nomor 2855 tanggal 9 Juni 1984, luas
10.920 m², atas nama pemegang hak Haji Mohamad Herman
Samadikoen Sarjana Hukum (selanjutnya disebut SHM Nomor 553/
Gembor);
3. Sertipikat Hak Milik Nomor 541/Gembor, diterbitkan tanggal 9 Juni 1984,
berlokasi di Desa Gembor, Kecamatan Jati Uwung Kabupaten
Tangerang, Gambar Situasi Nomor 2843 tanggal 9 Juni 1984, luas
2.660 m², atas nama pemegang hak Aman Sapii (selanjutnya disebut
SHM Nomor 541/Gembor);
4. Sertipikat Hak Milik Nomor 546/Gembor, diterbitkan tanggal 9 Juni 1984,
berlokasi di Desa Gembor, Kecamatan Jatiuwung Kabupaten
Tangerang, Gambar Situasi Nomor 2848 tanggal 9 Juni 1984, luas
5.900 m², atas nama pemegang hak Suhaedah (selanjutnya disebut
SHM Nomor 546/Gembor);
5. Sertipikat Hak Milik Nomor 547/Gembor, diterbitkan tanggal 9 Juni 1984,
berlokasi di Desa Gembor, Kecamatan Jatiuwung Kabupaten
Tangerang, Gambar Situasi Nomor 2849 tanggal 9 Juni 1984, luas
4.515 m², atas nama pemegang hak Suhaedah (selanjutnya disebut
SHM Nomor 547/Gembor);
(selanjutnya secara bersama-sama disebut ... objek sengketa);

B. Bahwa objek sengketa tersebut merupakan Keputusan Tata Usaha Negara
sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Angka (9) Undang-Undang Nomor 5
Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana yang telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan terakhir diubah kembali dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut Undang-Undang PTUN) karena:

1. Merupakan penetapan tertulis, objek sengketa tersebut dikeluarkan dalam bentuk surat keputusan yang tertulis yaitu berupa sertifikat hak milik atas tanah;
2. Dikeluarkan oleh Tergugat dalam kapasitasnya sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, yaitu Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 Angka (8) Undang-Undang PTUN;
3. Berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu perbuatan hukum Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang bersumber pada suatu ketentuan hukum Tata Usaha Negara yang dapat menimbulkan hak atau kewajiban pada orang lain;
4. Bersifat konkret, yaitu objek yang diputuskan dalam Keputusan Tata Usaha Negara tidak abstrak, tetapi berwujud, tertentu dan dapat ditentukan, yaitu mengenai pemberian atau penerbitan hak milik atas tanah;
5. Bersifat individual, yaitu Keputusan Tata Usaha Negara itu tidak ditujukan untuk umum, tetapi tertentu baik alamat maupun hal-hal yang dituju. Dalam hal ini sifat individual tersebut dapat dilihat jelas dari nama-nama pemegang hak yang ada pada sertifikat hak milik (SHM) yang menjadi objek sengketa pada perkara *a quo*;
6. Bersifat final, yaitu sudah definitif dan dapat menimbulkan akibat hukum. Sertipikat-sertipikat hak milik objek sengketa *a quo* sudah definitif, berlaku sejak tanggal ditetapkan tanpa memerlukan persetujuan dari instansi lain atau instansi yang lebih tinggi dan dapat menimbulkan akibat hukum;

II. Tentang Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan.

- A. Bahwa gugatan diajukan masih dalam tenggang waktu yang diberikan oleh undang-undang;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- B. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang PTUN ditentukan bahwa pihak yang telah dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan Tata Usaha Negara yang berwenang agar keputusan Tata Usaha Negara dimaksud dinyatakan batal atau tidak sah;

Berikut kutipan lengkap Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang PTUN:

“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 rehabilitasi”;

- C. Bahwa selanjutnya, Pasal 55 Undang-Undang PTUN menyatakan “Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”;

- D. Bahwa dalam perkara *a quo*, Penggugat baru mengetahui secara pasti kepentingannya dirugikan oleh terbitnya objek sengketa pada saat Penggugat menerima Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 763/Ket-36.71.300.7/IX/2015 tanggal 9 September 2015 (selanjutnya disebut SKPT Nomor 763), yang surat tersebut intinya menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1524/Gembor, Surat Ukur Nomor 697 tanggal 15 Desember 2005 seluas 31.900 m² atas nama PT Talenta Anugerah Pratama (selanjutnya disebut SHGB Nomor 1524/Gembor) tumpang tindih (*overlap*) dengan objek sengketa;

- E. Bahwa Gugatan Penggugat didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 8 Desember 2015 sehingga dengan demikian gugatan Penggugat belum melampaui tenggang waktu yang telah ditentukan oleh Pasal 55 Undang-Undang PTUN dan oleh karena itu layak untuk diterima;

III. Tentang Kepentingan Penggugat Yang Dirugikan.

- A. Bahwa Penggugat merasa dirugikan karena SHGB Nomor 1524/Gembor, Surat Ukur Nomor 697 tanggal 15 Desember 2005 seluas 31.900 m² atas nama PT Talenta Anugerah Pratama telah dinyatakan tumpang tindih (*overlap*) dengan objek sengketa;
- B. Bahwa adanya pernyataan tumpang tindih dengan objek sengketa tersebut maka Penggugat menjadi tidak dapat melakukan pembebanan



Hak Tanggungan Peringkat Tujuh terhadap tanah SHGB Nomor 1524/Gembor. Padahal *in casu* Penggugat memiliki rencana untuk mendapatkan pinjaman dari Kreditur Penggugat dengan cara menjaminkan SHGB Nomor 1524/Gembor dengan membebaskan hak tanggungan peringkat tujuh, namun kemudian menjadi terhambat sehingga tidak dapat direalisasikan;

- C. Bahwa selain kerugian sebagaimana telah disebutkan di atas, sudah pasti untuk selanjutnya kepentingan Penggugat akan terus dirugikan oleh objek sengketa sejak dinyatakan tumpang tindih dengan objek sengketa maka status hukum atas tanah SHGB Nomor 1524/Gembor menjadi tidak pasti dan sangat berpotensi untuk menghambat setiap tindakan hukum yang akan dilakukan terhadap tanah tersebut di kemudian hari;

IV. Alasan Pengajuan Gugatan/*Posita*.

Adapun alasan-alasan pengajuan gugatan *a quo* adalah sebagai berikut:

- A. Bahwa pada awalnya tanah objek sengketa berasal dari tanah-tanah warga Desa Gembor, yang berupa tanah darat dan tanah sawah, belum bersertipikat (masih berstatus girik);
- B. Bahwa tanah objek sengketa tersebut selanjutnya dibeli oleh Kurnia, yang merupakan ayah kandung dari Rudi Kurnia;
- C. Bahwa Rudi Kurnia merupakan Direktur dari PT Sangiang Alam Permai, berdasarkan Berita Acara Rapat Nomor 6 tanggal 1 Mei 1985 yang dibuat oleh Notaris Arikanti Natakusumah Sarjana Hukum (Bukti P-1) yang telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Kehakiman RI Nomor C2-5341 HT.01.01 TH tanggal 24 Agustus 1985 (Bukti P-2);
- D. Bahwa PT Sangiang Alam Permai adalah suatu Perseroan Terbatas yang terbentuk berdasarkan Akta Notaris Nomor 272 tanggal 30 Maret 1984 yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris Arikanti Natakusumah Sarjana Hukum (Bukti P-3) yang telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Kehakiman RI tanggal 19 Juli 1984 Nomor C2-3955 HT 01.01.TH 84 yang telah juga didaftarkan pada kantor Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 204/Not/1985/PN.JKT.Sel. tanggal 6 April 1985 (Bukti P-4);
- E. Bahwa berdasarkan Berita Acara Rapat Nomor 61 tanggal 12 Agustus 1988 yang dibuat oleh Notaris Lieke Lianadevi Tugali Sarjana Hukum, telah dilakukan Rapat Umum Luar Biasa dari Para Pemegang Saham PT Sangiang Alam Permai, dimana pada tanggal tersebut telah terjadi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pergantian terhadap Direktur PT Sangiang Alam Permai, dari Rudi Kurnia ke Untung Soroso (Bukti P-5);

- F. Bahwa pada tanggal 2 November 1989, antara Penggugat dengan PT Sangiang Alam Permai sepakat untuk melakukan Pengikatan Jual Beli atas sebagian dari sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 12/Gembor seluas 450.231 m² (Bukti P-6). Kesepakatan pengikatan jual beli tersebut selanjutnya dituangkan ke dalam bentuk Akta Pengikatan Jual Beli Notaris Nomor 14 yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris Ny. Nanny Wahjudi, S.H., Notaris di Tangerang (Bukti P-7);
- G. Pengikatan jual beli antara Penggugat dengan PT Sangiang Alam Permai tersebut kemudian dikuatkan dengan Akta Jual Beli Nomor 2650/463/IV/Jtw/JB/1991 tanggal 30 April 1991 antara PT Sangiang Alam Permai selaku Penjual dengan Penggugat selaku Pembeli terhadap tanah seluas 31.900 m², akta mana yang dibuat oleh dan di hadapan Ny. Nanny Wahjudi, S.H., Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berkedudukan di Tangerang (Bukti P-8);
- H. Bahwa terhadap adanya akta jual beli Notaris tersebut maka Penggugat kemudian mengurus pencatatan dan pengadministrasian kepemilikan/pemegang hak atas bidang tanah dimaksud sekaligus mengurus pemecahan sertifikat hingga kemudian terbitlah SHGB Nomor 1524/Gembor terhadap tanah seluas 31.900 m² (Bukti P-9);
- Dengan demikian, apabila dilihat dari riwayat tanah SHBG Nomor 1524/Gembor maka telah terbukti secara tegas bahwa Penggugat memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dari pemilik sebelumnya yang sah;
- Terkait dengan legalitas hukum Penggugat, Penggugat memiliki hak secara hukum karena Penggugat adalah badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia sehingga oleh karenanya Penggugat adalah subjek hukum yang dapat memegang hak guna bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria;
- I. Bahwa dalam memperoleh SHBG Nomor 1524/Gembor Penggugat telah terlebih dahulu mendapatkan Persetujuan Lokasi dan Ijin Pembebasan Tanah Nomor 593.82/SK.339-BPN/1991 dengan SK Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat tanggal 20 Pebruari 1991 (Bukti P-10);
- J. Bahwa berdasarkan Pasal 19 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), dinyatakan bahwa “Untuk menjamin kepastian hukum oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur oleh Peraturan Pemerintah”;

Pasal 19 Ayat (2) UUPA mengatur bahwa Pendaftaran Tanah dimaksud meliputi: Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; dan pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat; Selanjutnya, Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 mendefinisikan sertifikat sebagai salinan buku tanah dan surat ukur yang dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas bersampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria dan diberikan kepada yang berhak;

Bahwa definisi sertifikat tersebut disempurnakan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang merupakan Peraturan Pengganti atas Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yang menyatakan “Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan”;

- K. Bahwa SHGB Nomor 1524/Gembor milik Penggugat telah sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang ada pada buku Tanah yang dibuat oleh Tergugat. Penggugat selalu memelihara data fisik dan data yuridis atas SHGB Nomor 1524/Gembor dengan cara mendaftarkan setiap perubahan yang terjadi atau tindakan-tindakan hukum yang dilakukan terhadap SHGB Nomor 1524/Gembor;

Bahwa sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sebelum melakukan suatu tindakan hukum atas SHGB Nomor 1524/Gembor Penggugat juga selalu melakukan pengecekan atas data fisik dan data yuridis kepada Tergugat, dan Tergugat selalu menyatakan bahwa data fisik dan data yuridis Penggugat telah sesuai dengan data yang ada pada buku tanah Tergugat;

Pasal 1 Angka 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, data yuridis didefinisikan sebagai Keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sedangkan, data fisik didefinisikan sebagai keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya;

Bahwa adapun kesesuaian dan pemeliharaan atas data fisik dan data yuridis atas SHGB Nomor 1524/Gembor sebagaimana dimaksud di atas terlihat secara nyata dan tegas melalui hal-hal sebagai berikut:

1. Pengecekan yang dilakukan Penggugat kepada Tergugat sebelum dilakukannya pengikatan jual beli antara PT Sangiang Alam Permai dengan Penggugat. Pengecekan tersebut dilakukan sekitar 3 (tiga) bulan sebelum dilakukannya proses pengikatan jual beli tersebut oleh Notaris Nyonya Nanny Wahjudi, Sarjana Hukum;
2. Pencatatan perubahan nama pemilik (Penggugat) atas SHGB Nomor 1524/Gembor tanggal 28 September 1992 oleh Tergugat dan dalam Daftar Isian 307 Nomor 5277 dan Daftar Isian 208 Nomor 4519/III (lihat Bukti P-9);
3. Pencatatan mengenai Pembebanan Hak Tanggungan atas SHGB Nomor 1524/Gembor yaitu (Lihat Bukti P-9):
 - a) Pembebanan Hak Tanggungan peringkat I (satu) Nomor 1117/2001 pada PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk yang berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor 564/2001 tanggal 9 Agustus 2001 dan telah didaftarkan oleh Penggugat kepada Tergugat pada tanggal 16 Agustus 2001;
 - b) Pembebanan Hak Tanggungan peringkat II (dua) Nomor 05/2002 pada PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk yang berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor 1065/2001 tanggal 28 Desember 2001 dan telah didaftarkan oleh Penggugat kepada Tergugat pada tanggal 10 Januari 2002;
 - c) Pembebanan Hak Tanggungan peringkat III (tiga) Nomor 1359/2002 pada PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk yang berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor 608/2002 tanggal 24 Juli 2002 dan telah didaftarkan oleh Penggugat kepada Tergugat pada tanggal 20 Agustus 2002;



- d) Pembebanan Hak Tanggungan peringkat IV (empat) Nomor 1575/2002 pada PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk yang berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor 743/2002 tanggal 3 September 2002 dan telah didaftarkan oleh Penggugat kepada Tergugat pada tanggal 11 September 2002;
- e) Pembebanan Hak Tanggungan peringkat V (lima) Nomor 2385/2004 pada PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk yang berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor 912/2004 tanggal 2 Agustus 2004 dan telah didaftarkan oleh Penggugat kepada Tergugat pada tanggal 11 Agustus 2004;
- f) Pembebanan Hak Tanggungan peringkat VI (enam) Nomor 4734/2012 pada PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk yang berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor 755/2012 tanggal 30 Mei 2012 dan telah didaftarkan oleh Penggugat kepada Tergugat pada tanggal 23 Juli 2012;

L. Bahwa Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 menyatakan bahwa "Setelah ada pengesahan seperti yang dimaksud dalam Pasal 6 ayat (3), maka dari tiap-tiap bidang yang batas-batasnya maupun yang berhak atasnya telah ditetapkan, hak-haknya dibukukan dalam daftar buku tanah";

M. Bahwa selanjutnya Pasal 29 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa "Hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf dan hak milik atas satuan rumah susun didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data fisik dan data yuridis bidang tanah yang bersangkutan, dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut";

N. Bahwa dalam setiap pengecekan yang dilakukan Penggugat sebagaimana yang telah diuraikan di atas, Tergugat telah menyesuaikannya dengan buku tanah dimaksud dalam Pasal 21 PP Nomor 10 Tahun 1961 *juncto* Pasal 29 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan memberikan keterangan bahwa data yang terdapat dalam SHGB Nomor 1524/Gembor telah sesuai dengan data yang ada di dalam buku tanah milik Tergugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- O. Bahwa dengan demikian tidak perlu diragukan atau disangkal lagi bahwa Penggugat adalah benar pemilik yang sah dan satu-satunya atas SHGB Nomor 1524/Gembor;
- P. Bahwa sejak Penggugat menjadi pemilik yang sah atas tanah SHGB Nomor 1524/Gembor, Penggugat menggunakan tanah tersebut sesuai dengan peruntukannya, dimana Penggugat membangun pabrik *furniture* dan pengolahan kayu. Pembangunan pabrik dimaksud dilakukan Penggugat berdasarkan ijin-ijin yang telah diperoleh dari instansi-instansi terkait, yaitu:
1. Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 647/740-PERK/1990 tanggal 20 Desember 1990 (Bukti P-11);
 2. Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 647/27-DPU/1993 tanggal 2 Juni 1993 (Bukti P-12);
 3. Keputusan Walikota Tangerang Nomor 503/KEP-111/BPPT/III/2010 tanggal tentang Ijin Gangguan (Bukti P-13);
 4. Ijin Gangguan Nomor 503/KEP-233/BPPMPT/DU/IV/2013 tanggal 1 Mei 2013 (Bukti P-14);
 5. Surat Ijin Perdagangan Menengah Nomor 05790-03/PM/1.824.271 tanggal 7 Pebruari 2013 (Bukti P-15);
 6. Surat Keterangan Domisili Perusahaan Nomor 517/25/Pemb/Ds.Gmb/89 tanggal 28 Oktober 1989 (Bukti P-16);
 7. Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat Nomor 593.82/SK.339-BPN/1991 tentang Persetujuan Lokasi dan Ijin Pembebasan Tanah yang terletak di Desa Gembor Kecamatan Jatiuwung Kabupaten Daerah Tingkat II Tangerang, untuk mendirikan Industri Furniture dan Wood Working, atas nama PT Talenta Anugerah Pratama pada tanggal 20 Februari 1991 (lihat Bukti P-10);
 8. Tanda Daftar Perusahaan Nomor 09.02.1.46.07480 tanggal 18 November 2015 (Bukti P-17);
 9. Surat Keputusan Kepala Badan Pelayanan Penanaman Modal dan Perizinan Terpadu Kota Tangerang Nomor 530/042-IUI-BPPMPT/2014 tanggal 30 Desember 2014 tentang Izin Usaha Industri (Bukti P-18);

Bahwa sampai dengan gugatan ini diajukan Pabrik tersebut masih dipergunakan untuk kegiatan usaha Penggugat;

Bahwa Penggugat juga pernah melakukan perpanjangan terhadap SHGB Nomor 1524/Gembor yang telah berakhir tanggal 31 Agustus 2007 lalu.

Halaman 11 dari 40 halaman. Putusan Nomor 30 K/TUN/2017

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

Melalui Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten tanggal 24 November 2005 Nomor 107-550:.. 28.2005, maka SHGB Nomor 1524/Gembor resmi diperpanjang dan baru akan berakhir pada tanggal 31 Agustus 2027 (lihat Bukti P-9);

Q. Bahwa dalam melakukan perpanjangan terhadap SHGB Nomor 1524/Gembor, Tergugat telah mengeluarkan Surat Ukur Nomor 697 tanggal 15 Desember 2005 dan berlaku hingga sekarang (Bukti P-19);

R. Bahwa selama terbitnya SHGB Nomor 1524/Gembor dan selama tanah *a quo* berada dalam penguasaan Penggugat, Penggugat tidak pernah mendapatkan klaim, keberatan ataupun gangguan dari pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah *a quo*;

Bahkan terdapat Surat Pernyataan tanggal 28 Oktober 1989 yang ditandatangani oleh perwakilan Warga yang diketahui oleh ketua RT003 dan Ketua RW02 beserta Kepala Desa Gembor yang intinya menyatakan bahwa mereka tidak berkeberatan apabila di lokasi mereka berdiri PT Talenta (Bukti P-20) dan Surat Pernyataan yang ditandatangani oleh Kepala Desa Gembor beserta Camat Jatiuwung tanggal 25 Oktober 1989 (Bukti P-21);

S. Bahwa selama penguasaan tanah *a quo* oleh Penggugat, Penggugat selalu membayar Pajak Bumi dan Bangunan atas SHGB Nomor 1524/Gembor tersebut, dimana Pajak Bumi dan Bangunan tersebut telah atas nama Penggugat sendiri (Bukti P-22);

T. Bahwa Penggugat juga sama sekali tidak pernah mendapat klaim atau keberatan atau gugatan dari pihak manapun terkait dengan kepemilikan tanah SHGB Nomor 1524/Gembor;

U. Bahwa dengan demikian, berdasarkan uraian dalil-dalil Penggugat di atas sudah cukup untuk membuktikan bahwa Penggugat adalah benar-benar pemilik atau pemegang hak yang sah dan satu-satunya atas tanah SHBG Nomor 1524/Gembor yang terletak di Desa Gembor Kecamatan Periuk Kota Tangerang yang berasal dari pemecahan atas sebagian SHGB Nomor 12/Gembor yang dahulu adalah milik PT Sangiang Alam Permai dan juga sudah cukup untuk membuktikan bahwa dalam memperoleh SHBG Nomor 1524/Gembor tersebut Penggugat telah memenuhi seluruh rangkaian prosedur perolehan hak atas tanah yang disyaratkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku;

V. Bahwa kemudian, Tergugat telah mengeluarkan suatu pernyataan yang sangat mengejutkan dan merugikan Penggugat, yaitu pernyataan

Halaman 12 dari 40 halaman. Putusan Nomor 30 K/TUN/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat yang termuat dalam SKPT Nomor 763/Ket-36.71.300.7/IX/2015 tanggal 9 September 2015 (Bukti P-23) yang telah menyatakan bahwa SHGB Nomor 1524/Gembor milik Penggugat telah tumpang tindih (*overlap*) dengan sertipikat hak atas tanah milik orang lain yang merupakan objek sengketa dalam perkara *a quo*, yaitu:

1. Sertipikat Hak Milik Nomor 552/Gembor, diterbitkan tanggal 9 Juni 1984, berlokasi di Desa Gembor, Kecamatan Jatiuwung Kabupaten Tangerang, Gambar Situasi Nomor 2854 tanggal 9 Juni 1984, luas 6.495 m², atas nama pemegang hak Handoyo Santoso (selanjutnya disebut SHM Nomor 552/Gembor) (Bukti P-24);
2. Sertipikat Hak Milik Nomor 553/Gembor, diterbitkan tanggal 9 Juni 1984, berlokasi di Desa Gembor, Kecamatan Jati Uwung Kabupaten Tangerang, Gambar Situasi Nomor 2855 tanggal 9 Juni 1984, luas 10.920 m², atas nama pemegang hak Haji Mohamad Herman Samadikoen Sarjana Hukum (selanjutnya disebut SHM Nomor 553/Gembor) (Bukti P-25);
3. Sertipikat Hak Milik Nomor 541/Gembor, diterbitkan tanggal 9 Juni 1984, berlokasi di Desa Gembor, Kecamatan Jati Uwung Kabupaten Tangerang, Gambar Situasi Nomor 2843 tanggal 9 Juni 1984, luas 2.660 m², atas nama pemegang hak Aman Sapii (selanjutnya disebut SHM Nomor 541/Gembor) (Bukti P-26);
4. Sertipikat Hak Milik Nomor 546/Gembor, diterbitkan tanggal 9 Juni 1984, berlokasi di Desa Gembor, Kecamatan Jatiuwung Kabupaten Tangerang, Gambar Situasi Nomor 2848 tanggal 9 Juni 1984, luas 5.900 m², atas nama pemegang hak Suhaedah (selanjutnya disebut SHM Nomor 546/Gembor) (Bukti P-27);
5. Sertipikat Hak Milik Nomor 547/Gembor, diterbitkan tanggal 9 Juni 1984, berlokasi di Desa Gembor, Kecamatan Jatiuwung, Kabupaten Tangerang, Gambar Situasi Nomor 2849 tanggal 9 Juni 1984, luas 4.515 m², atas nama pemegang hak Suhaedah (selanjutnya disebut SHM Nomor 547/Gembor) (Bukti P-28);

Bahwa di dalam SKPT Nomor 763/Ket-36.71.300.7/IX/2015 tanggal 9 September 2015 yang dikeluarkan oleh Tergugat tersebut disebutkan bahwa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah ini tidak menjamin kepastian hukum data fisik tanah karena hanya diterbitkan berdasarkan data pada buku tanah, tanpa mengecek gambar situasi/surat ukur;

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)



Bahwa melihat definisi surat ukur yang terdapat dalam Pasal 1 angka (17) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang memberikan definisi surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian, maka adalah suatu kejanggalan manakala kemudian Tergugat menyatakan SHGB Nomor 1524/Gembor telah tumpang tindih (*overlap*) dengan objek sengketa. Bukankah untuk dapat menyatakan suatu tanah telah tumpang tindih dengan tanah lainnya Tergugat harus terlebih dahulu melihat data fisik tanah tersebut terlebih dahulu yang dalam hal ini adalah surat ukur/gambar situasi?;

W. Bahwa pernyataan tertulis Tergugat yang menyatakan SHGB Nomor 1524/Gembor milik Penggugat telah tumpang tindih dengan obyek sengketa, menunjukkan bahwa Tergugat telah membuat keputusan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, baik secara material/substansial maupun procedural/formal, yaitu:

1. Keputusan Tergugat Bertentangan Dengan Peraturan Perundang-Undangan Yang Bersifat Materiil/Substansial;

a) Bertentangan dengan Ketentuan Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) huruf C Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUUPA), bertentangan dengan Pasal 10 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan bertentangan dengan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pasal 19 ayat (1) UUPA menyatakan:

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah”.

Pasal 19 ayat (2) huruf C UUPA menyatakan:

“Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”.

Pasal 10 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan:

“Satu buku tanah hanya dipergunakan untuk mendaftar satu hak atas tanah”.

Selanjutnya, Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan:

“Pendaftaran tanah bertujuan:



- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum 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;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan lebih mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar, untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan”.

Berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut di atas maka dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah, maka pemerintah melalui Kantor Pertanahan memberikan sertifikat hak atas tanah;

Bahwa perbuatan Tergugat yang telah menyatakan tumpang tindih, jelas menunjukkan bahwa Tergugat tidak dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada Penggugat selaku pemegang hak atas suatu bidang tanah;

- b) Bertentangan dengan Ketentuan Pasal 1 Angka (7) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Selanjutnya disebut Permenag Nomor 3 Tahun 1997) yang menyatakan:

”Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) adalah tanda pengenal khusus yang diberikan untuk bidang tanah yang bersifat unik atau tunggal untuk setiap bidang tanah di seluruh Indonesia”;

Pengertian tunggal untuk setiap bidang tanah di seluruh Indonesia mengandung makna bahwa terhadap setiap bidang tanah di Indonesia mempunyai 1 (satu) buah penomoran identifikasi bidang tanah. Identifikasi bidang tanah inilah yang menjadi dasar letak, batas-batas, dan jumlah luas atas bidang-bidang tanah yang dimohonkan haknya.

Bahwa Penggugat telah mendapatkan NIB yaitu Nomor 21.05.09.05.02138.



Dalam perkara *a quo*, jika Tergugat menyatakan bahwa objek sengketa telah tumpang tindih (*overlap*) dengan SHGB Nomor 1524/Gembor, maka dapat diasumsikan tanah tersebut memiliki lebih dari satu nomor identifikasi bidang tanah dan hal ini telah menyalahi ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana dimaksud di dalam Permenag Nomor 3 Tahun 1997;

2. Keputusan Tergugat Bertentangan Dengan Peraturan Perundang-Undangan Yang Bersifat Prosedural/Formal:

- a. Bertentangan dengan ketentuan Pasal 29 ayat (1) huruf b *juncto* Pasal 32 ayat (1) ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah;

Pasal 29 ayat (1) huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan:

- 1) "Kepala Kantor Pendaftaran Tanah mencatat hapusnya sesuatu hak, jika kepadanya disampaikan:

- b. Salinan surat keputusan pejabat yang berwenang yang menyatakan hak itu dilepaskan";

Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan:

- 1) "Jika suatu peralihan hak mengakibatkan pemisahan tanah yang bersangkutan, maka buku tanahnya diganti dengan buku tanah yang lain, sehingga setiap kesatuan tanah terdaftar dalam satu buku tanah;
- 2) Atas permintaan yang berhak, dari beberapa bidang tanah yang bergandengan dapat dibuat satu buku tanah baru untuk menggantikan buku tanah yang bersangkutan dengan tanah;
- 3) Di dalam hal yang dimaksud dalam ayat (1) dan (2) pasal ini sertifikat atau sertifikat-sertifikat yang bersangkutan ditahan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dan kepada yang berhak diberikan sertifikat baru untuk tiap-tiap kesatuan tanah";
- b. Bertentangan dengan Pasal 36 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan:
- "Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar";



Bahwa Tergugat telah lalai dalam melakukan pemeliharaan data pendaftaran tanah ketika terjadi perubahan data fisik atau data yuridis pada objek tanah yang didaftarkan;

Bahwa pada saat Tergugat menerbitkan SHGB Nomor 12/Gembor atas tanah seluas 450.231 m² (yang merupakan SHGB induk dari SHGB Nomor 1524/Gembor sebelum terjadi pemecahan) seharusnya Tergugat mencabut seluruh hak milik yang ada atas tanah tersebut sebelum SHGB Nomor 12/Gembor diterbitkan oleh Tergugat. Diduga terdapat sekitar 34 (tiga puluh empat) hak milik atas tanah yang masih hidup di atas SHGB Nomor 12/Gembor;

Akibat kelalaian Tergugat tersebut maka terjadilah persoalan hukum atas tanah *a quo* sehingga telah terjadi tumpang tindih;

Bahwa dengan demikian maka secara *in casu* Penggugat menurut hukum haruslah dilindungi dan dijamin hak dan kepentingannya selaku pemegang hak atas tanah berdasarkan SHGB Nomor 1524/Gembor terhadap adanya kelalaian dan ketidakhati-hatian Tergugat dalam kegiatan pendaftaran tanah;

- X. Bahwa pernyataan Tergugat yang menyatakan objek sengketa tumpang tindih dengan SHGB Nomor 1524/Gembor dan yang secara eksplisit masih mengakui keberadaan dan tidak mencabut objek sengketa juga telah bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik; Dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas KKN, Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik di Indonesia yang juga mendasari setiap pengambilan keputusan oleh Pejabat Tata Usaha Negara, diidentifikasi di dalam Pasal 3 yang meliputi: 1. Asas Kepastian Hukum, 2. Asas Tertib Penyelenggaraan Negara, 3. Asas Keterbukaan, 4. Asas Proporsionalitas, 5. Asas Profesionalitas, dan 6. Asas Akuntabilitas;

1. Bertentangan dengan Asas Kepastian Hukum:

Asas Kepastian Hukum adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan Negara.

Perbuatan Tergugat yang telah lalai dalam mencabut objek sengketa dan kemudian menyatakan tanah SHGB Nomor 1524/Gembor telah tumpang tindih/overlap adalah bertentangan dengan Asas Kepastian Hukum;



2. Bertentangan dengan Asas Tertib Penyelenggaraan Negara:

Asas Tertib Penyelenggaraan Negara adalah asas yang menjadi landasan keteraturan, keserasian, dan keseimbangan dalam pengendalian penyelenggaraan Negara;

Bahwa perbuatan Tergugat yang telah lalai dalam melakukan pemeliharaan data pendaftaran tanah ketika terjadi perubahan data fisik atau data yuridis pada objek tanah yang didaftarkan sehingga berakibat SHGB Nomor 1524/Gembor dinyatakan telah tumpang tindih/(overlap) dengan objek sengketa adalah bertentangan dengan Asas Tertib Penyelenggaraan Negara;

3. Bertentangan dengan Asas Kepentingan Umum:

Asas Kepentingan Umum adalah asas yang mendahulukan kesejahteraan umum dengan cara yang aspiratif, akomodatif, dan selektif;

Bahwa perbuatan Tergugat yang telah menyatakan SHGB Nomor 1524/Gembor tumpang tindih/overlap dengan objek sengketa adalah bertentangan dengan asas kepentingan umum yang mendahulukan kesejahteraan umum dengan cara yang aspiratif, akomodatif dan selektif;

Usaha Penggugat adalah usaha pabrik (*furniture*) dan pengolahan kayu yang di dalamnya mempekerjakan sekitar 600 (enam ratus) orang karyawan. Apabila benar SHGB Nomor 1524/Gembor milik Penggugat tumpang tindih dengan objek sengketa maka sudah dapat dipastikan tidak lama lagi usaha tersebut akan tutup. Dapat dibayangkan bagaimana kelak nasib para pekerja tersebut. Akan ada berapa ratus keluarga yang nasibnya akan terlantar ?;

4. Bertentangan dengan Asas Keterbukaan:

Asas Keterbukaan adalah asas yang membuka diri terhadap hak masyarakat untuk memperoleh informasi yang benar, jujur, dan tidak diskriminatif tentang penyelenggaraan negara dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan, dan rahasia Negara;

Perbuatan Tergugat telah melanggar asas keterbukaan karena mengabaikan banyak hak asasi manusia apabila SHGB Nomor 1524/Gembor benar-benar dinyatakan tumpang tindih dengan objek sengketa;

5. Bertentangan dengan Asas (*Proporsionalitas*).



Asas *Proporsionalitas* adalah asas yang mengutamakan keseimbangan antara hak dan kewajiban penyelenggaraan Negara.

Perbuatan Tergugat yang menyatakan SHGB Nomor 1524/Gembor tumpang tindih dengan objek sengketa telah mengabaikan keseimbangan antara hak dan kewajiban dalam penyelenggaraan negara. Tergugat mengabaikan semua itikad baik Penggugat dalam upaya untuk mendapatkan SHGB Nomor 1524/Gembor, mengabaikan segala kewajiban-kewajiban hukum Penggugat yang selama ini telah Penggugat lakukan dengan itikad baik, seperti mengurus dan memenuhi segala persyaratan terkait dengan perijinan dan juga pembayaran pajak atau iuran-iuran yang terkait dengan usaha Penggugat dan juga hak atas tanah *a quo*;

6. Bertentangan dengan Asas *Profesionalitas*:

Asas *Profesionalitas* adalah asas yang mengutamakan keahlian yang berlandaskan kode etik dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Perbuatan Tergugat yang lalai dalam mencabut objek sengketa dan kemudian menyatakan SHGB Nomor 1524/Gembor tumpang tindih/*overlap* dengan objek sengketa jelas-jelas sangat bertentangan dengan Asas *Profesionalitas* yang di dalamnya menekankan pada kode etik dan ketentuan peraturan perundang-undangan;

7. Bertentangan dengan Asas Akuntabilitas:

Asas akuntabilitas adalah asas yang menentukan bahwa setiap kegiatan dan hasil akhir dari kegiatan penyelenggaraan negara harus dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat atau rakyat sebagai pemegang kedaulatan tertinggi negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Bahwa seharusnya Tergugat bertanggung jawab dan mencari solusi sebagai bentuk tanggung jawab moral Tergugat akibat kelalaian Tergugat mencabut objek sengketa, bukan bersikap pasif dan membiarkan Penggugat menanggung kerugian dalam memperjuangkan keadilan dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Serang;

Terlebih dahulu pada masa kepemimpinan Bapak Hendarman Supandji pernah dibentuk tim eksaminasi yang bertugas untuk menyelesaikan konflik pertanahan agar kasus sengketa kepemilikan



tanah tidak serta-merta dibebankan kepada pengadilan untuk menyelesaikannya;

Selain itu ketentuan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintah juga mengatur mengenai Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik yang menurut Penggugat melengkapi ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Pemerintahan yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme;

Asas-asas tersebut antara lain yaitu: 1. Asas Pelayanan yang Baik; 2. Asas Kemanfaatan; 3. Asas Ketidakberpihakan; 4. Asas Kecermatan; 5. Asas Tidak Menyalahgunakan Kewenangan; dan 6. Asas Kepentingan Umum;

1. Bertentangan dengan Asas Pelayanan yang Baik;

Asas Pelayanan yang baik adalah asas yang memberikan pelayanan yang tepat waktu, prosedur dan biaya yang jelas, sesuai dengan standar pelayanan dan peraturan perundang-undangan;

Bahwa perbuatan Tergugat yang telah mengakibatkan SHGB Nomor 1524/Gembor milik Penggugat tumpang tindih (*overlap*) dengan objek sengketa perkara *a quo* adalah bertentangan dengan asas pelayanan yang baik;

2. Bertentangan dengan Asas Kemanfaatan:

Asas kemanfaatan adalah manfaat yang harus diperhatikan secara seimbang antara:

1. Kepentingan individu yang satu dengan individu yang lain;
2. Kepentingan individu dengan masyarakat;
3. Kepentingan warga masyarakat dan masyarakat asing;
4. Kepentingan kelompok masyarakat yang satu dan kepentingan kelompok masyarakat yang lain;
5. Kepentingan pemerintah dengan warga masyarakat;
6. Kepentingan generasi yang sekarang dan kepentingan generasi mendatang;
7. Kepentingan manusia dan ekosistemnya;
8. Kepentingan pria dan wanita.

Perbuatan Tergugat yang telah menyatakan SHGB Nomor 1524/Gembor tumpang tindih dengan objek sengketa telah melanggar/bertentangan dengan asas tersebut;



3. Bertentangan dengan Asas Ketidakberpihakan:

Yang dimaksud dengan asas ketidakberpihakan adalah asas yang mewajibkan badan dan/atau pejabat pemerintahan dalam menetapkan dan/atau melakukan keputusan dan/atau tindakan dengan mempertimbangkan kepentingan para pihak secara keseluruhan dan tidak diskriminatif.

Perbuatan Tergugat yang telah menyatakan SHGB Nomor 1524/Gembor tumpang tindih dengan objek sengketa telah melanggar/bertentangan dengan asas tersebut karena nampak seakan Tergugat mendukung atau menguatkan objek sengketa, sementara hal itu adalah akibat kelalaian Tergugat;

4. Bertentangan dengan Asas Keterbukaan:

Asas Keterbukaan adalah asas yang melayani masyarakat untuk mendapatkan akses dan memperoleh informasi yang benar, jujur, dan tidak diskriminatif dalam penyelenggaraan pemerintahan dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan, dan rahasia Negara;

5. Bertentangan dengan Asas Kecermatan:

Bahwa Asas Kecermatan mengandung arti suatu putusan harus dipersiapkan dan diambil dengan cermat dan mensyaratkan agar badan pemerintah sebelum membuat suatu ketetapan/keputusan wajib meneliti semua fakta yang relevan dan memasukkan pula semua kepentingan yang relevan ke dalam pertimbangannya;

Bahwa Tergugat telah tidak cermat dalam mempersiapkan dan mengambil putusan terhadap kelalaian Tergugat mencabut objek gugatan dan juga tidak cermat dalam mempertimbangkan bukti-bukti kepemilikan Penggugat;

6. Bertentangan dengan Asas Tidak Menyalahgunakan Kewenangan:

Asas Tidak Menyalahgunakan Kewenangan adalah asas yang mewajibkan setiap badan dan/atau pejabat pemerintahan tidak menggunakan kewenangannya untuk kepentingan pribadi atau kepentingan yang lain dan tidak sesuai dengan tujuan pemberian kewenangan tersebut, tidak melampaui, tidak menyalahgunakan, dan/atau tidak mencampurkan kewenangan;



Perbuatan Tergugat yang menyatakan SHGB Nomor 1524/Gembor tumpang tindih/*overlap* dapat diindikasikan termasuk dalam penyalahgunaan kewenangan;

7. Bertentangan dengan Asas Kepentingan Umum:

Asas Kepentingan Umum adalah asas yang mendahulukan kesejahteraan dan kemanfaatan umum dengan cara yang *aspiratif, akomodatif, selektif dan tidak diskriminatif*;

Perbuatan Tergugat yang menyatakan SHGB Nomor 1524/Gembor tumpang tindih/*overlap* telah bertentangan dengan asas kepentingan umum mengingat sekitar 600 (enam ratus) orang karyawan yang terancam akan kehilangan pekerjaan apabila hal tersebut benar-benar terjadi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Serang agar memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang, yaitu:
 - a. Sertipikat Hak Milik Nomor 552/Gembor, diterbitkan tanggal 9 Juni 1984, berlokasi di Desa Gembor, Kecamatan Jatiuwung Kabupaten Tangerang, Gambar Situasi Nomor 2854 tanggal 9 Juni 1984, luas 6.495 m², atas nama pemegang hak Handoyo Santoso (selanjutnya disebut SHM Nomor 552/Gembor);
 - b. Sertipikat Hak Milik Nomor 553/Gembor, diterbitkan tanggal 9 Juni 1984, berlokasi di Desa Gembor, Kecamatan Jati Uwung Kabupaten Tangerang, Gambar Situasi Nomor 2855 tanggal 9 Juni 1984, luas 10.920 m², atas nama pemegang hak Haji Mohamad Herman Samadikoen Sarjana Hukum (selanjutnya disebut SHM Nomor 553/Gembor);
 - c. Sertipikat Hak Milik Nomor 541/Gembor, diterbitkan tanggal 9 Juni 1984, berlokasi di Desa Gembor, Kecamatan Jati Uwung Kabupaten Tangerang, Gambar Situasi Nomor 2843 tanggal 9 Juni 1984, luas 2.660 m², atas nama pemegang hak Aman Sapii (selanjutnya disebut SHM Nomor 541/Gembor);
 - d. Sertipikat Hak Milik Nomor 546/Gembor, diterbitkan tanggal 9 Juni 1984, berlokasi di Desa Gembor, Kecamatan Jatiuwung Kabupaten



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tangerang, Gambar Situasi Nomor 2848 tanggal 9 Juni 1984, luas 5.900 m², atas nama pemegang hak Suhaedah (selanjutnya disebut SHM Nomor 546/Gembor);
- e. Sertipikat Hak Milik Nomor 547/Gembor, diterbitkan tanggal 9 Juni 1984, berlokasi di Desa Gembor, Kecamatan Jatiuwung Kabupaten Tangerang, Gambar Situasi Nomor 2849 tanggal 9 Juni 1984, luas 4.515 m², atas nama pemegang hak Suhaedah (selanjutnya disebut SHM Nomor 547/Gembor);
3. Memerintahkan Tergugat untuk mencabut dan mencoret buku tanah dari register pendaftaran yang ada di kantor Tergugat atas:
- a. Sertipikat Hak Milik Nomor 552/Gembor, diterbitkan tanggal 9 Juni 1984, berlokasi di Desa Gembor, Kecamatan Jatiuwung Kabupaten Tangerang, Gambar Situasi Nomor 2854 tanggal 9 Juni 1984, luas 6.495 m², atas nama pemegang hak Handoyo Santoso (selanjutnya disebut SHM Nomor 552/Gembor);
- b. Sertipikat Hak Milik Nomor 553/Gembor, diterbitkan tanggal 9 Juni 1984, berlokasi di Desa Gembor, Kecamatan Jatiuwung Kabupaten Tangerang, Gambar Situasi Nomor 2855 tanggal 9 Juni 1984, luas 10.920 m², atas nama pemegang hak Haji Mohamad Herman Samadikoen Sarjana Hukum (selanjutnya disebut SHM Nomor 553/Gembor);
- c. Sertipikat Hak Milik Nomor 541/Gembor, diterbitkan tanggal 9 Juni 1984, berlokasi di Desa Gembor, Kecamatan Jatiuwung Kabupaten Tangerang, Gambar Situasi Nomor 2843 tanggal 9 Juni 1984, luas 2.660 m², atas nama pemegang hak Aman Sapii (selanjutnya disebut SHM Nomor 541/Gembor);
- d. Sertipikat Hak Milik Nomor 546/Gembor, diterbitkan tanggal 9 Juni 1984, berlokasi di Desa Gembor, Kecamatan Jatiuwung Kabupaten Tangerang, Gambar Situasi Nomor 2848 tanggal 9 Juni 1984, luas 5.900 m², atas nama pemegang hak Suhaedah (selanjutnya disebut SHM Nomor 546/Gembor);
- e. Sertipikat Hak Milik Nomor 547/Gembor, diterbitkan tanggal 9 Juni 1984, berlokasi di Desa Gembor, Kecamatan Jatiuwung Kabupaten Tangerang, Gambar Situasi Nomor 2849 tanggal 9 Juni 1984, luas 4.515 m², atas nama pemegang hak Suhaedah (selanjutnya disebut SHM Nomor 547/Gembor);
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Halaman 23 dari 40 halaman. Putusan Nomor 30 K/TUN/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat/Tergugat II Intervensi I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat:

I. Gugatan Penggugat Telah Lewat Waktu (*Daluwarsa*):

1. Bahwa pada halaman 4 (empat) Huruf D, Penggugat mendalilkan baru mengetahui secara pasti dan kepentingannya dirugikan oleh objek sengketa pada saat Penggugat menerima Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 763/Ket-36.71.300.7/IX/2015 tanggal 9 September 2015 yang intinya menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 1524/Gembor tumpang tindih (*overlap*) dengan objek sengketa;
2. Bahwa Penggugat mendalilkan seolah-olah baru mengetahui mengenai Objek Sengketa pada tanggal 9 September 2015, sedangkan faktanya Penggugat sudah mengetahui mengenai terbitnya objek sengketa dan tumpang tindih Objek Sengketa sejak tahun 2014 sebagaimana telah diberitahukan kepada Direktur PT Talenta Anugerah Pratama berdasarkan Surat Tergugat Nomor 1401/600.13-36.71/III/2014 tanggal 7 Maret 2014 perihal Undangan untuk Konfirmasi Data terhadap permasalahan tumpang tindih objek sengketa dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1524/Gembor atas nama Penggugat;
3. Bahwa Pasal 55 Undang-Undang PTUN menyatakan “gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkankannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”;
4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, terbukti gugatan Penggugat sudah lewat waktu (*daluwarsa*) karena Penggugat sudah mengetahui secara jelas mengenai penerbitan objek sengketa dan tumpang tindihnya berdasarkan Surat Tergugat Nomor 1401/600.13-36.71/III/2014 tanggal 7 Maret 2014;

Eksepsi Tergugat Intervensi I:

1. Bahwa gugatan Penggugat dengan tegas mendalilkan objek sengketa dalam perkara ini adalah Keputusan Pengadilan Tata Usaha Negara adalah sebagai milik Tergugat II Intervensi 1 yaitu:
 - Sertipikat Hak Milik Nomor 541, diterbitkan tanggal 9 Juni 1984, Gambar Situasi Nomor 2843, tanggal 9 Juni 1984 dengan luas 2.660 m² tercatat atas nama pemegang hak Aman Sapii berlokasi di Desa Gembor, Kecamatan Jati Uwung, Kabupaten Tangerang, berdasarkan Akta Jual

Halaman 24 dari 40 halaman. Putusan Nomor 30 K/TUN/2017

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

Beli Nomor 156/JB/AGR/1985, tanggal 21 Oktober 1985 yang dibuat di hadapan Mukhtar Lutfie BA Camat Jati Uwung, antara penjual Aman Sapii dan pembeli Rudi Kurnia;

- Sertipikat Hak Milik Nomor 547, diterbitkan tanggal 9 Juni 1984, Gambar Situasi Nomor : 2849, tanggal 9 Juni 1984 dengan luas 4.515 m² tercatat atas nama pemegang hak Suhaedah berlokasi di Desa Gembor, Kecamatan Jati Uwung, Kabupaten Tangerang, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 147/JB/AGR/1985, tanggal 21 Oktober 1985 yang dibuat di hadapan Mukhtar Lutfie BA Camat Jati Uwung, antara penjual Suhaedah dan pembeli Rudi Kurnia;

Semuanya merupakan Sertipikat Hak Milik di terbitkan pada tahun 1984, sedangkan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang berbunyi:

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

Gugatan Penggugat diajukan pada tanggal 7 Desember 2015 sehingga dengan demikian karena gugatan Penggugat telah melewati batas waktu yang ditentukan maka selayaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

2. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Putusan Nomor Register 330/K/TUN/2001;

Kaidah Hukum: Bahwa oleh karena objek gugatan tersebut rata-rata sekitar tahun 1987, sedangkan gugatan diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tanggal 26 Januari 2000, sehingga telah melewati tenggang waktu 90 hari sebagaimana yang diatur oleh Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 perkara antara: 1. Adang Effendi sampai dengan 14 tersebut melawan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung dan PT Adhi Dharma Bumi Indonesia Indah;

Duduk Perkara: Bahwa yang menjadi objek gugatan dalam perkara ini adalah bahwa Penggugat minta dibatalkan Surat Keputusan Pengadilan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Tergugat berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 37/Desa Cibereum luas 32.550 m² tercatat atas nama PT Adhi Dharma Bumi Indonesia Indah yang kemudian dipecah-pecah menjadi 92 buah Sertipikat dan Nomor 41 tanggal 11 Agustus 1987 nama Harry Sugiarto Salim sampai dengan Sertipikat Nomor 132 tanggal 5 Januari 1987 atas nama PT Adhi Dharma Bumi Indonesia Indah, Sertipikat Hak Milik Nomor 3365/Kelurahan Cibeureum tanggal 11 Agustus 1987 atas nama Harry Sugiarto, Sertipikat Hak Milik Nomor 1862/Kelurahan Cibereum

Halaman 25 dari 40 halaman. Putusan Nomor 30 K/TUN/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 20 Juli 1987 atas nama Subur Dudi Nugroho, Sertipikat Hak Milik Nomor 2060/Kelurahan Cibereum tanggal 10 Juni 1989 atas nama Budiawan Gunarto Sugito;

Pertimbangan Hukum Mahkamah Agung:

Bahwa alasan-alasan kasasi dapat dibenarkan karena *Judex Facti* telah salah merupakan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa *Judex Facti* mendalilkan Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalilnya maka gugatan harus ditolak;
- Bahwa Pendapat *Judex Facti* demikian tidak dibenarkan karena objek gugatan tersebut rata-rata diterbitkan sekitar Tahun 1987, sedangkan gugatan diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tanggal 2 Januari 2000 sehingga telah melewati tenggang waktu 90 hari sebagaimana yang diatur oleh Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 oleh sebab itu gugatan Penggugat tidak diterima;

Amar Putusan Mahkamah Agung:

Mengadili:

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi

1. Adang Effendi sampai dengan 14 tersebut;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 9 Februari 2001 Nomor 05/B/2001/PT.TUN.JKT yang menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tanggal 20 Juli 2000 Nomor 04/G/2000/PTUN-BDG;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Tergugat II Intervensi;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

Dikutip dari buku "Himpunan Putusan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap Dalam Bidang Tata Usaha Negara Mahkamah Agung Republik Indonesia" Perpustakaan dan Layanan Informasi Biro Hukum dan Humas Urusan Administrasi Mahkamah Agung Republik Indonesia 2010. Halaman 391-422;

Maka terbukti gugatan Penggugat identik dan sama persisi dengan Putusan Nomor Register 330/K/TUN/2001 Mahkamah Agung Republik Indonesia, oleh karena itu sudah selayaknya apabila gugatan Penggugat untuk tidak diterima;

Halaman 26 dari 40 halaman. Putusan Nomor 30 K/TUN/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa beberapa bidang tanah dalam hal ini “objek sengketa” seharusnya masing-masing bidang tanah tersebut hanya terdapat satu sertifikat tanda bukti kepemilikan atas masing-masing bidang tanah, dalam gugatan ini terkuak ada beberapa bidang tanah terdapat dua bukti kepemilikan atas masing-masing bidang tanah yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1524/Gembor, Surat Ukur Nomor 697 tanggal 15 Desember 2005 seluas 31.900 m² atas nama PT Talenta Anugerah Pratama atau Penggugat dan di sisi lain “objek sengketa” diakui, dimiliki dan tercatat dalam sertifikat hak milik atas nama Para Tergugat II Intervensi, maka terdapat sengketa keperdataan, sedangkan penyelesaian untuk menentukan siapakah pemilik yang sebenarnya diantara kedua pemegang surat tanah atau sertifikat atas atau satu bidang tanah tersebut penyelesaiannya adalah Peradilan Umum atau Pengadilan Negeri setempat terlebih dahulu;
- Maka berdasarkan seluruh uraian alasan tersebut di atas mohon Pengadilan untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya Pengadilan tidak menerima gugatan Penggugat;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Serang telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 57/G/2015/PTUN-SRG. tanggal 17 Mei 2016 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 tidak diterima seluruhnya;

Dalam Pokok Sengketa:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal Keputusan Tergugat berupa:
 - a. Sertipikat Hak Milik Nomor 552/Gembor, diterbitkan tanggal 9 Juni 1984, berlokasi di Desa Gembor, Kecamatan Jatiuwung, Kabupaten Tangerang, Gambar Situasi Nomor 2854 tanggal 9 Juni 1984, Luas 6.495 m², atas nama pemegang hak Handoyo Santoso;
 - b. Sertipikat Hak Milik Nomor 553/Gembor, diterbitkan tanggal 9 Juni 1984, berlokasi di Desa Gembor, Kecamatan Jati Uwung, Kabupaten Tangerang, Gambar Situasi Nomor 2855 tanggal 9 Juni 1984, luas 10.920 m², atas nama pemegang hak Haji Mohamad Herman Samadikoen Sarjana Hukum;
 - c. Sertipikat Hak Milik Nomor 541/Gembor, diterbitkan tanggal 9 Juni 1984, berlokasi di Desa Gembor, Kecamatan Jati Uwung, Kabupaten



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tangerang, Gambar Situasi Nomor 2843 tanggal 9 Juni 1984, luas 2.660 m², atas nama pemegang hak Aman Sapii;
- d. Sertipikat Hak Milik Nomor 546/Gembor, diterbitkan tanggal 9 Juni 1984, berlokasi di Desa Gembor, Kecamatan Jatiuwung, Kabupaten Tangerang, Gambar Situasi Nomor 2848 tanggal 9 Juni 1984, luas 5.900 M2, atas nama pemegang hak Suhaedah;
- e. Sertipikat Hak Milik Nomor 547/Gembor, diterbitkan tanggal 9 Juni 1984, berlokasi di Desa Gembor, Kecamatan Jatiuwung, Kabupaten Tangerang, Gambar Situasi Nomor 2849 tanggal 9 Juni 1984, luas 4.515 m², atas nama pemegang hak Suhaedah;
3. Memerintahkan Tergugat untuk mencabut dan mencoret buku tanah:
- a. Sertipikat Hak Milik Nomor 552/Gembor, diterbitkan tanggal 9 Juni 1984, berlokasi di Desa Gembor, Kecamatan Jatiuwung, Kabupaten Tangerang, Gambar Situasi Nomor 2854 tanggal 9 Juni 1984, luas 6.495 m², atas nama pemegang hak Handoyo Santoso;
- b. Sertipikat Hak Milik Nomor 553/Gembor, diterbitkan tanggal 9 Juni 1984, berlokasi di Desa Gembor, Kecamatan Jatiuwung, Kabupaten Tangerang, Gambar Situasi Nomor 2855 tanggal 9 Juni 1984, luas 10.920 m², atas nama pemegang hak Haji Mohamad Herman Samadikoen Sarjana Hukum;
- c. Sertipikat Hak Milik Nomor 541/Gembor, diterbitkan tanggal 9 Juni 1984, berlokasi di Desa Gembor, Kecamatan Jatiuwung, Kabupaten Tangerang, Gambar Situasi Nomor 2843 tanggal 9 Juni 1984, luas 2.660 m², atas nama pemegang hak Aman Sapii;
- d. Sertipikat Hak Milik Nomor 546/Gembor, diterbitkan tanggal 9 Juni 1984, berlokasi di Desa Gembor, Kecamatan Jatiuwung, Kabupaten Tangerang, Gambar Situasi Nomor 2848 tanggal 9 Juni 1984, luas 5.900 m², atas nama pemegang hak Suhaedah;
- e. Sertipikat Hak Milik Nomor 547/Gembor, diterbitkan tanggal 9 Juni 1984, berlokasi di Desa Gembor, Kecamatan Jatiuwung, Kabupaten Tangerang, Gambar Situasi Nomor 2849 tanggal 9 Juni 1984, luas 4.515 m², atas nama pemegang hak Suhaedah;
4. Menghukum Tergugat, Tergugat II Intervensi dan Tergugat II Intervensi 1 secara bersama-sama untuk membayar biaya perkara dalam sengketa ini sebesar Rp3.031.000,00 (tiga juta tiga puluh satu ribu rupiah);
- Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Pemohon Kasasi dahulu Para Pembanding/Tergugat, Tergugat II Intervensi,

Halaman 28 dari 40 halaman. Putusan Nomor 30 K/TUN/2017

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 28



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dikuatkan dengan Putusan Nomor 188/B/2016/PT.TUN.JKT. tanggal 29 Agustus 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi dahulu Para Pembanding/Tergugat, Tergugat II Intervensi, masing-masing pada tanggal 21 September 2016, kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dahulu Para Pembanding/Tergugat, Tergugat II Intervensi dengan perantara kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus pada tanggal 26 September 2016 dan pada tanggal 14 Desember 2015 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 27 September 2016 dan pada tanggal 28 September 2016, sebagaimana ternyata masing-masing dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 57/G/2015/PTUN-SRG. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Serang. Permohonan tersebut diikuti Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tersebut pada tanggal 7 Oktober 2016 dan 30 September 2016;

Bahwa setelah itu, oleh Termohon Kasasi yang pada tanggal 8 Oktober 2016 dan pada tanggal 1 Oktober 2016 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi, diajukan Jawaban Memori Kasasi (Kontra Memori Kasasi) yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 24 Oktober 2016 dan pada tanggal 21 Oktober 2016;

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

ALASAN KASASI

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

Memori Kasasi oleh Pemohon Kasasi I:

Dalam Eksepsi

- I. *Judex Facti* Tidak Berwenang Dalam Memeriksa, Memutus Perkara *A quo* Dikarenakan Dalam Perkara *A quo* Menyangkut Sengketa Kepemilikan Atas Tanah Antara Sertipikat Hak Milik Nomor 552/Gembor Atas Nama Pemohon Kasasi Dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1524/Gembor Atas Nama Termohon Kasasi, Yang Mana Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Haruslah Terlebih Dahulu Diselesaikan Melalui Peradilan Umum (*Eksepsi Kompetensi Absolut*).

Halaman 29 dari 40 halaman. Putusan Nomor 30 K/TUN/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa *Judex Facti* tidak berwenang dalam memeriksa, memutus perkara *a quo*, hal ini mengingat dalam perkara *a qua* terjadi tumpang tindih antara Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1524/Gembor atas nama Termohon Kasasi dengan kelima objek sengketa Tata Usaha Negara dimana salah satunya adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 552/Gembor atas nama Pemohon Kasasi;
2. Bahwa dengan adanya tumpang tindih atas tanah tersebut, sangat jelas bahwa dalam perkara *a quo* menyangkut sengketa kepemilikan atas tanah (sengketa keperdataan) yang mana untuk menentukan sengketa tersebut haruslah diperiksa di Peradilan Umum terlebih dahulu untuk kemudian menentukan pihak mana yang merupakan pemilik yang sah atas tanah tersebut berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, sehingga wewenang untuk mengadili perkara *a quo* bukanlah wewenang *Judex Facti* Peradilan Tata Usaha Negara tapi merupakan wewenang mengadili Peradilan Umum hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 7 September 1994 Nomor 88 K/TUN/1993 menyatakan : "Meskipun sengketa ini terjadi akibat dari adanya Surat Keputusan Pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena merupakan sengketa Perdata";
3. Bahwa timbulnya tumpang tindih dalam perkara *a quo* adalah kelalaian Kantor Pertanahan Kota Tangerang yang menerbitkan sertipikat tanah HGB 1524/Gembor atas nama Termohon Kasasi tertanggal 27 Agustus 1990, padahal tanah tersebut telah terbit SHM 552/Gembor tanggal 9 Juni 1984 luas 6.495 m² yang berlokasi di Desa Gembor, Kecamatan Jatiuwung, Kabupaten Tangerang, sesuai Gambar Situasi 2854 tanggal 9 Juni 1984 atas nama Pemohon Kasasi. Seharusnya pada waktu itu Termohon Kasasi apabila menganggap bahwa tanahnya (Hak Guna Bangunan 1524/Gembor) ada sertipikat hak milik atas nama orang lain semestinya Termohon Kasasi menggugat kepemilikan orang lain tersebut ke Pengadilan Negeri, bukan justru menggugatnya ke Pengadilan Tata Usaha Negara;
4. Bahwa dengan *Judex Facti* tetap memeriksa, memutus perkara *a quo* yang kemudian menyatakan batalnya kelima sertipikat objek sengketa Tata Usaha Negara tersebut, maka hal tersebut membuktikan bahwa *Judex Facti* telah melampaui wewenang mengadili perkara yang bukan

Halaman 30 dari 40 halaman. Putusan Nomor 30 K/TUN/2017

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)



merupakan kewenangannya, yang mana hal itu merupakan tindakan yang salah, keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya gugatan *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima karena *Judex Facti* tidak berwenang untuk mengadili perkara *a quo*;

II. *Judex Facti* Telah Salah & Keliru Dalam Menerapkan Hukum Dalam Menilai Dan Menyatakan Bahwa Gugatan Yang Diajukan Oleh Termohon Kasasi Tidak Lewat Waktu.

5. Bahwa *Judex Facti* telah salah & keliru dalam menerapkan hukum dalam menilai tenggang waktu pengajuan gugatan yang diajukan oleh Termohon Kasasi tidak lewat waktu. Bahwa Pemohon Kasasi dalam eksepsinya telah menyatakan bahwa gugatan yang diajukan oleh Termohon Kasasi/ Penggugat telah lewat waktu hal ini mengingat objek gugatan yang dimintakan pembatalan seluruhnya diterbitkan pada Tahun 1984, sedangkan gugatan Termohon Kasasi diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 8 Desember 2015, yang mana hal ini telah melewati tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dengan demikian seharusnya gugatan yang diajukan oleh Termohon Kasasi haruslah dinyatakan tidak dapat diterima oleh *Judex Facti*, namun yang terjadi *Judex Facti* malah menyatakan gugatan yang diajukan oleh Termohon Kasasi tidak lewat waktu, yang mana hal ini jelas-jelas merupakan penerapan hukum yang salah & keliru, lagipula Termohon Kasasi sudah mengetahui perihal adanya tumpang tindih atas tanah tersebut dari tahun 2014, hal ini berdasarkan surat dari Kantor Pertanahan Kota Tangerang Nomor 1401/600.13-6.71/III/2014 tanggal 7 Maret 2014 (yang telah diajukan sebagai bukti oleh Pemanding/Tergugat, Bukti T-1);
6. Bahwa selain itu *Judex Facti* telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum dalam menilai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 330/K/TUN/2001 tanggal 10 Mei 2002 yang telah diajukan oleh Pemohon Kasasi dalam pembelaannya, yang mana Yurisprudensi yang dimaksud berkaidah hukum: "Bahwa oleh karena obyek gugatan tersebut rata-rata sekitar tahun 1987, sedangkan gugatan diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tanggal 26 Januari 2000, sehingga telah melewati tenggang waktu 90 hari sebagaimana yang diatur oleh Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986";



7. Bahwa jelas dikarenakan pengajuan gugatan *a quo* telah melampaui batas waktu sesuai ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *juncto* Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 330/K/TUN/, maka gugatan *a quo* haruslah dinyatakan tidak dapat diterima karena telah lewat waktu;

III. Gugatan Yang Diajukan Oleh Termohon Kasasi Kurang Pihak.

8. Bahwa Termohon Kasasi dalam gugatan *a quo* tidak memasukkan PT Sangiang Alam Permai sebagai pihak, hal ini tentunya merupakan tindakan yang keliru mengingat Termohon Kasasi dalam memperoleh hak atas tanah SHGB Nomor 1524/Gembor diperoleh melalui jual beli dengan PT Sangiang Alam Permai berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2650/463/IV/Jtw/JP/1991 tanggal 30 April 1991 (yang telah diajukan sebagai bukti oleh Termohon Kasasi, Bukti P-8) maka sudah sepatutnya dan selayaknya PT Sangiang Alam Permai juga dimasukkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*;
9. Bahwa oleh karena Termohon Kasasi tidak memasukkan PT Sangiang Alam Permai sebagai pihak dalam perkara *a quo*, maka sudah selayaknya gugatan *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima karena kurang pihak;

Dalam Pokok Perkara:

Mohon agar segala sesuatu yang telah diajukan dalam eksepsi di atas dianggap termasuk juga dalam pokok perkara ini.

- I. *Judex Facti* Telah Salah & Keliru Menerapkan Hukum Dalam Menyatakan Batalnya Sertipikat Hak Milik Nomor 552/Gembor Atas Nama Pemohon Kasasi, Padahal Kepemilikan Atas Tanah Tersebut Diperoleh Oleh Pemohon Kasasi Sesuai Dengan Ketentuan Hukum Yang Berlaku.

10. *Judex Facti* telah salah, keliru menerapkan hukum dalam menyatakan batalnya Sertipikat Hak Milik Nomor 552/Gembor atas nama Pemohon Kasasi, hal ini mengingat perolehan hak atas tanah yang dimiliki oleh Pemohon Kasasi atas tanah yang dimaksud telah sesuai dilakukan berdasarkan hukum dan kemudian penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 552/Gembor telah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang (Pembanding/Tergugat) berdasarkan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, maka dari itu SHM Nomor 552/Gembor atas nama Pemohon Kasasi (yang telah diajukan sebagai bukti oleh Pemohon Kasasi, Bukti T.II.Int.1) adalah sah berdasarkan hukum dan hal ini dipertegas oleh Kantor Pertanahan Tangerang (Pembanding/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat) bahwa pengeluaran Sertipikat Hak Milik Nomor 552 atas nama Pemohon Kasasi telah dilakukan sesuai hukum yang berlaku, hal ini sebagaimana terlihat dalam putusan tingkat pertama/Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 57/G/2015/PTUN-SRG tanggal 17 Mei 2016 *vide* halaman 37 – 38;

Dari mana hakim *Judex Facti* dapat menyatakan sertipikat Pemohon Kasasi batal, padahal hak milik Pemohon Kasasi tidak pernah diuji dengan hak guna bangunan milik Termohon Kasasi oleh Pengadilan yang berwenang menentukan kepemilikan (Peradilan Umum), atas tanah yang diakui baik oleh Pemohon Kasasi maupun Termohon Kasasi;

11. Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 552/Gembor atas nama Pemohon Kasasi telah melewati tenggang waktu 90 (Sembilan puluh hari) sesuai dengan ketentuan Tata Usaha Negara (TUN) yang mana memberikan kesempatan bagi pihak-pihak yang merasa dirugikan atas adanya penerbitan Sertipikat tersebut untuk dapat mengajukan keberatan, nyatanya tidak ada satupun pihak yang mengajukan keberatan dan juga tidak pernah timbul sengketa;
- II. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 314/HGB/DA/87 tanggal 20 Agustus 1987 Yang Menjadi Dasar Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1524/Gembor Atas Nama Termohon Kasasi Merupakan Cacat Hukum, Dengan Demikian Penerbitan SHGB Nomor 1524/GEMBOR JUGA Cacat Hukum.
12. Bahwa *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum dalam menilai Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 314/HGB/DA/87 tanggal 20 Agustus 1987 (yang telah diajukan sebagai bukti oleh Pembanding/Tergugat, Bukti T-16) sebagai dasar penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1524/Gembor atas nama Termohon Kasasi;
13. Bahwa Termohon Kasasi memperoleh SHGB Nomor 1524/Gembor dari jual beli dengan PT Sangiang Alam Permai, yang mana SHGB Nomor 1524/Gembor merupakan pecahan dari Sertipikat HGB Nomor 12/Gembor atas nama PT Sangiang Alam Permai. PT Sangiang Alam Permai memperoleh HGB tersebut berdasarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 314/HGB/DA/87 tanggal 20 Agustus 1987;
14. Bahwa adanya Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 314/HGB/DA/87 tanggal 20 Agustus 1987 telah merugikan Pemohon Kasasi,

Halaman 33 dari 40 halaman. Putusan Nomor 30 K/TUN/2017

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

hal ini mengingat Pemohon Kasasi tidak pernah mengalihkan kepemilikan atas tanah kepada siapapun juga termasuk kepada Termohon Kasasi ataupun kepada PT Sangiang Alam Permai;

15. Bahwa penerbitan Keputusan Mendagri tersebut telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 35 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah:

“(1) Hak Guna Bangunan hapus karena:

- a. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;
- b. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang hak milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena:
 - 1) Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31 dan Pasal 32; atau
 - 2) Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian hak guna bangunan antara pemegang hak guna bangunan dan pemegang hak milik atau perjanjian penggunaan tanah hak pengelolaan; atau
 - 3) Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;...”

Dengan demikian Keputusan Mendagri tersebut adalah cacat hukum;

16. Bahwa Keputusan Mendagri tersebut juga telah melawan hukum, karena tidak cermat dan tidak teliti memperhatikan bahwa atas tanah yang diberikan HGB tersebut sudah ada hak orang lain yaitu hak milik Pemohon Kasasi;
17. Bahwa sehubungan dengan penerbitan Kepmen Mendagri tersebut cacat hukum, maka SHGB Nomor 1524/Gembor atas nama Termohon Kasasi turut menjadi cacat hukum dan melawan hukum, dengan demikian SHGB tersebut haruslah dibatalkan demi hukum, karena bertentangan dengan ketentuan Pasal 35 ayat (b) PP Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah;



III. Penguasaan Fisik Atas Tanah Yang Dilakukan Oleh Termohon Kasasi Di atas Tanah Milik Pemohon Kasasi Merupakan Tindakan Penyerobotan (*Illegal*).

18. Bahwa *Judex Facti* Tingkat Pertama yang dikuatkan oleh Pengadilan Tingkat Banding telah salah dalam Penerapan Hukum karena penguasaan fisik yang dilakukan oleh Termohon Kasasi atas tanah dijadikan alasan oleh Hakim *Judex Facti* sehingga Termohon Kasasi ditetapkan sebagai pihak yang berhak atas tanah yang dirugikan kepentingannya (*vide* halaman 86 putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 57/G/2015/PTUN-SRG tanggal 17 Mei 2016). Pada hal sesungguhnya yang terjadi adalah penguasaan fisik Termohon Kasasi atas tanah tersebut merupakan tindakan penyerobotan yang melawan hukum atas hak yang telah ada sebelumnya (milik Pemohon Kasasi);

19. Bahwa tindakan penguasaan fisik atas tanah yang dilakukan oleh Termohon Kasasi di atas tanah milik Pemohon Kasasi adalah tindakan penyerobotan (*illegal*), hal ini mengingat Pemohon Kasasi telah memperoleh hak kepemilikan atas tanah tersebut secara sah dan berdasarkan hukum dibuktikan dengan adanya Sertipikat Hak Milik Nomor 552/Gembor atas nama Pemohon Kasasi yang diterbitkan pada tahun 1984 yakni jauh sebelum terbitnya SHGB Nomor 1524/Gembor atas nama Termohon Kasasi dan juga Pemohon Kasasi tidak pernah mengalihkan hak kepemilikan atas tanah kepada siapapun juga dan juga Pemohon Kasasi tidak pernah mengizinkan kepada pihak manapun juga untuk menempati/menduduki tanah tersebut;

IV. *Judex Facti* Telah Salah Dalam Menerapkan Hukum Dalam Menilai Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 763/Ket.36.71.300.7/IX/2015 tanggal 9 September 2015 Sebagai Dasar Penghitungan Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan Termohon Kasasi.

20. Bahwa *Judex Facti* tingkat pertama dalam pertimbangan hukumnya pada putusan halaman 76, menyatakan bahwa perhitungan tenggat waktu pengajuan gugatan *a quo* adalah sejak diterimanya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 763/Ket.36.71.300.7/IX/2015 tanggal 9 September 2015 (yang telah diajukan sebagai bukti oleh Termohon Kasasi, Bukti P-22) sehingga dengan Termohon Kasasi mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Serang



pada tanggal 8 Desember 2015 maka hal tersebut dibenarkan, yang mana penerapan hukum *Judex Facti* akan hal ini merupakan penerapan hukum yang keliru;

21. Bahwa SKPT tidaklah dapat dijadikan dasar perhitungan tenggang waktu pengajuan gugatan *a quo*, dikarenakan SKPT bukanlah objek sengketa Tata Usaha Negara karena SKPT adalah Surat Pejabat Tata Usaha Negara yang sifatnya belum final karena masih ada perbuatan hukum lanjutan dan belumlah bersifat individual serta belum konkrit, sehingga tidak bisa dijadikan landasan sebagai objek sengketa Tata Usaha Negara;
22. Bahwa seharusnya perhitungan tenggang waktu adalah didasarkan pada perhitungan tanggal kelima objek sengketa Tata Usaha Negara yang dimintakan pembatalan tersebut diterbitkan, yakni pada tanggal 9 Juni 1984, dengan gugatan diajukan pada tanggal 8 Desember 2015 maka hal tersebut telah melewati tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *juncto* Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 330/K/TUN/2001 tanggal 10 Mei 2002, yang mana seharusnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima karena telah lewat waktu;

V. *Judex Facti* Telah Salah & Tidak Cermat Dalam Menerapkan Hukum Dimana *Judex Facti* Memutus Sengketa Milik Menjadi Sengketa Tata Usaha Negara.

23. Bahwa *Judex Facti* telah salah & keliru dalam menerapkan hukum dalam perkara *a quo*, karena *Judex Facti* memutus sengketa milik menjadi sengketa Tata Usaha Negara. Di dalam perkara *a quo* yang diperselisihkan sebenarnya adalah sengketa kepemilikan atas tanah antara Sertipikat Hak Milik Nomor 552/Gembor atas nama Pemohon Kasasi dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1524/Gembor atas nama Termohon Kasasi, maka penyelesaian perkara *a quo* haruslah diselesaikan melalui Peradilan Umum terlebih dahulu guna menentukan pihak yang berhak atas tanah yang dimaksud, hal ini berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 7 September 1994 Nomor 88 K/TUN/1993;
24. Bahwa dengan *Judex Facti* memeriksa dan kemudian memutus perkara *a quo*, maka *Judex Facti* telah melampaui wewenang mengadili perkara yang bukan merupakan kewenangannya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memori Kasasi diajukan oleh Pemohon Kasasi 2:

A. Gugatan Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) sudah lewat waktu (*Verjaring*).

1. Bahwa Pemohon Kasasi menolak dengan tegas dalil Majelis Hakim Tingkat Banding pada Halaman 12 (dua belas), *Alinea* 2 (dua), yang isinya sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa setelah mencermati memori banding dari Tergugat/Pembanding, Tergugat II Intervensi/Pembanding dan kontra memori banding dari Penggugat/Terbanding, ternyata tidak terdapat hal-hal baru yang belum dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan tingkat pertama yang dapat mengubah atau membatalkan putusan tersebut”;

2. Bahwa dalil Majelis Hakim Tingkat Banding tersebut jelas telah melanggar Pasal 55 Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dikarenakan Majelis Hakim Tingkat Banding telah mengabaikan fakta hukum yang sudah pembanding jabarkan dalam acara persidangan;

3. Bahwa Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sangat jelas menyatakan “Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkan keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.” Akan tetapi Majelis Hakim Tingkat Banding mendalilkan tidak terdapat hal-hal baru yang belum dipertimbangkan. Seharusnya Majelis Hakim Tingkat Banding lebih meneliti kembali mengenai gugatan telah lewat waktu tersebut;

4. Bahwa surat dari Pemohon Kasasi/Tergugat tanggal 7 Maret 2014 Nomor 1401/600.13-36.71/III/2014 kepada Termohon Kasasi, adalah pemberitahuan dan penjelasan kepada Termohon Kasasi mengenai terbitnya sertifikat-sertipikat objek *a quo*, sehingga Surat Pemohon Kasasi tersebut sudah memenuhi unsur Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka dapat disimpulkan gugatan Termohon Kasasi sudah lewat waktu 90 (sembilan puluh) hari, oleh sebab itu pertimbangan Majelis Hakim yang mendalilkan tidak terdapat hal-hal baru yang belum dipertimbangkan, dapat dipertimbangkan untuk ditolak karena Majelis Hakim Pengadilan

Halaman 37 dari 40 halaman. Putusan Nomor 30 K/TUN/2017

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)



Tinggi telah khilaf dalam mempertimbangkan dan menjatuhkan putusan;

B. Majelis Hakim tidak mempertimbangkan bukti-bukti Pemohon Kasasi.

- 1) Bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding telah khilaf dalam memberikan pertimbangan, karena tidak mempertimbangkan bukti-bukti maupun dalil-dalil yang sudah Pemohon Kasasi jabarkan dalam Acara Persidangan Tingkat Pertama;
- 2) Bahwa dikarenakan kekhilafan Majelis Hakim tingkat Banding yang tidak mempertimbangkan bukti-bukti dari Pemohon Kasasi dan, maka Pemohon Kasasi memohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia untuk menolak Putusan Majelis Hakim Tingkat Banding tersebut;

PERTIMBANGAN HUKUM

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

Bahwa *Judex Facti* salah menerapkan hukum, karena masih memiliki sengketa atau ketidaksesuaian mengenai riwayat tanah yaitu sertifikat objek sengketa terbit terlebih dahulu sejak 9 Juni 1984 sebelum sertifikat Penggugat yang terbit pada tanggal 1 September 1987 (sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 12 atas nama PT Sangiang Alam Permai, luas 450.331 M2, Desa Gembor, Kecamatan Jatiuwung, Kabupaten Tangerang, Provinsi Jawa Barat) dan substansi penyelesaian sengketa *a quo* adalah tentang kepemilikan atas tanah, maka terlebih dahulu harus ditentukan status kepemilikannya melalui Peradilan Umum. Dengan demikian gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. Handoyo Santoso. 2. Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang;

Menimbang, bahwa oleh sebab itu Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 188/B/2016/PT.TUN.JKT. tanggal 29 Agustus 2016, yang menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 57/G/2015/PTUN-SRG, tanggal 17 Mei 2016 tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan. Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini sebagaimana disebut dalam amar putusan di bawah ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Agung telah membaca dan mempelajari Jawaban Memori Kasasi, namun tidak ditemukan hal-hal yang dapat melemahkan alasan Kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi dikabulkan, maka Termohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat pengadilan;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait;

MENGADILI,

Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi:

1. Handoyo Santoso, 2. Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang tersebut;

Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan putusan Nomor 188/B/2016/PT.TUN.JKT. tanggal 29 Agustus 2016 yang menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 57/G/2015/PTUN-SRG, tanggal 17 Mei 2016;

MENGADILI SENDIRI,

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Tergugat II Intervensi I;

Dalam Pokok Sengketa:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis, tanggal 23 Februari 2017, oleh Dr. Irfan Fachruddin, S.H., CN., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yosran, S.H., M.Hum., dan Is Sudaryono, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota Majelis, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anggota Majelis tersebut dan dibantu oleh Rut Endang Lestari, S.H.,
Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

ttd

Dr. Yosran, S.H., M.Hum.

ttd

Is Sudaryono, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd

Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N.

Panitera Pengganti,

ttd

Rut Endang Lestari, S.H.

Biaya-biaya :

1. Meterai	Rp	6.000,00
2. Redaksi	Rp	5.000,00
3. Administrasi	Rp	2.489.000,00
Jumlah	Rp	2.500.000,00

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Tata Usaha Negara,

ASHADI, S.H.

NIP. : 195409241984031001