



**PUTUSAN**

**Nomor : 49/G/2023/PTUN-SRG**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**PENGADILAN TATA USAHA NEGARA SERANG**

Memeriksa, memutus, dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara pada Tingkat Pertama yang diselenggarakan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan sebagai berikut dalam perkara:

**PT NUR AKBAR**, suatu badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum yang berlaku di Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Jl. Melati Mas Raya, Blok PI No. 3, Villa Melati Mas Serpong, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten 15323. Dalam hal ini bertindak diwakili oleh Direktur Perseroan : Ir. SENTOT SUDARYONO, berdasarkan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT NUR AKBAR, tanggal 17 Oktober 2022, yang termuat dalam Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Perseroan Terbatas NUR AKBAR Nomor: 16, tanggal 10 November 2022, yang dibuat oleh Notaris Titiek Irawati Sugianto, S.H., berkedudukan di Jakarta Pusat dan telah dilaporkan kepada Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana ternyata dalam Laporan Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT NUR AKBAR tertanggal 15 November 2022, Nomor: AHU-AH.01.09-0075920. Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya: Dr. ADARDAM ACHYAR, S.H., M.H., dan kawan-kawan, berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan: Advokat pada Kantor Advokat Adardam & Rekan, yang beralamat di Sudirman Center, Kav. AA-01, Jl. Jend. Sudirman No. 91 Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat 40241, dengan domisili elektronik:

Halaman 1 dari 71 Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN-SRG



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

[adardam@yahoo.com](mailto:adardam@yahoo.com), berdasarkan Surat Kuasa tanggal 16 November 2023;

**Penggugat;**

**Lawan**

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG SELATAN**, berkedudukan di Jl. Letnan Soetopo Lingkar Timur BSD, Serpong, Tangerang Selatan. Berdasarkan Surat Kuasa Nomor: 754/ST-36.73.100.MP.01.01/XII/2023 tanggal 12 Desember 2023, memberikan Kuasa kepada Dra. Wasito Haryati, jabatan Kepala Seksi Pengedalian dan Penanganan Sengketa dan kawan-kawan.  
*Email: pmpp.tangsel@gmail.com;*

**Tergugat;**

Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, telah membaca:

- Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 49/PEN-DIS/2023/PTUN-SRG, tanggal 20 November 2023, Tentang Penetapan Pemeriksaan perkara ini dengan Acara Biasa;
- Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 49/PEN-MH/2023/PTUN-SRG, tanggal 20 November 2023, Tentang Penetapan Susunan Majelis Hakim;
- Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 49/PEN/PPJS/2023/PTUN-SRG, tanggal 20 November 2023, Tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti ;
- Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 49/PEN-PP/2023/PTUN-SRG, tanggal 20 November 2023, Tentang Penetapan Hari Pemeriksaan Persiapan;

Halaman 2 dari 71 Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penetapan Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 49/PEN-HS/2023/PTUN-SRG, tanggal 20 Desember 2023, Tentang Penetapan Hari Sidang;
- Berkas perkara dan mendengar keterangan Para Pihak yang berperkara di Persidangan;

## DUDUK PERKARA

Penggugat telah mengajukan Gugatannya tertanggal 16 November 2023, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 20 November 2023, dengan Register Perkara Nomor 49/G/2023/PTUN-SRG, dan telah diperbaiki tanggal 12 Desember 2023. Penggugat mengemukakan pada pokoknya:

### OBJEK SENGKETA

Bahwa objek sengketa (objek gugatan) dalam perkara a quo adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 03614/Jelupang, diterbitkan pada tanggal 30 November 2004, Surat Ukur tanggal 22 Oktober 2004 Nomor : 2355/Jelupang/2004, luas 785 M2 atas nama MOMOH, terletak di Kelurahan Jelupang, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, dalam hal mana sekarang tanah sebagaimana dimaksud dalam objek sengketa masuk ke dalam wilayah pemerintahan Kota Tangerang Selatan dan wilayah kerja Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan (Tergugat);

### SURAT KEPUTUSAN OBJEK SENGKETA ADALAH SURAT KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA

Bahwa Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 03614/Jelupang, diterbitkan pada tanggal 30 November 2004, Surat Ukur tanggal 22 Oktober 2004 Nomor : 2355/Jelupang/2004, luas 785 M2 atas nama MOMOH, terletak di Kelurahan Jelupang, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan merupakan

Halaman 3 dari 71 Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh pejabat Tata Usaha Negara sehingga memenuhi ketentuan pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi :

*"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata."*

- Bersifat Konkret berarti Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang tersebut di atas tidak abstrak, tetapi berwujud dan tertentu tentang Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 03614/Jelupang, diterbitkan pada tanggal 30 November 2004, Surat Ukur tanggal 22 Oktober 2004 Nomor : 2355/Jelupang/2004, luas 785 M2 atas nama MOMOH, terletak di Kelurahan Jelupang, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan.
- Individual berarti Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang tersebut di atas ditujukan dan berlaku khusus bagi seseorang atau badan hukum perdata dan bukan untuk umum.
- Final yaitu bahwa Surat Keputusan yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang tersebut telah definitif dan menimbulkan sebab akibat hukum.

## KEWENANGAN PENGADILAN

Bahwa oleh karena yang menjadi objek sengketa (objek gugatan) dalam perkara a quo adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, maka Pengadilan Tata Usaha Negara Serang berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara sesuai dengan ketentuan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Halaman 4 dari 71 Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN-SRG

### 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)



TENGGANG WAKTU MENGAJUKAN GUGATAN

Berdasarkan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi:

*"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara".*

Bahwa kemudian mengenai perhitungan tenggang waktu pengajuan gugatan tersebut di atas telah diatur pula dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 1991 tanggal 9 Juli 1991 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, pada romawi V angka 3 yang menyatakan :

*"Bagi mereka yang tidak dituju oleh Suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut".*

Bahwa Penggugat mengetahui adanya Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang tersebut adalah pada tanggal 22 Agustus 2023 berdasarkan surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan (Tergugat) tanggal 22 Agustus 2023 Nomor: MP.01.01/824-36.73/VIII/2023, Hal : Informasi Penjelasan Overlap Sertipikat, yang ditujukan kepada PT. NUR AKBAR (Penggugat), yang mana pada pokoknya isi surat tersebut menjelaskan bahwa :

*Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3481/Jalupang, diterbitkan pada tanggal **1 April 1997**, Gambar Situasi tanggal 5 Februari 1997 No. 4263, luas 19.646 M2 atas nama **PT. NUR AKBAR**, terletak di Kelurahan Jalupang, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan. bidang tanahnya tumpang tindih/overlap dengan :*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Sertipikat Hak Milik Nomor 03614/Jelupang, diterbitkan pada tanggal **30 November 2004**, Surat Ukur tanggal 22 Oktober 2004 Nomor : 2355/Jelupang/2004, luas 785 M2 atas nama **MOMOH**, terletak di Kelurahan Jelupang, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan.*

Bahwa oleh karena adanya Keputusan Tata Usaha Negara dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dalam bentuk menerbitkan SHM No. 03614/Jelupang tersebut baru Penggugat ketahui pada tanggal 22 Agustus 2023, maka selanjutnya Penggugat telah mengajukan Keberatan (Upaya Administratif) kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang pada tanggal 7 September 2023, dalam hal mana hingga saat ini tidak ada tanggapan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang;

Bahwa oleh karena adanya Keputusan Tata Usaha Negara Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dalam bentuk menerbitkan SHM No. 03614/Jelupang tersebut baru Penggugat ketahui pada tanggal **22 Agustus 2023**, maka pada tanggal **25 September 2023** Penggugat telah mengajukan gugatan terhadap Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (sebagai Tergugat I) dan Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan (sebagai Tergugat II) pada Pengadilan Tata Usaha Negara Serang di bawah register perkara No. 40/PEN-DIS/2023/PTUN.SRG dengan obyek sengketa Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang tersebut di atas;

Bahwa mengingat SHM No No. 03614/Jelupang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang akan tetapi saat ini lokasi tanah SHM No. 03614/Jelupang terletak dalam wilayah kerja Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan, dan sesuai dengan petunjuk/saran dari Wakil Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 2 Oktober 2023, yaitu agar adanya kepastian tentang keberadaan warkah SHM No. 03614/Jelupang (apakah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang atau pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan), maka pada tanggal 5 Oktober 2023 Penggugat telah menyampaikan surat kepada Kepala Kantor

Halaman 6 dari 71 Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN-SRG

#### 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

Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten, perihal : Permohonan informasi tentang keberadaan warkah Sertipikat Hak Milik No. 03614/Jelupang atas nama Momoh.

Bahwa atas dasar surat dari Penggugat tersebut di atas, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten dengan suratnya tertanggal 20 Oktober 2023 No. HP.01.04/970-36/X/2023 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan dan tembusan suratnya kepada Penggugat, telah meminta agar Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan memastikan keberadaan warkah SHM No. 03614/Jelupang apakah ada (berada) pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan dan segera melaporkannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten, dalam hal ini hingga gugatan ini Penggugat daftarkan, Penggugat belum menerima surat tanggapan/penjelasan dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten;

Bahwa kemudian dalam proses dismissal perkara No. 40/PEN-DIS/2023/PTUN.SRG pada tanggal 24 Oktober 2023, atas pertanyaan dari Wakil Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Kuasa Tergugat I (Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang) menerangkan bahwa warkah SHM No. 03614/Jelupang oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang telah diserahkan kepada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan, sedangkan Kuasa Tergugat II (Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan) menerangkan bahwa ia belum bisa memastikan apakah warkah SHM No. 03614/Jelupang sudah ada di Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan, dan untuk itu Kuasa Tergugat II (Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan) akan berkoordinasi dengan yang menyimpan warkah pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan;

Bahwa berdasarkan Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tanggal 31 Oktober 2023 No. 40/PEN-DIS/2023/PTUN.SRG yang pada pokoknya menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima,

Halaman 7 dari 71 Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN-SRG

#### 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

dimana pada bahagian pertimbangan hukumnya menyatakan antara lain sebagai berikut :

- Bahwa Pejabat yang berwenang untuk melakukan pembatalan objek sengketa adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan.
- Bahwa Penggugat belum menempuh Upaya Administratif dan atau mengajukan Keberatan kepada Tergugat II.
- Bahwa untuk menindaklanjuti pemeriksaan perkara ini terlebih dahulu harus menempuh Upaya Administratif terhadap terbitnya Objek Sengketa.

Bahwa berdasarkan Penetapan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tersebut di atas, pada tanggal 31 Oktober 2023 Penggugat telah menyampaikan/mengajukan surat Keberatan (Upaya Administratif) kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan (Tergugat), akan tetapi hingga gugatan ini Penggugat daftarkan sama sekali tidak ada tanggapan/jawaban dari Tergugat atas Keberatan (upaya Administratif) dari Penggugat tersebut;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Penggugat kemukakan di atas, terutama Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tanggal 31 Oktober 2023 No. 40/PEN-DIS/2023/PTUN.SRG yang pada pertimbangan hukumnya antara lain menyatakan "Menimbang bahwa untuk menindaklanjuti pemeriksaan perkara ini terlebih dahulu harus menempuh Upaya Administratif terhadap terbitnya Objek Sengketa", maka karena itu gugatan a quo telah Penggugat ajukan masih dalam tenggang waktu sebagaimana dimaksud Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 1991 tanggal 9 Juli 1991.

## KEPENTINGAN PENGGUGAT YANG DIRUGIKAN

Bahwa Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 03614/Jelupang (selanjutnya disebut **SHM No. 03614/Jelupang**) yang bidang tanahnya tumpang tindih/overlap

Halaman 8 dari 71 Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN-SRG

### 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)





dengan bidang tanah milik Penggugat berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3481/Jalupang (selanjutnya disebut **SHGB No. 3481/Jalupang**) tersebut di atas jelas telah sangat merugikan (hak) Penggugat.

#### ALASAN DAN DASAR GUGATAN

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah sebagaimana dimaksud SHGB No. 3481/Jalupang, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang pada tanggal 1 April 1997, Gambar Situasi tanggal 5 Februari 1997 Nomor 4263, luas 19.646 M2 atas nama PT. NUR AKBAR, terletak di Kelurahan Jelupang, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan.

Bahwa dari luas SHGB No. 3481/Jalupang tersebut di atas, yang semula 19.646 M2, sebahagian telah Penggugat lepaskan haknya kepada Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat untuk kepentingan Pembangunan Jalan Tol Kunciran – Serpong berdasarkan :

- Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah No. 634/SPH/PPT-Kunser/36.07/XI/2016 tanggal 24 November 2016, luas tanah yang dilepaskan haknya 533 M2.
- Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah No. 641/SPH/PPT-Kunser/36.07/XI/2016 tanggal 24 November 2016, luas tanah yang dilepaskan haknya 5.873 M2.

Sehingga saat ini luas tanah milik Penggugat berdasarkan SHGB No. 3481 (sisa) adalah **13.240 M2** (tiga belas ribu dua ratus empat puluh meter persegi).

2. Bahwa berdasarkan Undang-Undang No. 51 Tahun 2008 Tentang Pembentukan Kota Tangerang Selatan Di Provinsi Banten, dibentuk Kota Tangerang Selatan yang merupakan pemekaran dari daerah Kabupaten Tangerang, dalam hal mana tanah milik Penggugat SHGB No. 3481/Jalupang yang sebelumnya masuk ke dalam wilayah Kabupaten



Tangerang menjadi masuk ke dalam wilayah pemerintahan Kota Tangerang Selatan.

Demikian pula selanjutnya, berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2014 Tentang Pembentukan Kantor Pertanahan Kota Langsa, Kabupaten Aceh Barat Daya, Kabupaten Gayo Lues, Kabupaten Pidie Jaya, Kota Tangerang Selatan, tanah SHGB No. 3481/Jalupang masuk ke dalam wilayah kerja Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan (Tergugat).

3. Bahwa pada sekitar awal bulan Juli 2023 ketika Penggugat datang ke Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan dalam rangka (kepentingan) pengurusan perpanjangan dan pemecahan/pemisahan SHGB No. 3481/Jalupang, Penggugat mendapat informasi bahwa SHGB No. 3481/Jalupang tanahnya tumpang tindih dengan tanah milik MOMOH, sehingga proses permohonan perpanjangan dan pemecahan/pemisahan SHGB No. 3481/Jalupang tidak dapat ditindaklanjuti;

4. Bahwa selanjutnya guna adanya kepastian tentang benar atau tidaknya ada tumpang tindih/overlap tanah SHGB No. 3481/Jalupang milik Penggugat dengan tanah milik MOMOH, pada tanggal 4 Juli 2023 Penggugat mengirim surat kepada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan menanyakan perihal tersebut, dimana kemudian surat dari Penggugat tersebut oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan (Tergugat) dijawab dengan surat Nomor MP.01.01/824-36.73/VIII/2023 tertanggal 22 Agustus 2023 yang menerangkan sebagai berikut :

1) Bahwa Sertipikat yang dimohonkan informasi terkait tumpang tindih/overlap adalah yang terdaftar sebagai berikut :

a. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3481/Jalupang, diterbitkan pada tanggal **1 April 1997**, Gambar Situasi tanggal 5 Februari 1997 Nomor 4263, luas 19.646 M2 atas nama **PT.**



**NUR AKBAR**, terletak di Kelurahan Jalupang, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan.

b. Sertipikat Hak Milik Nomor : 03614/Jelupang, diterbitkan pada tanggal **30 November 2004**, Surat Ukur tanggal 22 Oktober 2004 No. 2355/Jelupang/2004, luas 785 M2 atas nama **MOMOH**, terletak di Kelurahan Jelupang, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan.

2) Bahwa terhadap Sertipikat pada angka 1 (satu) di atas, setelah dilakukan pemetaan pada Seksi Survey dan Pemetaan, bidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3481/Jalupang tumpang tindih/overlap dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 03614/Jelupang

5. Bahwa berdasarkan surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan (Tergugat) tersebut lah Penggugat mengetahui bahwa ternyata Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang pada tanggal 30 November 2004 telah menerbitkan SHM No. 03614/Jelupang atas nama pemilik MOMOH yang tanahnya tumpang tindih/overlap dengan tanah SHGB No. 3481/Jalupang milik Penggugat, dalam hal mana SHM No. 03614/Jelupang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang 7 (tujuh) tahun setelah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang menerbitkan SHGB No. 3481/Jalupang milik Penggugat.

6. Bahwa tindakan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang menerbitkan SHM No. 03614/Jelupang atas nama pemilik MOMOH yang bidang tanahnya tumpang tindih dengan bidang tanah SHGB No. 3481/Jalupang milik Penggugat tersebut telah nyata melanggar dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pendaftaran tanah dalam hal ini yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, antara lain sebagai berikut

Halaman 11 dari 71 Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN-SRG



Pasal 3 :

Pendaftaran tanah bertujuan :

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

Pasal 18

(1) Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur/gambar situasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dan pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan.

(2) Penetapan batas bidang tanah yang akan diberikan dengan hak baru dilakukan dengan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atau atas penunjukan instansi yang berwenang.

(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.*

(4) Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dituangkan dalam suatu berita acara yang ditandatangani oleh mereka yang memberi persetujuan.

(5) Bentuk berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan oleh Menteri.

7. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas terbukti bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dalam menerbitkan SHM No. 03614/Jelupang telah melanggar dan atau tidak memenuhi Asas-Asas Umum Pemerintah Yang Baik, sehingga berakibat penerbitan SHM No. 03614/Jelupang mengandung cacat hukum administratif, dimana berdasarkan Pasal 107 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, yang dimaksud dengan cacat hukum administratif adalah :

- a. kesalahan prosedur.
- b. kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan.
- c. kesalahan subjek hak.
- d. kesalahan objek hak.
- e. kesalahan jenis hak.
- f. kesalahan perhitungan luas.
- g. *terdapat tumpang tindih hak atas tanah.*
- h. data yuridis atau data fisik tidak benar; atau
- i. kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif.

8. Bahwa oleh karena Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dalam menerbitkan SHM No. 03614/Jelupang melanggar peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pendaftaran tanah dan bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, maka beralasan hukum kiranya Tergugat menerbitkan SHM No. 03614/Jalupang, diterbitkan pada tanggal 30



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

November 2004, Surat Ukur tanggal 22 Oktober 2004 Nomor : 2355/Jelupang/2004, luas 785 M2 atas nama MOMOH, terletak di Kelurahan Jelupang, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan (dahulu Desa Jelupang, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang) dinyatakan batal atau tidak sah.

9. Bahwa perbuatan Tergugat yang telah menerbitkan objek sengketa tersebut sungguh telah merugikan Penggugat, maka oleh karena itu gugatan ini telah diajukan dengan berdasarkan kepada Pasal 53 Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyatakan :

(1) 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.

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

a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik.

10. Bahwa pengertian Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) secara terinci telah diatur dalam penjelasan Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara,

Halaman 14 dari 71 Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN-SRG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimana dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik adalah meliputi:

- kepastian Hukum;
- tertib penyelenggaraan negara;
- keterbukaan;
- proporsionalitas;
- profesionalitas;
- akuntabilitas;

Dalam hal ini terkait dengan perkara a quo tindakan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 03614/Jelupang, diterbitkan pada tanggal 30 November 2004, Surat Ukur tanggal 22 Oktober 2004 No. 2355/Jelupang/2004, luas 785 M2 atas nama MOMOH yang ternyata tanahnya tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3481/Jalupang, diterbitkan pada tanggal 1 April 1997, Gambar Situasi tanggal 5 Februari 1997 Nomor 4263, luas 19.646 M2 atas nama PT. NUR AKBAR, terletak di Kelurahan Jalupang, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, yang mana saat ini masuk dalam wilayah pemerintahan Kota Tangerang Selatan dan merupakan wilayah kerja Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan, adalah tindakan yang bertentangan dengan Asas Kepastian Hukum, Asas Tertib Penyelenggaraan Negara, Asas Profesionalitas dan Asas Akuntabilitas;

Berdasarkan seluruh uraian yang telah Penggugat kemukakan di atas, Penggugat mohon ke hadapan Yang Mulia Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang dalam hal ini Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk berkenan kiranya memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang dahulu diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 03614/Jelupang,

Halaman 15 dari 71 Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN-SRG

#### 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

diterbitkan pada tanggal 30 November 2004, Surat Ukur tanggal 22 Oktober 2004 No. 2355/Jelupang/2004, luas 785 M2 atas nama MOMOH, terletak di Kelurahan Jelupang, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, sekarang masuk dalam wilayah pemerintahan Kota Tangerang Selatan dan wilayah kerja Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan;

3. Memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan (Tergugat) untuk mencabut atau mencoret Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang dahulu diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 03614/Jelupang, diterbitkan pada tanggal 30 November 2004, Surat Ukur tanggal 22 Oktober 2004 No. 2355/Jelupang/2004, luas 785 M2 atas nama MOMOH, terletak di Kelurahan Jelupang, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, (sekarang masuk dalam wilayah pemerintahan Kota Tangerang Selatan dan wilayah kerja Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan) dalam register Buku Tanah yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan (Tergugat);

4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara.

Atau apabila Pengadilan Tata Usaha Negara Serang berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Tergugat mengajukan Jawaban secara tertulis pada Persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 3 Januari 2024, pada pokoknya:

## I. DALAM EKSEPSI

A. KEWENANGAN ABSOLUT (PENGADILAN TATA USAHA NEGARA SERANG TIDAK BERWENANG MEMERIKSA DAN MEMUTUS PERKARA A QUO) ;

1. Bahwa dari maksud dan tujuan dalam pengajuan surat gugatan Penggugat adalah mempersoalkan Keputusan Tata Usaha Negara berupa :

Halaman 16 dari 71 Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN-SRG

### 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

*"Sertipikat Hak Milik Nomor : 03614/Jelupang, diterbitkan pada tanggal 30 November 2004, Surat Ukur tanggal 22 Oktober 2004, No. 2355/Jelupang/2004, Luas 785 M2, atas nama MOMOH, terletak di Kelurahan Jelupang, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan";*

Yang menurut dalil Penggugat sebagai Objek Perkara Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 9 dan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga menjadi Kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara;

2. Bahwa berdasarkan rumusan dalam 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, setidaknya-tidaknya ada 3 (tiga) Unsur dari Sengketa tata usaha negara yaitu :

1)Permasalahan hukum yang disengketakan merupakan bidang tata usaha negara;

2)Subjek Hukum terdiri atas orang atau badan hukum perdata sebagai Penggugat dan badan atau pejabat tata usaha negara sebagai Tergugat,

3)Objek sengketa haruslah berbentuk keputusan tata usaha negara.

3. Bahwa berdasarkan posita gugatan Penggugat telah jelas bahwa sengketa ini timbul pada saat Penggugat mengajukan permohonan perpanjangan dan pemecahan/pemisahan atas bidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3481/Jalupang yang tidak dapat dilaksanakan karena di atas tanah milik Penggugat telah

Halaman 17 dari 71 Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN-SRG

#### 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

terdapat/terbit objek sengketa a quo yakni Sertipikat Hak Milik Nomor : 3614/Jalupang atas nama Momoh sehingga mengakibatkan overlap/tumpang tindih. Hal tersebut menunjukkan bahwa pokok permasalahan yang dipermasalahkan oleh Penggugat adalah mengenai penguasaan fisik dan kepemilikan atas tanah objek sengketa. Oleh sebab itu sudah sepatutnya/ seharusnya diperiksa dalam acara pemeriksaan pada peradilan umum;

4. Bahwa berdasarkan riwayat warkah penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor : 3614/Jalupang atas nama Momoh tersebut, berasal dari penegasan/ pengakuan hak atas tanah milik adat Persil Nomor : Ps. 84b. D.III, C. 399 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3481/Jalupang atas nama PT. Nur Akbar, berasal dari pemberian hak berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat, tanggal 9 Januari 1997, No. 1311/HGB/KWBPN/1997, sebagian atas bekas tanah milik adat SPPT. No. urut 52 s/d 55, SPPT. 001-08 P.001.D.35, SPPT.01307 P.84 D.38 No. urut 89 s/d 104, SPPT.0119 P.001 D.36, mencermati riwayat penerbitan dimaksud telah sesuai dengan peraturan dan ketentuan yang berlaku, sehingga mengenai kepemilikan hak atas tanah tersebut perlu diuji dan dibuktikan pada Pengadilan Perdata;

5. Bahwa yang menjadi permasalahan hukum di dalam gugatan Penggugat lebih mengarah pada hak keperdataan mengingat sesungguhnya hakekat dari suatu pemeriksaan dan Putusan Pengadilan itu adalah untuk menyelesaikan persengketaannya secara tuntas, dimana hal tersebut akan dapat tercapai manakala sengketa dalam suatu perkara tersebut diperiksa dan diputus oleh pengadilan yang berwenang untuk mengujinya, hal mana sejalan dengan kaidah hukum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 22 K/TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001, yang pokoknya *"Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan masalah*

Halaman 18 dari 71 Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN-SRG

#### 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)



*kepemilikan tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya, melainkan wewenang Peradilan Umum dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan”.*

6. Bahwa Hal tersebut sejalan dengan Surat Wakil Ketua Mahkamah Agung Bidang Yudisial Nomor 6/WK.MA.Y/II/2020 tanggal 10 Februari 2020 Perihal Permasalahan Pertanahan yang menjadi objek sengketa di Lembaga Peradilan, pada angka 2 huruf b disebutkan sebagai berikut :

*“Bahwa apabila sengketa pertanahan tersebut menyangkut kepemilikan hak atas tanah, maka hal demikian menjadi wewenang dari Badan Peradilan Umum”;*

7. Bahwa berdasarkan penjelasan di atas, secara absolut Peradilan Tata Usaha Negara dalam hal ini Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus sengketa dalam perkara ini, karena dari permasalahan hukum yang sengketa a quo yang diajukan Penggugat, dari maksud dan tujuannya bertentangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara, oleh sebab itu, gugatan Penggugat, harus ditolak oleh yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus in litis objek sengketa.

#### **B. GUGATAN PENGGUGAT DALUARSA**

3. Bahwa berdasarkan ketentuan hukum sebagaimana diatur dalam pasal 55 Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan : Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari

Halaman 19 dari 71 Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhitung sejak saat diketahu/diterimanya/diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;

4. Bahwa menanggapi dalil Penggugat pada halaman 8 angka 3 dan 4 tentang Tenggang Waktu Gugatan yang menyatakan bahwa Penggugat baru mengetahui terbitnya objek sengketa pada bulan Juli 2023 ketika Penggugat datang ke Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan dalam rangka (kepentingan) pengurusan perpanjangan/pemisahan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3481/Jalupang, yang kemudian atas permohonan tersebut tidak dapat ditindaklanjuti karena adanya overlap/tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 3614/Jelupang, selanjutnya atas adanya informasi tersebut Penggugat telah mengirimkan surat kepada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan pada tanggal 4 Juli 2023 perihal kepastian benar atau tidaknya informasi tumpang tindih/overlap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3481/Jalupang dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 3614/Jalaupang adalah dalil yang tidak benar. Karena berdasarkan data penanganan permasalahan yang ada di Kantor Tergugat, sebelumnya Saudari Momoh selaku pemilik dari obyek sengketa a quo telah mengajukan permohonan penjelasan dan klarifikasi tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 3614/Jelupang karena adanya overlap/tumpang tindih hak atas tanah, melalui surat No. 04/TSA-EXT/10-2017, tanggal 10 Oktober 2017, kemudian berdasarkan hal tersebut Tergugat telah melakukan penanganan permasalahan dengan melakukan Klarifikasi/Mediasi melalui Surat Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan Nomor : 70/600.13.36.07/II/2018, tanggal 8 Februari 2018 yang mengundang Direktur Utama PT. Nur Akbar dan Ny. Momoh dan pada tanggal 04 November 2019, pada saat dilakukannya gelar Klarifikasi/Mediasi tersebut di hadiri oleh Saudara Alexander Soebekty, S.H dan Saudara Jamal A, keduanya selaku perwakilan dari pihak Direktur PT

Halaman 20 dari 71 Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN-SRG

#### 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)





Nur Akbar berdasarkan Surat Kuasa dengan Hak Substitusi tanggal 28 Februari 2018, Nomor : 205/SRT/LG-AR/III/2018, dan oleh Saudara Anto Slamet Santosa, S.H, Saudara Syahroni, dan Saudara Andi ketiganya adalah selaku kuasa hukum dari pihak Nyonya Momoh berdasarkan Surat Kuasa dengan Hak Substitusi tanggal 7 Agustus 2017, Nomor : 211-SK.Pid.B/ASA/VIII/2017;

5. Bahwa pada saat klarifikasi tersebut, telah disampaikan terkait adanya tumpang tindih Sertipikat milik Penggugat dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 3614/Jelupang atas nama Momoh.

6. Bahwa berdasarkan penjelasan pada angka 2 dan 3 di atas, Penggugat telah mengetahui terbitnya objek sengketa setidaknya pada tahun 2018 dan jika dihitung diketahuinya objek sengketa sampai dengan diajukannya gugatan perkara a quo adalah lewat dari 90 hari sebagaimana ketentuan peraturan perundang-undangan, sehingga telah melampaui batas waktu pengajuan gugatan/telah daluarsa;

7. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, terhadap pengajuan surat gugatan objek sengketa, oleh Penggugat telah melampaui batas jangka waktu yang telah ditentukan oleh Undang – Undang, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang – Undang No. 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

## II. DALAM POKOK SENGKETA

1. Bahwa segala apa yang tercantum dalam Eksepsi diatur secara mutatis-mutandis, untuk itu dianggap telah termuat dalam pokok sengketa ini;
2. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali dari hal-hal yang diakui secara tegas dalam Jawaban ini;

Halaman 21 dari 71 Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN-SRG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara ini pada pokoknya berawal pada saat Penggugat mengajukan permohonan perpanjangan dan pemecahan/ pemisahan atas bidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3481/Jalupang yang tidak dapat dilaksanakan karena di atas tanah milik Penggugat telah terdapat/terbit objek sengketa a quo yakni Sertipikat Hak Milik Nomor : 3614/Jalupang atas nama Momoh sehingga mengakibatkan overlap/tumpang tindih. Hal tersebut menunjukkan bahwa pokok permasalahan yang dipermasalahkan oleh Penggugat adalah mengenai penguasaan fisik dan kepemilikan atas tanah objek sengketa. Oleh sebab itu sudah sepatutnya/ seharusnya diperiksa dalam acara pemeriksaan pada peradilan umum;

4. Bahwa mencemati dalil Penggugat pada halaman 8 mengenai adanya tumpang tindih sertipikat objek sengketa, sejalan dengan SEMA Nomor 3 Tahun 2018 Romawi V huruf E serta Surat Wakil Ketua Mahkamah Agung Bidang Yudisial Nomor 6/WK.MA.Y/II/2020 tanggal 10 Februari 2020 Perihal Permasalahan Pertanahan yang menjadi objek sengketa di Lembaga Peradilan, yang mana gugatan dari peristiwa hukum yang diajukan oleh Penggugat tersebut tidak termasuk dalam ruang lingkup kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara (vide Pasal 77 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, Tentang Peradilan Tata Usaha Negara). Sehingga gugatan Penggugat dalam perkara aquo, sudah sepatutnya ditolak atau tidak dapat diterima oleh Yang Mulia Majelis Hakim;

5. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka dalil Penggugat dalam gugatannya adalah patut untuk ditolak sebab dari esensi permasalahan hukum yang disengketakan Penggugat bukan permasalahan ranah sengketa hukum tata administrasi negara sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-

Halaman 22 dari 71 Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN-SRG

#### 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)



Undang Peratun, tetapi substansi permasalahan yang sesungguhnya merupakan hak keperdataan atas kepemilikan tanah Penggugat, yang seharusnya diajukan pada peradilan umum/merupakan domain Peradilan Umum;

6. Bahwa berdasarkan riwayat warkah penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor : 3614/Jalupang atas Momoh tersebut, berasal dari penegasan/pengakuan hak atas tanah milik adat Persil Nomor : Ps. 84b. D.III, C. 399 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3481/Jalupang atas nama PT. Nur Akbar, berasal dari pemberian hak berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat, tanggal 9 Januari 1997, No. 1311/HGB/KWBPN/1997, sebagian atas bekas tanah milik adat SPPT. No. urut 52 s/d 55, SPPT. 001-08 P.001.D.35, SPPT.01307 P.84 D.38 No. urut 89 s/d 104, SPPT.0119 P.001 D.36, mencermati riwayat penerbitan dimaksud telah sesuai dengan peraturan dan ketentuan yang berlaku, sehingga mengenai kepemilikan hak atas tanah tersebut perlu di uji dan di buktikan pada Pengadilan Perdata;

7. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka dalil Penggugat dalam gugatannya adalah patut untuk ditolak sebab dari esensi permasalahan hukum yang disengketakan Penggugat bukan permasalahan ranah sengketa hukum tata administrasi negara sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Peratun, tetapi substansi permasalahan yang sesungguhnya merupakan hak keperdataan atas kepemilikan tanah Penggugat, yang seharusnya diajukan pada peradilan umum/merupakan domain Peradilan Umum.

8. Bahwa pokok substansi dari gugatan Penggugat dan berdasarkan fakta hukum yang terkait (relevan), maka pokok sengketa yang menjadi permasalahan hukum di dalam gugatan Penggugat lebih

Halaman 23 dari 71 Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN-SRG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengarah pada sengketa hak keperdataan dan mengingat sesungguhnya hakekat dari suatu pemeriksaan dan Putusan Pengadilan itu adalah untuk menyelesaikan persengketaannya secara tuntas, dimana hal tersebut akan dapat tercapai manakala sengketa dalam suatu perkara tersebut diperiksa dan diputus oleh pengadilan yang berwenang untuk mengujinya, hal mana sejalan dengan kaidah hukum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 22 K/TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001 dan Surat Wakil Ketua Mahkamah Agung Bidang Yudisial Nomor 6/WK.MA.Y/II/2020 tanggal 10 Februari 2020 Perihal Permasalahan Pertanahan yang menjadi objek sengketa di Lembaga Peradilan.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, dengan ini Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Sengketa :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul sebagai akibat dari pemeriksaan perkara ini;

Atau :

Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Penggugat mengajukan Replik pada Persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan terhadap Jawaban Tergugat secara

Halaman 24 dari 71 Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN-SRG

#### 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

tertulis pada tanggal 9 Januari 2024 dan terhadap Replik Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan Duplik pada Persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan secara tertulis pada tanggal 17 Januari 2024;

Penggugat telah mengajukan 15 (lima belas) alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda P-1 s/d P-15, sebagai berikut:

1. P - 1 : Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT. Nur Akbar, Nomor : 16, Tanggal 10 November 2022, yang dibuat oleh Notaris Titiek Irawati Sugianto, S.H. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
2. P - 2 : Surat Direktur Jenderal Administrasi Hukum Umum Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia kepada Notaris Titiek Irawati Sugianto, S.H., Nomor : AHU-AH.01.09-00759920 Perihal : Penerimaan Pemberitahuan Data Perseroan PT. Nur Akbar, tanggal 15 November 2022 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
3. P - 3 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3481 Desa Jelupang atas nama PT. Nur Akbar, diterbitkan tanggal 1 April 1997, Gambar Situasi No. 4263 tanggal 5 Februari 1997, luas 19.646 m<sup>2</sup> (sembilan belas ribu enam ratus empat puluh enam meter persegi) (fotokopi sesuai dengan aslinya);
4. P - 4 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan Nomor 70/600.13.36.07/II/2018 tanggal 8 Februari 2018 perihal : Undangan (fotokopi dari scan);
5. P - 5 : Surat Kepala Kantor Kota Tangerang Selatan Nomor : MP.01.01/824-36.73/VIII/2023 tanggal 22 Agustus 2023 Hal : Informasi Penjelasan Overlap Sertipikat kepada PT. Nur Akbar (fotokopi sesuai dengan aslinya);
6. P - 6 : Salinan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 226/PDT.G/2006/PN.TNG (fotokopi sesuai dengan salinannya);
7. P - 7 : Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Banten No.

Halaman 25 dari 71 Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

43/PDT/2007/PT.BTN (fotokopi sesuai dengan salinannya);

8. P - 8 : Salinan Putusan Mahkamah Agung No. 2102 K/Pdt/2007

(fotokopi sesuai dengan salinannya);

9. P - 9 : Salinan Penetapan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor :

226/PEN.CB/2006/PN.TNG tanggal 29 Juni 2006 (fotokopi sesuai dengan salinannya);

10 P - 10 : Berita Acara Penyitaan Jaminan Nomor :

226.BA/PEN.CB/2006/PN.TNG tanggal 12 Januari 2007

(fotokopi sesuai dengan salinannya);

11 P - 11 : Penetapan Nomor : 15/PEN.EKS/2009/PN.TNG tanggal

18 Maret 2009 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

12 P - 12 : Penetapan Nomor : 15/PEN.EKS/2009/PN.TNG tanggal

29 April 2009 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

13 P - 13 : Berita Acara Eksekusi Pengosongan dan Penyerahan

Nomor : 15/PEN.EKS/2009/PN.TNG tanggal 17 Januari

2013 (fotokopi sesuai dengan legesnya);

14 P - 14 : Penetapan Nomor : 15/PEN.EKS/2009/PN.TNG tanggal

26 Maret 2013 (fotokopi sesuai dengan aslinya);

15 P - 15 : Berita Acara Pengangkatan Sita Jaminan Nomor :

226.BA/PEN.CB/2006/PN.TNG tanggal 1 April 2013

(fotokopi sesuai dengan aslinya);

Tergugat telah mengajukan 30 (tiga puluh) alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda T-1 s/d T-30, sebagai berikut:

1. T - 1 : Buku Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 03614/Jelupang, diterbitkan pada tanggal 30 November 2004 Surat Ukur tanggal 22 Oktober 2004 No. 2355/Jelupang/2004, Luas 785 m<sup>2</sup> atas nama Momoh (fotokopi sesuai dengan aslinya);

2. T - 2 : Surat Permohonan Pendaftaran Pengakuan Hak atas nama Momoh (fotokopi sesuai dengan aslinya);

3. T - 3 : Lampiran 13 Permohonan Konversi / Pendaftaran Hak atas nama Momoh tanggal 29 Maret 2004 (fotokopi sesuai

Halaman 26 dari 71 Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN-SRG

#### 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)





- dengan aslinya);
4. T - 4 : Kartu Tanda Penduduk atas nama Momoh (fotokopi dari fotokopi);
5. T - 5 : Surat Kuasa dari Momoh kepada Edi perihal mengurus, menandatangani dan mengambil Sertipikat Hak Milik Momoh di Desa Jelupang (fotokopi sesuai dengan aslinya);
6. T - 6 : Daftar Data Yuridis dan Data Fisik Bidang Tanah Lampiran Pengumuman Nomor : 783/Peng/04.VII/2004 tanggal 20 Juli 2004 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
7. T - 7 : Berita Acara Pengesahan Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis Nomor : 1390/BA/04.X/2004 tanggal 18 Oktober 2004 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
8. T - 8 : Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis Nomor : 783/Peng/04.VII/2004 tanggal 20 Juli 2004 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
9. T - 9 : Daftar Hadir Panitia Pemeriksaan Tanah Panitia "A" dalam rangka Permohonan Hak, atas nama Momoh, tanggal 13 Mei 2004 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- 10 T - 10 : Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik), atas nama Momoh tanggal 29 Maret 2004 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- 11 T - 11 : Surat Keterangan Kepala Desa Nomor : 593/03-DS.JLP/2004, tanggal 29 Maret 2004 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- 12 T - 12 : Surat dari Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang tanggal 11 Mei 2004 Nomor : 645/DAN/HIM/V/2004 perihal Undangan (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- 13 T - 13 : Surat Tugas dari Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang perihal pemeriksaan terhadap permohonan pengakuan hak milik atas nama Momoh (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- 14 T - 14 : Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas Desa/Kelurahan Jelupang, NIB Serpong atas nama



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 15 T - 15 : Momoh (fotokopi sesuai dengan aslinya);  
: Pengecekan Peta / Ploting atas bidang tanah milik Momoh  
tanggal 29 Maret 2004 Kutipan Buku C Desa Nomor : 399  
atas nama Momoh (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- 16 T - 16 : Kutipan Buku C Desa Nomor : 399 atas nama Momoh  
(fotokopi sesuai leges);
- 17 T - 17 : Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah, Buku  
Penetapan C No. 399 atas nama Momoh (fotokopi sesuai  
leges);
- 18 T - 18 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan  
Bangunan Tahun 2003 No. SPPT (NOP) :  
36.19.050.017.001-1786.0 atas nama Momoh tanggal 2  
Januari 2003 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- 19 T - 19 : Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah, Buku  
Penetapan C No. 399, atas nama Momoh (fotokopi sesuai  
dengan aslinya);
- 20 T - 20 : Peta Bidang Tanah Nomor 14/2004 tanggal 29 Maret 2004  
(fotokopi sesuai dengan aslinya);
- 21 T - 21 : Surat Momoh kepada Kepala Kantor BPN Tangerang  
Selatan Up. Bpk. Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan di  
Tangerang, tanggal 10 Oktober 2017, No : 04/TSA-  
EXT/10-2017, perihal : Permohonan Penjelasan &  
Klarifikasi Tanah SHM No. 03614/Jelupang (fotokopi dari  
fotokopi);
- 22 T - 22 : Surat Momoh kepada Kepala Kantor BPN Tangerang  
Selatan Up. Bpk. Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan di  
Tangerang, tanggal 20 November 2017, No : 07/TSA-  
EXT/11-2017, perihal : Permohonan Ke-2 Penjelasan &  
Klarifikasi Tanah SHM No. 03614/Jelupang (fotokopi  
sesuai dengan aslinya);
- 23 T - 23 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan  
Nomor : 70/600.13.36.07/II/2018 Perihal : Undangan,  
Tanggal 8 Februari 2018 kepada Direktur Utama PT. Nur  
Akbar dan Nyonya Momoh (fotokopi sesuai dengan

Halaman 28 dari 71 Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN-SRG

#### 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

- aslinya);
- 24 T - 24 : Daftar Hadir tanggal 1 Maret 2018, pukul 14.00 WIB s.d. selesai, tempat Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan, acara Undangan Klarifikasi & Mediasi (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- 25 T - 25 : Surat Kuasa No. 205/SRT/LG-AR/III/2018 tanggal 28 Februari 2018 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- 26 T - 26 : Notulen Gelar (Klarifikasi) Permasalahan Keberatan atas Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 03481/Jelupang, Tercatat atas nama PT. Nur Akbar, terletak di Kelurahan Jelupang, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- 27 T - 27 : Kartu Penerus Disposisi untuk Surat dari H. Nurdin Dja'ar selaku perwakilan PT. Nur Akbar Nomor : 04/LG-NA/VII/2023 tanggal 4 Juli 2023 perihal Informasi Penjelasan Overlap Sertipikat (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- 28 T - 28 : Surat Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan Nomor : MP.01.01/824-36.73/VIII/2023 perihal : Informasi Penjelasan Overlap Sertipikat tanggal 22 Agustus 2023 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- 29 T - 29 : Kantor Penerus Disposisi Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan terkait Surat Permohonan Penjelasan dan Klarifikasi oleh Ny. Momoh, tanggal penyerahan Disposisi 21 November 2017 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- 30 T - 30 : Peta Situasi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3481/Jelupang dan Sertipikat Hak Milik Nomor 3614/Jelupang (*printout*);
- Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang Saksi di bawah sumpah/janji menurut Agama dan Kepercayaannya:
- Saksi Penggugat :

Halaman 29 dari 71 Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN-SRG

#### 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

## 1. ALEXANDER SOEBEKTY, S.H.:

- Bahwa, Saksi bekerja di PT. Nur Akbar sejak Februari 2014;
- Bahwa, jabatan Saksi pada saat ini sebagai *Legal Support*. Dahulu sebagai supervisor. Sekarang menjabat sebagai Asisten Manajer di *Legal Support*;
- Bahwa, Saksi menjadi Asisten Manajer di PT. Nur Akbar sudah sekitar 4 (empat) tahun;
- Bahwa, pembangunan di lokasi objek sengketa sudah *land clearing*, konstruksi jalan sudah dibentuk dan sudah ada rumah contoh. Yang sudah terpakai sekitar 5.000 m<sup>2</sup>;
- Bahwa, luas objek sengketa secara keseluruhan berdasarkan SHGB sekitar 13.000 m<sup>2</sup>;
- Bahwa, Saksi mengetahui posisi tanah yang digugat di dalam perkara ini;
- Bahwa, posisi tanahnya di bagian yang 5.000 m<sup>2</sup>. Kurang lebih ada 28 unit. 28 unit ini menjadi 4 (empat) blok;
- Bahwa, posisi tanah yang digugat dalam perkara ini berada depan mengarah ke tengah, di pinggir jalan dan menyentuh ke blok kavling;
- Bahwa, Saksi mengetahui ada *overlapping* di atas tanah Penggugat
- Bahwa, SHGB yang 13.000 m<sup>2</sup> berakhir di September atau Oktober 2023;
- Bahwa, saat ini SHGB Penggugat masih proses memasukkan dokumen ke BPN untuk dilakukan pengukuran. Kemudian pihak BPN menyatakan bahwa lokasi tersebut *overlapping*;
- Bahwa, Saksi belum melaksanakan proses secara resmi untuk memperpanjang SHGB;
- Bahwa, Saksi pernah hadir pada mediasi yang dilaksanakan oleh Tergugat tahun 2018;
- Bahwa, Pihak BPN mengirimkan undangan resmi ke PT. Nur Akbar. Kemudian PT. Nur Akbar menunjuk Saksi untuk mengikuti mediasi

Halaman 30 dari 71 Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN-SRG

### 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 teruat 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

tersebut;

- Bahwa, berdasarkan Surat Kuasa Saksi didampingi oleh Jamal;
- Bahwa, yang menghadiri undangan mediasi tersebut dari Pihak BPN ada 2 (dua) orang, dari Pihak Momoh ada 4 (empat) atau 5 (lima) orang;
- Bahwa, saat mediasi itu BPN menjelaskan bahwa adanya keberatan dari pihak Momoh dengan adanya SHGB dari PT. Nur Akbar. Namun saksipun tidak dijelaskan secara rinci keberatan dalam hal apa. Saksi hanya diminta menunjukkan bukti kepemilikan. Kemudian kami menyerahkan copy SHGB PT. Nur Akbar;
- Bahwa, pertemuan mediasi itu hanya sebentar, dari pihak Momoh menyerahkan dokumen tapi Saksi tidak diperlihatkan dokumen apa yang diserahkan oleh Momoh. Namun yang Saksi dengar, pada waktu itu pihak BPN mengatakan bahwa dokumen yang ditunjukkan oleh Momoh bukanlah produk dari BPN. Sehingga mediasi tersebut tidak dapat dilanjutkan;
- Bahwa, tidak ada kelanjutan penyelesaian setelah mediasi tersebut;
- Bahwa, Saksi kenal dengan H. Nudin Dja'ar. . Nurdin Dja'ar adalah rekanan kerja Saksi di PT. Nur Akbar;
- Bahwa, Saksi mengetahui tentang Bukti T-27 melalui bagian Legal PT. Nur Akbar;
- Bahwa, Saksi mengetahui informasi adanya *overlapping* antara SHGB 3481 dengan SHM 3614 dari H. Nurdin Dja'ar namun H. Nurdin Dja'ar tidak mengetahui dimana posisi *overlapping*nya;
- Bahwa, tidak pernah diadakan rapat di PT. Nur Akbar terkait adanya *overlapping* antara SHGB 3481 dengan SHM 3614;
- Bahwa, belum pernah digambar oleh PT. Nur Akbar dimana posisi yang *overlapping*;
- Bahwa, Saksi hadir menghadiri mediasi yang dilakukan oleh BPN hanya 1 (satu) kali;

Halaman 31 dari 71 Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN-SRG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, mediator tidak memperlihatkan surat-surat permohonan / keberatan dari Momoh;
  - Bahwa, Bukti T-23 benar merupakan surat undangan yang dikirimkan oleh BPN kepada Saksi;
  - Bahwa, tidak dicantumkan di dalam Undangan mediasi terkait nomor Sertipikatnya;
  - Bahwa, Bukti T-21 dan T-22, belum pernah diperlihatkan oleh mediator;
  - Bahwa, dalam mediasi tersebut, isi notulen mediasi tidak dibaca;
  - Bahwa, PT. Nur Akbar tidak pernah diberikan copy dari bukti T-26;
  - Bahwa, Kantor Pertanahan tidak pernah menunjukkan fotokopi atau Salinan peta floating yang menunjukkan bahwa tanah itu *overlapping*;
  - Bahwa, dengan adanya *overlapping* ini menjadi terhambatnya proses perpanjangan proses Sertipikat;
  - Bahwa, Saksi hadir mediasi hanya 1 (satu) kali di tahun 2018;
  - Bahwa, pihak mediator mengatakan kepada Saksi bahwa undangan itu adalah klarifikasi atas adanya keberatan dari pihak Momoh. Tapi bentuk keberatan seperti apa tidak disampaikan dan tidak ditunjukkan juga SHM milik Momoh;
  - Bahwa, di dalam mediasi tersebut tidak ada disinggung terkait *overlapping* di atas SHGB PT. Nur Akbar;
  - Bahwa, Saksi menunjukkan copy SHGB beserta aslinya kepada mediator. Dari pihak Momoh menyerahkan dokumen namun dokumen yang diserahkan seperti buku bukan seperti sertipikat. Dan dari pihak BPN menyatakan bahwa itu bukan produk BPN sehingga pertemuan tidak dapat dilanjutkan;
  - Bahwa, Saksi mengetahui bahwa PT. Nur Akbar terkena pembebasan untuk tol di tahun 2016
2. JAMAL ATULLAH:
- Bahwa, Saksi menjadi karyawan PT. Nur Akbar sejak tahun 1999 sampai dengan saat ini (tahun 2024);

Halaman 32 dari 71 Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN-SRG





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, jabatan Saksi pada saat ini adalah *Project Manager*;
- Bahwa, tugas *Project Manager* menangani teknik di lapangan. Seperti menyiapkan anggaran untuk pembangunan dari jalan, kebersihan lahan dan tanaman;
- Bahwa, Saksi menjadi *Project Manager* sejak tahun 2004. Sebelumnya Saksi menjabat sebagai Assisten *Project Manager*;
- Bahwa, yang hadir pada mediasi di tahun 2018 adalah Alexander. Ada pihak dari BPN juga namun Saksi tidak ingat nama ataupun jabatannya, dan ada dari pihak Momoh;
- Bahwa, yang dilakukan pada saat mediasi adalah pihak BPN minta klarifikasi. BPN minta pihak Momoh dan pihak PT. Nur Akbar untuk memberikan bukti surat dokumen kepemilikannya;
- Bahwa, PT. Nur Akbar menyerahkan fotokopi SHGB, kemudian pihak Momoh juga memberikan dokumen kemudian BPN berkomentar terhadap dokumen yang diserahkan oleh Momoh. Pihak BPN bilang bahwa berkas yang diserahkan bukanlah sertifikat / bukan produk dari BPN dan pihak BPN tidak dapat melanjutkan pertemuan itu;
- Bahwa, Saksi tidak mengetahui berkas apa yang diberikan oleh pihak Momoh. Saksi hanya mendengar mediator mengatakan bahwa dokumen itu bukan produk BPN;
- Bahwa, yang diserahkan oleh pihak Momoh tidak berbentuk seperti sertifikat tanah;
- Bahwa, Saksi tidak mengetahui surat klarifikasi di tahun 2023;
- Bahwa, pada tahun 2018, posisi Saksi hanya mendampingi Alexander dalam mengikuti mediasi;
- Bahwa, mediator tidak ada menjadwalkan pertemuan untuk mediasi lagi;
- Bahwa, BPN tidak pernah memberitahukan notulensi kepada PT. Nur Akbar;
- Bahwa, Saksi tidak mengetahui surat Bukti T-21 dan Bukti T-22;

Halaman 33 dari 71 Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN-SRG

### 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 teruat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, pada pertemuan mediasi tahun 2018, Bukti T-21 dan Bukti T-22 tidak diperlihatkan atau dibacakan ataupun diberitahukan isinya;
- Bahwa, tidak disinggung masalah *overlapping* pada mediasi tersebut;

Pengadilan telah melaksanakan Pemeriksaan Setempat di lokasi sebagaimana dimaksud dalam Objek Sengketa pada Hari Kamis, tanggal 19 Februari 2024;

Penggugat dan Tergugat, telah mengajukan Kesimpulannya di Persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 26 Februari 2024;

Segala sesuatu dalam Berita Acara Persidangan telah termuat dan merupakan satu kesatuan dalam Putusan ini;

Pada akhirnya Para Pihak mohon Putusan Pengadilan.

## PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan dalam gugatannya tanggal 16 November 2023 yang termuat juga pada bagian duduk perkara dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa surat keputusan yang dimohonkan untuk dinyatakan batal atau tidak sah dan mewajibkan Tergugat untuk mencabutnya adalah:

Sertipikat Hak Milik Nomor 03614/Jelupang, diterbitkan pada tanggal 30 November 2004, Surat Ukur tanggal 22 Oktober 2004 Nomor : 2355/Jelupang/2004, luas 785 M2 atas nama MOMOH, terletak di Kelurahan Jelupang, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, dalam hal mana sekarang tanah sebagaimana dimaksud dalam objek sengketa masuk ke dalam wilayah pemerintahan Kota Tangerang Selatan dan wilayah kerja Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan (Tergugat) (vide bukti T-1);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat menyampaikan surat jawaban tertanggal 3 Januari 2024, dalam jawaban Tergugat tersebut memuat juga beberapa eksepsi. Jawaban-jawaban

Halaman 34 dari 71 Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN-SRG

### 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)



tersebut secara lengkap termuat juga pada bagian duduk perkara dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa sebelum Pengadilan mempertimbangkan pokok perkara, Pengadilan terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi-eksepsi yang disampaikan oleh Tergugat:

**Eksepsi**

Menimbang, bahwa Tergugat mengajukan eksepsi, yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan;
2. Eksepsi tentang gugatan Penggugat telah lewat waktu (daluwarsa);

Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan eksepsi, Pengadilan berpedoman pada ketentuan Pasal 77 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, mengatur:

"Pasal 77

- (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 dari rumusan pasal tersebut di atas, mengatur ada tiga kategori eksepsi yang dapat diajukan, pertama eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan yang dapat diputus sewaktu-waktu, kedua eksepsi tentang kewenangan relatif Pengadilan yang harus diputus sebelum



pemeriksaan pokok sengketa dan ketiga eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan yang hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan memperhatikan eksepsi – eksepsi yang diajukan oleh Tergugat, maka Pengadilan mengklasifikasikan eksepsi – eksepsi tersebut ke dalam eksepsi kewenangan absolut dan eksepsi lain. Terhadap eksepsi tersebut tidak terdapat eksepsi tentang kompetensi relatif yang harus diputus sebelum pemeriksaan pokok perkara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 ayat (1) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan eksepsi-eksepsi tersebut sebagai berikut;

### **Eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan**

Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan yang pada pokoknya Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3481/Jalupang yang tidak dapat dilaksanakan karena di atas tanah milik Penggugat telah terdapat/terbit objek sengketa a quo yakni Sertipikat Hak Milik Nomor : 3614/Jalupang atas nama Momoh sehingga mengakibatkan overlap/tumpang tindih. Hal tersebut menunjukkan bahwa pokok permasalahan yang dipermasalahkan oleh Penggugat adalah mengenai penguasaan fisik dan kepemilikan atas tanah objek sengketa. Oleh sebab itu sudah sepatutnya/ seharusnya diperiksa dalam acara pemeriksaan pada peradilan umum serta mencermati riwayat penerbitan dimaksud telah sesuai dengan peraturan dan ketentuan yang berlaku, sehingga mengenai kepemilikan hak atas tanah tersebut perlu diuji dan dibuktikan pada Pengadilan Perdata

Menimbang, bahwa menurut Pengadilan materi eksepsi Tergugat tersebut, mengandung pengertian Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tidak memiliki kewenangan absolut untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa a quo. Terhadap materi eksepsi Tergugat tersebut,

Halaman 36 dari 71 Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Pengadilan akan terlebih dahulu mempertimbangkan antara Kewenangan mengadili Peradilan Umum (Perdata) dengan Peradilan Tata Usaha Negara terhadap Sengketa Pertanahan.

Menimbang, bahwa Perbuatan melawan hukum (PMH) dibagi ke dalam PMH (*onrechtmatige daad/OD*) dan PMH oleh Penguasa (*onrechtmatige overheidsdaad/OOD*). Secara implisit, *onrechtmatige overheidsdaad* terbagi atas *OOD* yang sifatnya tertulis berupa keputusan dan *OOD* yang sifatnya tindakan. *OOD* yang sifatnya tertulis telah dilimpahkan ke PTUN sejak tahun 1991 melalui Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Ketentuan Peralihan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986. Sementara *OOD* yang sifatnya tindakan baru menjadi kewenangan PTUN setelah diberlakukan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan. Hadirnya PTUN tahun 1986 membawa konsekuensi pada pemisahan secara absolut antara hukum publik dan hukum privat beserta kewenangan mengadili badan peradilan.

Menimbang, bahwa PMH yang menjadi kewenangan peradilan perdata merujuk pada Pasal 1365 KUHPerdata yang menentukan: "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut". Prinsip kesalahan dalam Pasal 1365 KUHPerdata adalah pelaku PMH hanya bertanggungjawab atas kerugian yang ditimbulkan bila perbuatan yang menimbulkan kerugian tersebut dapat dipersalahkan kepadanya. Pasal 1365 KUHPerdata tidaklah memberikan perumusan melainkan hanya mengatur bilakah seseorang yang mengalami kerugian karena perbuatan melawan hukum, yang dilakukan oleh orang lain terhadap dirinya, akan dapat mengajukan tuntutan ganti kerugian pada pengadilan negeri.

Menimbang, bahwa Orientasi PMH lebih kepada tuntutan ganti rugi,

Halaman 37 dari 71 Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN-SRG

#### 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

Pada cabang hukum administrasi, kerap ditemukan gugatan pembatalan keputusan TUN sekaligus tuntutan ganti rugi. Gugatan demikian dibenarkan pada waktu OOD masih menjadi kewenangan peradilan perdata yang dikenal sebagai gabungan tuntutan (*samenloop van vorderingen*). SEMA No. 1 Tahun 1991 telah memilah kewenangan antar pengadilan menyangkut *samenloop van vorderingen* atau penggabungan antara OOD dan tuntutan ganti rugi. OOD harus sudah dilimpahkan ke PTUN sedangkan mengenai tuntutan ganti rugi atau tuntutan yang lain-lainnya yang bersifat perselisihan murni hukum perdata tetap merupakan wewenang Pengadilan Negeri.

Menimbang, bahwa Kewenangan mengadili Peradilan Umum (Perdata) dengan Peradilan Tata Usaha Negara terhadap Sengketa Pertanahan berdasar pada konsep Kepemilikan Hak Atas Tanah yang mana Secara historis, istilah kepemilikan hak atas tanah berasal dari Buku II KUHPerdata tentang Kebendaan. Setelah adanya *landreform*, negara telah mencabut Buku II KUHPerdata sepanjang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, kecuali ketentuan-ketentuan mengenai *hypotheek*. Pengaturan bumi air dan ruang angkasa selanjutnya dialihkan ke Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Peralihan ini sesuai amanat Pasal 33 UUD NRI 1945 dan Manifesto Politik Republik Indonesia, sebagai yang ditegaskan dalam Pidato Presiden tanggal 17 Agustus 1960, yang mewajibkan negara untuk mengatur pemilikan tanah dan memimpin penggunaannya berdasarkan prinsip hak menguasai negara, Eksistensi negara selaku pemegang hak menguasai dikonkretkan melalui pemberian wewenang untuk mengatur tertib pertanahan dengan sistem pendaftaran tanah yang terpusat pada Kementerian Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Objek hak dalam UUPA adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak membuka lahan, hak memungut hasil hutan dan hak-hak lain, Adapun Tanda bukti hak yang dimiliki masyarakat sangat beragam seperti girik, *letter C*, *ex. eigendom*, *agraris eigendom*, keterangan garapan/surat

Halaman 38 dari 71 Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN-SRG

#### 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)





keterangan tanah/pacung alas/okupasi. Orang atau badan hukum dapat dikatakan mempunyai hak atas tanah harus melibatkan otoritas negara, pelibatan tersebut melalui keputusan TUN

Menimbang, bahwa Kepemilikan hak dapat bersumber dari hukum publik dapat juga bersumber dari hubungan keperdataan yang mana dapat dibedakan dari sumber, sifat, pihak, jenis dan alat uji seperti halnya Jenis Hukum Publik : bersifat pemberian hak, pihaknya Negara dengan Masyarakat, jenisnya Keputusan TUN (Keputusan Pemberian Hak, Seripikat hak atas tanah, Surat Izin membuka lahan, SKT, *Letter-C*, Girik dan lain-lain), alat ujinya Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) serta Peraturan Perundang-undangan, sedangkan Jenis Hukum Privat/ hubungan keperdataan : bersifat peralihan hak, pihaknya Sesama individu dan/atau badan Hukum, jenisnya Akta Otentik/Akta Di Bawah Tangan (Jual Beli, Perjanjian Sewa, Tukar menukar, Waris, Wasiat dan Hibah).

Menimbang, bahwa Ciri utama sengketa kepemilikan di bidang hukum publik yaitu menyangkut keabsahan pemberian hak. Pemberian hak atas tanah adalah penetapan pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah di atas tanah negara atau di atas hak pengelolaan serta penetapan hak atas tanah adalah penetapan pemerintah untuk memberikan hak atas tanah melalui pemberian, perpanjangan jangka waktu hak dan/atau pembaruan hak. Sedangkan Sengketa kepemilikan di bidang hukum privat menyangkut keabsahan peralihan hak. Peralihan hak atas tanah terjadi karena 2 (dua) hal yaitu perbuatan hukum dan peristiwa hukum. Peralihan karena perbuatan hukum adalah peralihan hak atas tanah yang dilakukan para pihak dengan sengaja dan secara sadar, misalnya: jual beli, tukar- menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan pembagian hak bersama. Peralihan hak atas tanah karena peristiwa hukum terjadi karena meninggalnya seseorang (peristiwa hukum kematian), hak atas tanah beralih pada pewaris.

Menimbang, bahwa memperhatikan pertimbangan tersebut diatas

Halaman 39 dari 71 Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN-SRG



dapat diketahui Peradilan TUN dan Peradilan umum (perdata) mempunyai wewenang untuk mengadili sengketa Kepemilikan hak atas tanah, akan tetapi dapat dibedakan kewenangan mengadilinya tersebut dari sudut pandang sumber, sifat, pihak, jenis dan alat uji, dengan demikian Pengadilan akan mempertimbangkannya dikaitkan dengan Objek Sengketa *a quo* apakah menjadi kewenangan mengadili Peradilan TUN atau bukan ?, Pengadilan akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan dalam Pasal 47 Undang Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyebutkan: *"Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara."* Selanjutnya ketentuan Pasal 50, menyebutkan: *"Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara ditingkat pertama."*;

Menimbang, bahwa pengertian sengketa tata usaha negara sebagaimana diatur dalam pasal Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan; *"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 berdasarkan rumusan ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara tersebut, setidaknya ada 3 (tiga) unsur dari sengketa tata usaha negara, yaitu:

- 1) Permasalahan hukum yang disengketakan berada dalam bidang tata usaha negara;



- 2) Subjek hukum terdiri atas orang atau badan hukum perdata sebagai Penggugat dan badan atau pejabat tata usaha negara sebagai tergugat;
- 3) Objek sengketa haruslah berbentuk keputusan tata usaha negara;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dinilai apakah gugatan Penggugat telah memenuhi ketiga unsur dari sengketa tata usaha negara tersebut, dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah mencermati gugatan dan jawaban dalam sengketa ini, maka diketahui bahwa permasalahan hukum yang disengketakan ialah mengenai keabsahan tindakan hukum Tergugat dalam mengeluarkan objek sengketa dari aspek peraturan perundang-undangan yang bersifat publik khususnya peraturan terkait dengan pendaftaran tanah. Oleh karena itu, Pengadilan berpendapat bahwa permasalahan hukum yang disengketakan berada dalam bidang hukum tata usaha negara;

Menimbang, bahwa dalam sengketa ini yang duduk sebagai Penggugat sebagai subjek hukum adalah PT NUR AKBAR, suatu badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum yang berlaku di Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Jl. Melati Mas Raya, Blok PI No. 3, Villa Melati Mas Serpong, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten 15323. Dalam hal ini bertindak diwakili oleh Direktur Perseroan : Ir. SENTOT SUDARYONO, berdasarkan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT NUR AKBAR, tanggal 17 Oktober 2022, yang termuat dalam Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Perseroan Terbatas NUR AKBAR Nomor: 16, tanggal 10 November 2022, yang dibuat oleh Notaris Titiek Irawati Sugianto, S.H., berkedudukan di Jakarta Pusat dan telah dilaporkan kepada Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana ternyata dalam Laporan Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT NUR AKBAR tertanggal 15 November 2022, Nomor: AHU-AH.01.09-0075920.lawan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan yang berkedudukan di Jl. Letnan Sutopo No.02, Rw. Mekar Jaya, Kec. Serpong, Kota Tangerang Selatan,



Banten 15310, atau sebelumnya adanya pemekaran termasuk pada wilayah Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang sebagai Tergugat, dalam kapasitasnya sebagai pejabat tata usaha negara yang melaksanakan urusan pemerintahan dalam bidang pendaftaran tanah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu, Pengadilan berpendapat telah memenuhi unsur subjek hukum dalam ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa unsur selanjutnya adalah objek sengketa haruslah berbentuk keputusan tata usaha negara. Adapun yang dimaksud keputusan tata usaha negara adalah sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan :

*"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang – undangan yang berlaku, bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata",*

Menimbang bahwa, berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;

Pasal 87 menyebutkan:

*"...Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam 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 harus dimaknai sebagai:*

- a. Penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual;*
- b. Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif dan penyelenggara negara lainnya;*
- c. Berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AUPB;*



- d. Bersifat final dalam arti lebih luas;
- e. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum; dan/atau
- f. Keputusan yang berlaku bagi Warga Masyarakat.”;

Menimbang, bahwa Keputusan Tata Usaha Negara atau yang saat ini juga dipahami sebagai Keputusan Administrasi Pemerintahan juga diatur dalam pasal 1 angka 7 Undang Undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan diartikan sebagai berikut;

*“Keputusan Administrasi Pemerintahan yang juga disebut Keputusan Tata Usaha Negara atau Keputusan Administrasi Negara adalah ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam penyelenggaraan pemerintahan”;*

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal-pasal tersebut di atas, dihubungkan dengan objek sengketa, maka dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. Objek sengketa merupakan sebuah penetapan tertulis karena dituangkan dalam sertifikat hak milik (vide bukti T-1);
- b. Merupakan keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, yakni keputusan yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang ;
- c. Keputusan objek sengketa didasarkan pada ketentuan-ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan dan AUPB, khususnya peraturan-peraturan yang bersifat publik dalam bidang pendaftaran pertanahan;
- d. Sudah final karena objek sengketa tidak perlu lagi keputusan selanjutnya untuk dapat dilaksanakan dan telah menimbulkan akibat hukum yakni terdapatnya sertifikat objek sengketa di atas bidang tanah yang diklaim oleh Penggugat;
- e. Keputusan objek sengketa berlaku bagi warga masyarakat yakni berlaku kepada yang dituju oleh surat keputusan objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, Pengadilan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berpendapat bahwa objek sengketa yang digugat oleh Penggugat, telah memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara junctis Pasal 1 angka 7 dan Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan. Oleh karena itu, telah pula memenuhi unsur objek sengketa yang diatur dalam ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah mencermati pertimbangan diatas, dalil-dalil serta bukti-bukti yang dihadirkan para pihak di persidangan, Pengadilan tidak menemukan adanya fakta hukum bahwa objek sengketa a quo termasuk kategori keputusan tata usaha negara yang dikecualikan dapat diuji di Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 2 huruf a yang menyebutkan "*Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata*" ataupun sampai dengan huruf g Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut UU No.9/2004) dan bukan keputusan tata usaha negara yang dikeluarkan berdasarkan ketentuan Pasal 49 huruf a dan b Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut UU No. 5/1986) serta tidak pula termasuk sengketa yang harus diselesaikan melalui upaya administratif terlebih dahulu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (1) dan ayat (2) UU No. 5/1986;

Menimbang, bahwa selanjutnya dengan memperhatikan gugatan Penggugat yang diajukan di wilayah hukum tempat kedudukan Tergugat yang memiliki relasi hubungan hukum tanggung gugat dengan penerbitan objek sengketa serta tolak ukur substansi siapa yang menggugat (in casu Penggugat selaku seseorang) dan tolak ukur substansi siapa yang digugat (in casu Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan selaku Pejabat

Halaman 44 dari 71 Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN-SRG

#### 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)





Pemerintahan) dengan pokok tuntutan gugatan untuk mohon dibatalkan atau dinyatakan tidak sah objek sengketa yang merupakan sebuah keputusan administrasi pemerintahan atau keputusan tata usaha negara yang di dalamnya mengandung sengketa tata usaha negara bidang pertanahan yang terletak dilapangan hukum administrasi (hukum publik) sebagaimana yang dimaksud pasal 1 angka 10 UU No. 5/1986.

Menimbang, bahwa Adapun keterkaitan sengketa *a quo* sedang dalam proses di Peradilan Umum (Perdata), bahwa sesuai Petunjuk Pelaksanaan Mahkamah Agung Republik Indonesia, Nomor : 224/TD-TUN/X/1993, tanggal 14 Oktober 1993, gugatan dimaksud dapat saja diajukan secara bersama-sama ataupun dalam waktu berlainan, tanpa terlebih dahulu harus menunggu dijatuhkannya Putusan oleh salah satu lembaga Peradilan, karena baik Pengadilan Tata Usaha Negara maupun Pengadilan Negeri mempunyai tugas dan kewenangan (kompetensi) yang berbeda;

Menimbang, bahwa Dengan mencermati pertimbangan diatas, Pengadilan Tata Usaha Negara Serang berwenang secara absolut (sesuai sumbernya hukum publik, sifat pemberian hak, pihak seseorang dengan Pejabat TUN, jenis Sertipikat hak milik dan alat uji AUPB serta Peraturan perundang-undangan) serta berwenang secara relatif untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa *a quo*, Dengan demikian materi eksepsi Tergugat tentang kewenangan absolut Pengadilan merupakan materi eksepsi yang tidak beralasan menurut hukum dan dinyatakan tidak diterima;

## **1. Eksepsi tentang gugatan Penggugat telah lewat waktu (daluwarsa);**

Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan yang pada pokoknya Bahwa sebelumnya Saudari Momoh selaku pemilik dari obyek sengketa *a quo* telah mengajukan permohonan penjelasan dan klarifikasi tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 3614/Jelupang karena adanya overlap/tumpang tindih hak atas tanah, melalui surat No. 04/TSA-EXT/10-2017, tanggal 10

Halaman 45 dari 71 Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN-SRG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oktober 2017, kemudian berdasarkan hal tersebut Tergugat telah melakukan penanganan permasalahan dengan melakukan Klarifikasi/Mediasi melalui Surat Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan Nomor : 70/600.13.36.07/II/2018, tanggal 8 Februari 2018 yang mengundang Direktur Utama PT. Nur Akbar dan Ny. Momoh dan pada tanggal 04 November 2019, pada saat dilakukannya gelar Klarifikasi/Mediasi tersebut di hadir oleh Saudara Alexander Soebekty, S.H dan Saudara Jamal A, keduanya selaku perwakilan dari pihak Direktur PT Nur Akbar berdasarkan Surat Kuasa dengan Hak Substitusi tanggal 28 Februari 2018, Nomor : 205/SRT/LG-AR/III/2018, dan oleh Saudara Anto Slamet Santosa, S.H, Saudara Syahroni, dan Saudara Andi ketiganya adalah selaku kuasa hukum dari pihak Nyonya Momoh berdasarkan Surat Kuasa dengan Hak Substitusi tanggal 7 Agustus 2017, Nomor : 211-SK.Pid.B/ASA/VIII/2017, Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut, Penggugat telah mengetahui terbitnya objek sengketa setidaknya pada tahun 2018 dan jika dihitung diketahuinya objek sengketa sampai dengan diajukannya gugatan perkara a quo adalah lewat dari 90 hari sebagaimana ketentuan peraturan perundang-undangan, sehingga telah melampaui batas waktu pengajuan gugatan/telah daluarsa :

Menimbang, bahwa terdapat fakta hukum mengenai tenggang waktu mengajukan gugatan dalam sengketa ini adalah sebagai berikut:

- Bahwa terhadap permasalahan tanah Penggugat tersebut telah diselesaikan pada ranah Pengadilan Umum dengan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 226/PDT.G/2006/PN.TNG, Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 43/PDT/2006/PT.BTN, Putusan Mahkamah Agung No. 2102, Penetapan Nomor : 15/PEN.EKS/2009/PN.TNG tanggal 18 Maret 2009, Penetapan Nomor : 15/PEN.EKS/2009/PN.TNG tanggal 29 April 2009, Berita Acara Eksekusi Pengosongan dan Penyerahan Nomor : 15/PEN.EKS/2009/PN.TNG tanggal 17 Januari 2013 serta Penetapan Nomor : 15/PEN.EKS/2009/PN.TNG tanggal 26 Maret 2013 yang pada pokoknya Penggugat adalah Pemilik atas tanah seluas 19.646 M<sup>2</sup>

Halaman 46 dari 71 Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN-SRG

### 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

Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3481 Desa Jelupang, diterbitkan tanggal 1 April 1997, Gambar Situasi No. 4263 tanggal 5 Februari 1997 (vide bukti P-6 s/d P-14);

- Bahwa telah ada pertemuan Penggugat dengan Nyonya MOMOH (pemilik Objek Sengketa) yang diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan pada tanggal 1 Maret 2018, yang salah satu isinya Tergugat menyatakan Sertipikat Objek Sengketa bukan produk dari kantor Pertanahan dan menghasilkan kesimpulan bahwa gelar ini belum membahas mengenai pokok materi permasalahan karena adanya keterangan mengenai keaslian Objek sengketa, maka Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan (Tergugat) menyarankan agar Nyonya MOMOH melakukan pengecekan Objek Sengketa pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan (vide T-23 s/d T-26)
- Bahwa Penggugat melayangkan surat kepada Tergugat pada tanggal 4 Juli 2023, perihal informasi penjelasan overlap Sertipikat Objek Sengketa (vide T-27)
- Bahwa telah ada jawaban dari Tergugat tanggal 22 Agustus 2023 yang pada pokoknya menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan milik Penggugat tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Milik yang menjadi Objek Sengketa (vide T-28)
- Bahwa pada tanggal 25 September 2023 Penggugat telah mengajukan gugatan terhadap Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (sebagai Tergugat I) dan Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan (sebagai Tergugat II) pada Pengadilan Tata Usaha Negara Serang di bawah register perkara No. 40/PEN-DIS/2023/PTUN.SRG dengan obyek sengketa *a quo*, terhadap Gugatan Tersebut telah ada penetapan dismissal dengan Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tanggal 31 Oktober 2023 No. 40/PEN-DIS/2023/PTUN.SRG yang pada pokoknya menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima

Halaman 47 dari 71 Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN-SRG

### 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 Penetapan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tersebut di atas, pada tanggal 31 Oktober 2023 Penggugat telah menyampaikan/mengajukan surat Keberatan (Upaya Administratif) kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan (Tergugat), akan tetapi hingga gugatan ini Penggugat daftarkan sama sekali tidak ada tanggapan/jawaban dari Tergugat atas Keberatan (upaya Administratif) dari Penggugat tersebut

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi Tergugat yang pada pokoknya mendalilkan tentang tenggang waktu gugatan telah lewat waktu, Pengadilan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa secara normatif-tekstual, pengaturan hukum mengenai batasan tenggang waktu pengajuan gugatan dalam sengketa tata usaha negara di Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana yang telah diatur dalam norma Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menentukan gugatan dapat diajukan hanya dalam sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa bertolak dari rumusan norma tersebut diatas, maka proposisi yang terkandung dalam norma Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara tersebut dengan dihubungkan pada beberapa yurisprudensi Mahkamah Agung RI diantaranya Putusan MA RI Nomor: 5K/TUN/1992 tanggal 21 Januari 1993 jo Putusan MA RI Nomor: 41 K/TUN/1994 tanggal 10 Nopember 1994 jo Putusan MA RI Nomor: 270 K/TUN/2001 tanggal 4 Maret 2002, maka terkandung di dalamnya konsep metoda penghitungan batasan tenggang waktu pengajuan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju langsung oleh Keputusan Tata Usaha Negara (namanya tidak tercantum), dimulai penghitungan tenggang waktu 90 (sembilan puluh) harinya yaitu sejak secara kasuistis sejak pihak ketiga tersebut merasa kepentingan dirugikan dan mengetahui Keputusan

Halaman 48 dari 71 Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN-SRG

#### 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)



Tata Usaha Negara yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa untuk dapat mempertimbangkan dan melakukan pembahasan secara komprehensif atas materi eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi yang berkenaan dengan aspek tenggang waktu pengajuan gugatan Penggugat dalam sengketa a quo, maka isu hukum utama tersebut di atas, akan diderivasi lagi menjadi isu hukum apakah gugatan Penggugat telah lewat waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 55 UU Peratun;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 55 UU No. 5/1986, berbunyi: "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterima atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara";

Menimbang, bahwa berdasarkan penjelasan ketentuan Pasal 55 UU No. 5/1986, menyatakan yang dimaksud dengan tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari dihitung sejak hari diterimanya keputusan tata usaha negara yang digugat sedangkan dalam hal peraturan dasarnya menentukan keputusan itu harus diumumkan, maka tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari dihitung sejak hari pengumuman tersebut;

Menimbang, bahwa dengan merujuk pada ketentuan Pasal 55 UU No. 5/1986 beserta penjelasannya, hal mana maksud dari ketentuan tersebut adalah ditujukan bagi orang atau pihak yang namanya tercantum dalam Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat, sementara bagi pihak yang tidak dituju oleh surat keputusan tata usaha negara akan tetapi berkepentingan langsung atas terbitnya suatu Surat Keputusan Tata Usaha Negara tidak diatur dalam ketentuan tersebut;

Menimbang bahwa dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 5 K/TUN/1992 tanggal 21 Januari 1993 junctis Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 41 K/TUN/1994 dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 270 K/TUN/2001, dari ketiga yurisprudensi tersebut, terdapat kaidah hukum:

*"Dalam hal tenggang waktu pengajuan gugatan bagi Pihak Ketiga yang tidak*

Halaman 49 dari 71 Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN-SRG





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*dituju langsung oleh Keputusan Tata Usaha Negara yang tidak menerima atau tidak mengetahui adanya Keputusan Badan/Pejabat yang menerbitkan Keputusan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 dihitung secara kasuistis sejak Pihak Ketiga mengetahui dan merasa kepentingan dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara yang merugikan tersebut “*

Menimbang, bahwa dengan merujuk pada kaidah hukum yang terdapat dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI tersebut di atas, Pengadilan berpendapat bahwa penghitungan tenggang waktu bagi pihak yang tidak dituju langsung oleh Keputusan Tata Usaha Negara dihitung secara kasuistis dengan menggunakan teori pengetahuan (*Vernemings Theori*) yaitu sejak Penggugat mengetahui objek sengketa *a quo*, maka sejak itu pula Penggugat merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya Keputusan Tata Usaha Negara tersebut. Dengan demikian tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari itu dihitung secara kasuistis sejak saat sejak mengetahui adanya Keputusan Tata Usaha Negara serta merasa ada kepentingannya yang dirugikan. Bahwa unsur mengetahui dan merasa kepentingannya dirugikan tersebut bersifat kumulatif sehingga tidak bisa dipisahkan satu dengan yang lainnya;

Menimbang bahwa setelah mencermati objek sengketa *a quo*, Pengadilan berpendapat bahwa Penggugat adalah pihak ketiga yang tidak dituju langsung oleh keputusan tata usaha negara yang menjadi objek sengketa *a quo*, sehingga penghitungan tenggang waktu pengajuan gugatan oleh Penggugat dihitung sejak kapan mengetahui dan merasa dirugikan oleh objek sengketa;

Menimbang, bahwa diketahui dalam fakta hukum diatas telah ada pertemuan Penggugat dengan Pihak Nyonya MOMOH (pemilik Objek Sengketa) yang diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan pada tanggal 1 Maret 2018, akan tetapi sesuai notulen acara tersebut Tergugat menyatakan Objek Sengketa diduga bukan produk dari

Halaman 50 dari 71 Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN-SRG

#### 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)





Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan, dengan demikian Pengadilan berpendapat oleh karena Tergugat sendiri sebagai pihak yang menerbitkan Obyek Sengketa pada saat itu tidak mengakui bahwa Obyek Sengketa A quo merupakan produk yang diterbitkan oleh Tergugat maka jelas bahwa Penggugat pada saat itu tidak merasa dirugikan dengan terbitnya Obyek Sengketa A quo dan dalam kesimpulannya juga tidak ada penyelesaian serta tidak ada kepastian hukum yang mana hasil pengecekannya juga sesuai arahan Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan tidak ada dibuktikan ataupun diberitahukan kepada Penggugat, dengan demikian unsur merasa dirugikan dalam hal ini tidak terpenuhi (vide bukti T-26)

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mendapatkan kepastian hukum Penggugat menindaklanjuti lagi dengan melayangkan surat kepada Tergugat pada tanggal 4 Juli 2023 perihal informasi penjelasan overlap Sertipikat Objek Sengketa (vide T-27) terhadap surat Penggugat telah ada jawaban dari Tergugat tanggal 22 Agustus 2023 yang pada pokoknya menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan milik Penggugat tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Milik yang menjadi Objek Sengketa (vide T-28)

Menimbang, bahwa pada tanggal 25 September 2023 Penggugat telah mengajukan gugatan terhadap Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (sebagai Tergugat I) dan Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan (sebagai Tergugat II) pada Pengadilan Tata Usaha Negara Serang di bawah register perkara No. 40/PEN-DIS/2023/PTUN.SRG dengan obyek sengketa *a quo*, akan tetapi Gugatan tersebut telah ditindak lanjuti dengan Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tanggal 31 Oktober 2023 No. 40/PEN-DIS/2023/PTUN.SRG yang pada pokoknya menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima dengan pertimbangan pada pokoknya Penggugat belum menempuh Upaya Administratif dan atau mengajukan Keberatan kepada Tergugat serta untuk menindaklanjuti pemeriksaan perkara ini terlebih dahulu harus menempuh

Halaman 51 dari 71 Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Upaya Administratif terhadap terbitnya Objek Sengketa.

Menimbang, bahwa pada tanggal 31 Oktober 2023 Penggugat telah menyampaikan/mengajukan surat Keberatan (Upaya Administratif) kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan (Tergugat), akan tetapi hingga gugatan Penggugat daftarkan tanggal 20 November 2023 sama sekali tidak ada tanggapan/jawaban dari Tergugat atas Keberatan (upaya Administratif) dari Penggugat tersebut.

Menimbang, bahwa sejak terbitnya Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif (selanjutnya disebut Perma No. 6 Tahun 2018), kewenangan Pengadilan dalam menerima, memeriksa, dan memutus sengketa tata usaha negara adalah setelah menempuh upaya administratif sebagaimana yang diatur dalam Pasal 2 ayat (1) Perma No. 6 Tahun 2018 yaitu, *"Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif"*, sehingga Pengadilan perlu mempertimbangkan mengenai upaya administratif dalam sengketa a quo;

Menimbang, bahwa lebih lanjut pengaturan mengenai tenggang waktu pengajuan gugatan di PTUN diatur dalam Pasal 5 ayat (1) Perma No. 6 Tahun 2018 yang mengatur bahwa, *"Tenggang waktu pengajuan Gugatan di Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh Warga Masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi Pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif"*;

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 76 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan (UUAP) menyebutkan:

*Ayat (1) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan berwenang menyelesaikan*

Halaman 52 dari 71 Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN-SRG

#### 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)



*keberatan atas Keputusan dan/atau Tindakan yang ditetapkan dan/atau dilakukan yang diajukan oleh Warga Masyarakat;*

*Ayat (2) Dalam hal Warga Masyarakat tidak menerima atas penyelesaian keberatan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Warga Masyarakat dapat mengajukan banding kepada Atasan Pejabat;*

*Ayat (3) Dalam hal Warga Masyarakat tidak menerima atas penyelesaian banding oleh Atasan Pejabat, Warga Masyarakat dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan;*

*Ayat (4)...dst.*

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan diatas, dapat disimpulkan bahwa Upaya Administratif yang diajukan oleh warga masyarakat terhadap suatu keputusan dan/atau tindakan sebelum mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara terdiri dari Keberatan dan Banding yang mana ketentuan lebih lanjutnya masing – masing di atur di dalam ketentuan Pasal 77 dan Pasal 78 Undang Undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;

Menimbang, bahwa Pasal 77 Undang Undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan menentukan sebagai berikut;

- (1) Keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya Keputusan tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan.*
- (2) Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang menetapkan Keputusan.*
- (3) Dalam hal keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterima, Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai permohonan keberatan.*
- (4) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (5) Dalam hal Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menyelesaikan keberatan dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4), keberatan dianggap dikabulkan.
- (6) Keberatan yang dianggap dikabulkan, ditindaklanjuti dengan penetapan Keputusan sesuai dengan permohonan keberatan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan.
- (7) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai dengan permohonan paling lama 5 (lima) hari kerja setelah berakhirnya tenggang waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

Menimbang, bahwa untuk membatalkan objek sengketa a Penggugat melakukan upaya administratif pada tanggal 31 Oktober 2023 akan tetapi upaya administratif dari Penggugat tersebut tidak ada jawaban/tanggapan dari Tergugat sampai diajukan Gugatan pada tanggal 20 November 2023;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dasar hukum dan fakta hukum di atas untuk menghubungkan diketahuinya objek sengketa secara kasuistis yang telah merugikan kepentingan Penggugat yaitu pada jawaban dari Tergugat tanggal 22 Agustus 2023 yang pada pokoknya menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan milik Penggugat tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Milik yang menjadi Objek Sengketa;

Menimbang, bahwa dimana terhadap Upaya Adminsitratif tersebut tanggal 31 Oktober 2023 tidak ada tanggapan/jawaban dari Tergugat hingga saat gugatan ini didaftarkan pada tanggal 20 November 2023, maka tenggang waktu pengajuan gugatan untuk Penggugat adalah sembilan puluh hari dihitung setelah keputusan atas upaya administratif diterima oleh Penggugat atau dalam sengketa *aquo* setidaknya setelah 10 (sepuluh) hari kerja kewajiban Tergugat menyelesaikan keberatan;

Menimbang bahwa dengan menghubungkan diketahuinya objek sengketa secara kasuistis yang telah merugikan kepentingan Penggugat pada tanggal 22 Agustus 2023 serta setelah melakukan upaya administratif

Halaman 54 dari 71 Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN-SRG

#### 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)



berupa keberatan pada tanggal 31 Oktober 2023, dengan tanggal didaftarkan gugatan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 20 November 2023, maka gugatan diajukan belum melampaui tenggang waktu sembilan puluh hari sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 UU No. 5/1986 Jo. Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif. Dengan demikian, materi eksepsi Tergugat tentang gugatan telah lewat waktu merupakan materi eksepsi yang tidak beralasan menurut hukum dan dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan memandang perlu mempertimbangkan aspek formal Gugatan Kepentingan Penggugat untuk menggugat walaupun Tergugat tidak mengajukannya sebagai eksepsi;

Menimbang, bahwa Penggugat pada pokoknya mendalilkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 03614/Jelupang (selanjutnya disebut SHM No. 03614/Jelupang) yang bidang tanahnya tumpang tindih/overlap dengan bidang tanah milik Penggugat berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3481/Jalupang (selanjutnya disebut SHGB No. 3481/Jalupang) tersebut di atas jelas telah sangat merugikan (hak) Penggugat.

Menimbang, bahwa terdapat fakta hukum mengenai *Legal Standing*/kepentingan Penggugat dalam sengketa ini adalah sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat Penggugat adalah Pemilik atas tanah seluas 19.646 M<sup>2</sup> Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3481 Desa Jelupang, diterbitkan tanggal 1 April 1997, Gambar Situasi No. 4263 tanggal 5 Februari 1997 (vide bukti P-3)
- Bahwa terhadap permasalahan tanah Penggugat tersebut telah diselesaikan pada ranah Pengadilan Umum dengan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 226/PDT.G/2006/PN.TNG, Putusan Pengadilan

Halaman 55 dari 71 Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN-SRG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tinggi Banten No. 43/PDT/2006/PT.BTN, Putusan Mahkamah Agung No. 2102, Penetapan Nomor : 15/PEN.EKS/2009/PN.TNG tanggal 18 Maret 2009, Penetapan Nomor : 15/PEN.EKS/2009/PN.TNG tanggal 29 April 2009, Berita Acara Eksekusi Pengosongan dan Penyerahan Nomor : 15/PEN.EKS/2009/PN.TNG tanggal 17 Januari 2013 serta Penetapan Nomor : 15/PEN.EKS/2009/PN.TNG tanggal 26 Maret 2013 yang pada pokoknya Penggugat adalah Pemilik atas tanah seluas 19.646 M<sup>2</sup> Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3481 Desa Jelupang, diterbitkan tanggal 1 April 1997, Gambar Situasi No. 4263 tanggal 5 Februari 1997 (vide bukti P-6 s/d P-14)

- Bahwa terdapat dalil Penggugat dan tidak dibantah oleh para pihak, bahwa Penggugat telah mengajukan pengurusan perpanjangan dan pemecahan/pemisahan SHGB No. 3481/Jalupang, Penggugat mendapat informasi bahwa SHGB No. 3481/Jalupang tanahnya tumpang tindih dengan tanah milik MOMOH, sehingga proses permohonan perpanjangan dan pemecahan/pemisahan SHGB No. 3481/Jalupang tidak dapat ditindaklanjuti

Menimbang, bahwa untuk menilai adanya kepentingan yang menjadi dasar adanya kedudukan hukum bagi Penggugat mengajukan gugatan, Pengadilan berpedoman pada ketentuan yang diatur dalam Pasal 53 ayat (1) UU No. 9/2004, berbunyi:

*“orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan tata usaha negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah....”;*

Menimbang, bahwa dalam penjelasan Pasal 53 ayat (1) tersebut, pada pokoknya menyatakan, “...hanya orang atau badan hukum perdata yang kepentingannya terkena oleh akibat hukum Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan dan karenanya yang bersangkutan merasa

Halaman 56 dari 71 Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN-SRG

#### 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)





dirugikan dibolehkan menggugat Keputusan Tata Usaha Negara....”;

Menimbang, bahwa berdasarkan rumusan ketentuan dalam Pasal 53 beserta penjelasannya tersebut, dapat disimpulkan bahwa syarat mutlak untuk adanya kedudukan yang harus dimiliki orang atau badan hukum perdata untuk mencapai kapasitas mengajukan gugatan ke pengadilan tata usaha negara adalah adanya kepentingan yang dirugikan akibat dikeluarkannya suatu keputusan tata usaha negara;

Menimbang bahwa menurut Pengadilan arti kepentingan secara substantif adalah nilai yang dilindungi oleh hukum yang dapat diukur dengan ada tidaknya hubungan antara orang yang bersangkutan dengan Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa. Berdasarkan rumusan kepentingan tersebut, maka untuk menilai ada tidaknya kepentingan Penggugat, haruslah dinilai terlebih dahulu ada tidaknya hubungan hukum antara Penggugat dengan keputusan objek sengketa;

Menimbang, bahwa lebih lanjut, berdasarkan Pasal 53 ayat (1) tersebut, makna menimbulkan akibat hukum dapat ditelusuri oleh adanya kerugian hukum. Dalam mengonstruksi kerugian hukum berdasarkan adanya fakta kerugian hukum yang langsung, berdasarkan asas kausalitas dan menimbulkan kerugian yang nyata. Adanya kerugian langsung dan nyata dapat ditelusuri apabila KTUN yang dipersalkan tersebut memiliki hubungan hukum dengan orang atau badan hukum perdata. Namun dengan adanya klausul dalam Pasal 87 UU No. 30/2014 “berpotensi menimbulkan akibat hukum” menyebabkan adanya perluasan makna terhadap legal standing orang atau badan hukum perdata yang akan menggugat di PTUN yang kerugiannya belum nyata sekalipun telah dapat digugat di PTUN;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum diatas, Pengadilan berpendapat bahwa yang dijadikan dasar adanya kepentingan mengajukan gugatan a quo oleh Penggugat yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3481 Desa Jelupang, diterbitkan tanggal 1 April 1997, Gambar Situasi No. 4263 tanggal 5 Februari 1997, seluas 19.646 M<sup>2</sup> yang mana perpanjangan



dan pemecahan/pemisahan Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut tidak bisa ditindaklanjuti oleh Penggugat dikarenakan Tumpang Tindih dengan Objek Sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pertimbangan diatas Pengadilan berpendapat Penggugat memiliki kepentingan yang harus dilindungi hukum, dengan dikeluarkannya objek sengketa oleh Tergugat tersebut Penggugat mengalami kerugian karena perpanjangan dan pemecahan/pemisahan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3481 Desa Jelupang, diterbitkan tanggal 1 April 1997, Gambar Situasi No. 4263 tanggal 5 Februari 1997, seluas 19.646 M<sup>2</sup> milik Penggugat tidak bisa ditindak lanjuti, Dengan demikian, sesuai ketentuan Pasal 53 ayat (1) UU No. 9/2004, Penggugat mempunyai kepentingan untuk mengajukan gugatan a quo

Menimbang, bahwa apabila dalam perkara ini terdapat benturan antara kaidah hukum formal menyangkut Pengajuan gugatan dan kaidah hukum substantif Pengadilan sependapat dengan kaidah SEMA No. 1 Tahun 2017 yang menyebutkan bila terjadi benturan kaidah substantif dan kaidah hukum formal secara kasuistis, dalam hal kepastian hak dan status hukum seseorang yang telah jelas melalui putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, baik melalui putusan pengadilan perdata, putusan pengadilan pidana ataupun putusan pengadilan tata usaha negara terutama dalam rangka menjalankan amanat Pasal 24 UUD NRI 1945 bahwa kekuasaan kehakiman bertujuan menegakkan hukum dan keadilan, maka dipandang lebih tepat dan adil apabila lebih mengutamakan keadilan substantif dibandingkan keadilan formil;

Menimbang, bahwa unsur formal gugatan telah terpenuhi dan eksepsi Tergugat serta Tergugat II Intervensi dinyatakan tidak diterima, maka selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan pokok perkara, sebagai berikut;

### **Pokok Perkara**

Menimbang, bahwa di dalam gugatannya, Penggugat memohon

Halaman 58 dari 71 Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN-SRG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Pengadilan untuk menyatakan batal atau tidak sah objek sengketa;  
Menimbang, bahwa berdasarkan jawab menjawab, alat bukti yang diajukan para pihak, diperoleh fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat pemilik lahan objek sengketa berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3481 Desa Jelupang atas nama PT. Nur Akbar, diterbitkan tanggal 1 April 1997, Gambar Situasi No. 4263 tanggal 5 Februari 1997, luas 19.646 m<sup>2</sup> (vide bukti P-3)
- Bahwa adanya permasalahan terhadap tanah Penggugat tersebut telah diselesaikan pada ranah Pengadilan Umum dengan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 226/PDT.G/2006/PN.TNG, Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 43/PDT/2006/PT.BTN, Putusan Mahkamah Agung No. 2102, Penetapan Nomor : 15/PEN.EKS/2009/PN.TNG tanggal 18 Maret 2009, Penetapan Nomor : 15/PEN.EKS/2009/PN.TNG tanggal 29 April 2009, Berita Acara Eksekusi Pengosongan dan Penyerahan Nomor : 15/PEN.EKS/2009/PN.TNG tanggal 17 Januari 2013 serta Penetapan Nomor : 15/PEN.EKS/2009/PN.TNG tanggal 26 Maret 2013 yang pada pokoknya Penggugat adalah Pemilik atas tanah seluas 19.646 M<sup>2</sup> Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3481 Desa Jelupang, diterbitkan tanggal 1 April 1997, Gambar Situasi No. 4263 tanggal 5 Februari 1997 (vide bukti P-6 s/d P-14)
- Bahwa di lokasi tanah Penggugat telah terbit Objek Sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor 03614/Jelupang, diterbitkan pada tanggal 30 November 2004, Surat Ukur tanggal 22 Oktober 2004 Nomor : 2355/Jelupang/2004, luas 785 M<sup>2</sup> atas nama MOMOH, terletak di Kelurahan Jelupang, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, dalam hal mana sekarang tanah sebagaimana dimaksud dalam objek sengketa masuk ke dalam wilayah pemerintahan Kota Tangerang Selatan dan wilayah kerja Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan (Tergugat) (vide bukti T-1)

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut, Pengadilan

Halaman 59 dari 71 Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN-SRG

### 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)



akan menguji aspek kewenangan, aspek prosedur dan substansi dalam menerbitkan objek sengketa oleh Tergugat:

**Aspek Kewenangan**

Menimbang, bahwa Pengadilan mempertimbangkan aspek kewenangan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa, sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat (1) UU No. 30/2014 menyebutkan bahwa "*Wewenang Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dibatasi oleh:*

- a. *masa atau tenggang waktu Wewenang;*
- b. *wilayah atau daerah berlakunya Wewenang; dan*
- c. *cakupan bidang atau materi Wewenang."*

Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, secara *a contrario* wewenang Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan harus berwenang secara waktu, wilayah dan cakupan bidang atau materi;

Menimbang, bahwa untuk mempertimbangkan dari aspek kewenangan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa, Pengadilan berpedoman pada ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Majelis Hakim mengacu kepada beberapa ketentuan sebagai berikut;

Pasal 1 angka 1

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

Pasal 1 angka 23

*Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*kabupaten atau kotamadya, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah;*

Pasal 5

*Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional;*

Pasal 6 ayat (1)

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

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Meteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan (selanjutnya disebut PERKABAN No. 9/1999)

Pasal 3

*Ayat (1) Pemberian dan pembatalan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan dilakukan oleh Menteri.*

*Ayat (2) Pemberian dan pembatalan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), menteri dapat melimpahkan kewenangannya kepada Kepala Kantor Wilayah, Kepala Kantor Pertanahan dan Pejabat yang ditunjuk.*

Pasal 11

*Permohonan Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1), diajukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.*

Pasal 14

*Ayat (1) ... dst;*

*Ayat (2) ... dst;*

*Ayat (3) "Dalam hal keputusan pemberian Hak Milik telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2), setelah mempertimbangkan pendapat Kepala Kantor Pertanahan,*

Halaman 61 dari 71 Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN-SRG

#### 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

*Kepala Kantor Wilayah menerbitkan keputusan pemberian Hak Milik atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.”*

*Ayat (4) ... dst*

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal-pasal tersebut di atas, menurut Pengadilan bahwa yang berwenang menerbitkan sertifikat hak milik atas bidang tanah adalah Kepala Kantor Pertanahan yang meliputi wilayah letak bidang tanah berada, sebagai bagian dari kegiatan pendaftaran/pemberian hak atas tanah;

Menimbang, bahwa setelah mencermati sertifikat objek sengketa diketahui terletak di Kelurahan Jelupang, Kecamatan Serpong, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang akan tetapi cakupan materi mengenai pendaftaran/ pemberian hak atas bidang tanah yang terletak di Jalan Serpong Kelurahan Pakulonan, Kecamatan Serpong. Yang mana sekarang menjadi wewenang Kepala Kantor Kota Tangerang Selatan – Propinsi Banten sesuai pemekaran wilayah berdasarkan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2008 tentang Pembentukan Kota Tangerang Selatan di Provinsi Banten tertanggal 26 November 2008 Jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2014 Tentang Pembentukan Kantor Pertanahan Kota Langsa, Kabupaten Aceh Barat Daya, Kabupaten Gayo Lues, Kabupaten Pidie Jaya, Kota Tangerang Selatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Pengadilan berpendapat bahwa Tergugat berdasarkan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam PP No. 40/1996 Jo. PERKABAN No. 9/1999 sebagaimana telah disebutkan di atas, baik secara wilayah, waktu maupun cakupan materi harus dinyatakan berwenang untuk menerbitkan objek sengketa;

## **Aspek Prosedur dan Substansi**

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan Tergugat dalam menerbitkan Objek Sengketa telah melanggar Peraturan Perundang-undangan serta Asas Umum Pemerintahan yang Baik yang pada pokoknya

Halaman 62 dari 71 Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN-SRG

### **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 Tindakan Tergugat dalam menerbitkan Objek Sengketa Tumpang Tindih dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Milik Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat tersebut, Tergugat dalam jawabannya membantah dalil tersebut dan menyatakan penerbitan Objek Sengketa *a quo* telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang – undangan serta asas-asas umum pemerintahan yang baik;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan dalil para pihak, maka menurut Pengadilan yang menjadi persoalan adalah apakah Tergugat dalam menerbitkan Objek Sengketa *a quo* terdapat kesalahan dalam prosedur maupun substansi khususnya dalam penerbitan Objek Sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa terdapat fakta hukum mengenai prosedur dan substansi dalam penerbitan objek sengketa ini adalah sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat pemilik lahan objek sengketa berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3481 Desa Jelupang atas nama PT. Nur Akbar, diterbitkan tanggal 1 April 1997, Gambar Situasi No. 4263 tanggal 5 Februari 1997, luas 19.646 m<sup>2</sup> (vide bukti P-3)
- Bahwa adanya permasalahan terhadap tanah Penggugat tersebut telah diselesaikan pada ranah Pengadilan Umum dengan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 226/PDT.G/2006/PN.TNG, Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 43/PDT/2006/PT.BTN, Putusan Mahkamah Agung No. 2102, Penetapan Nomor : 15/PEN.EKS/2009/PN.TNG tanggal 18 Maret 2009, Penetapan Nomor : 15/PEN.EKS/2009/PN.TNG tanggal 29 April 2009, Berita Acara Eksekusi Pengosongan dan Penyerahan Nomor : 15/PEN.EKS/2009/PN.TNG tanggal 17 Januari 2013 serta Penetapan Nomor : 15/PEN.EKS/2009/PN.TNG tanggal 26 Maret 2013 yang pada pokoknya Penggugat adalah Pemilik atas tanah seluas 19.646 M<sup>2</sup> Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3481 Desa Jelupang, diterbitkan tanggal 1 April 1997, Gambar Situasi No. 4263 tanggal 5 Februari 1997 (vide bukti P-6 s/d P-14)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa di lokasi tanah Penggugat telah terbit Objek Sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor 03614/Jelupang, diterbitkan pada tanggal 30 November 2004, Surat Ukur tanggal 22 Oktober 2004 Nomor : 2355/Jelupang/2004, luas 785 M2 atas nama MOMOH, terletak di Kelurahan Jelupang, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, dalam hal mana sekarang tanah sebagaimana dimaksud dalam objek sengketa masuk ke dalam wilayah pemerintahan Kota Tangerang Selatan dan wilayah kerja Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan (Tergugat) (vide bukti T-1)

Menimbang, bahwa Pengadilan selanjutnya mempertimbangkan aspek prosedur dan substansi diterbitkannya objek sengketa dengan didasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa berdasarkan PERKABAN No. 9/1999 Paragraf 2 tentang Tata Cara Pemberian Hak Milik :

Pasal 13

Ayat (1) *Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan Hak Milik atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.*

Ayat (2) ...dst.

Ayat (3) *Selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada:*

- Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau petugas yang ditunjuk untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang sudah terdaftar dan tanah yang data yuridis dan data fisiknya telah cukup untuk mengambil keputusan yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah (konstatering Rapport), sesuai contoh Lampiran 7.*
- Tim Penelitian Tanah untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang belum terdaftar yang dituangkan dalam berita acara, sesuai contoh Lampiran 8; atau*
- Panitia Pemeriksa Tanah A untuk memeriksa permohonan hak selain yang*

Halaman 64 dari 71 Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN-SRG

#### 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)



diperiksa sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah sesuai contoh Lampiran 9.

Ayat (4) ...dst.

Ayat (5) ...dst.

Ayat (6) Dalam hal keputusan pemberian Hak Milik telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2), setelah mempertimbangkan pendapat Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau Pejabat yang ditunjuk atau Tim Penelitian Tanah atau Panitia Pemeriksa Tanah A, sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan keputusan pemberian hak milik atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disdertai dengan alasan penolakannya.

**Pasal 104**

Ayat (1) Pembatalan hak atas tanah meliputi pembatalan keputusan pemberian hak, sertifikat hak atas tanah keputusan pemberian hak dalam rangka pengaturan penguasaan tanah.

Ayat (2) Pembatalan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan karena terdapat cacat hukum administrasi dalam penerbitan keputusan pemberian dan/atau sertifikat hak atas tanahnya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

**Pasal 105**

Ayat (1) Pembatalan hak atas tanah dilakukan dengan keputusan Menteri.

Ayat (2) Pembatalan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Menteri dapat melimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah atau pejabat yang ditunjuk.

**Pasal 106**

Ayat (1) Keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif dalam penerbitannya, dapat dilakukan karena permohonan yang berkepentingan atau oleh Pejabat yang berwenang tanpa permohonan.



Ayat (2) *Permohonan pembatalan hak dapat diajukan atau langsung kepada Menteri atau Pejabat yang ditunjuk atau melalui Kepala Kantor Pertanahan.*

Pasal 107

*Cacat hukum administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 ayat (1) adalah:*

- a. *kesalahan prosedur.*
- b. *kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan.*
- c. *kesalahan subjek hak.*
- d. *kesalahan objek hak.*
- e. *kesalahan jenis hak.*
- f. *kesalahan perhitungan luas.*
- g. *terdapat tumpang tindih hak atas tanah.*
- h. *data yuridis atau data fisik tidak benar; atau*
- i. *kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif.*

Menimbang, bahwa dalam pasal 13 PERKABAN No. 9/1999 tersebut terdapat kewajiban Kepala kantor pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan Hak Milik sebelum menerbitkan keputusan pemberian hak Milik atas tanah yang dimohon;

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah memperhatikan, mencermati dan menganalisis dalil para pihak serta fakta hukum, bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3481 Desa Jelupang atas nama PT. Nur Akbar (Penggugat) tertanggal 1 April 1997, diterbitkan terlebih dahulu dari pada Objek Sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor 03614/Jelupang, diterbitkan pada tanggal 30 November 2004, Surat Ukur tanggal 22 Oktober 2004 Nomor : 2355/Jelupang/2004, luas 785 M2 atas nama MOMOH;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan hukum dihubungkan dengan fakta hukum diatas juga, Pengadilan berpendapat bahwa dari aspek Substansi Tergugat telah keliru dalam menerbitkan objek sengketa diatas tanah yang sudah ada bukti hak kepemilikannya yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3481 Desa Jelupang atas nama PT. Nur Akbar (Penggugat)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 1 April 1997, dengan demikian dapat dikatakan penerbitan Objek Sengketa tumpang tindih dengan hak atas tanah Penggugat berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3481 Desa Jelupang,

Menimbang, bahwa dengan adanya tumpang tindih hak atas tanah pada penerbitan Objek Sengketa sehingga terdapat cacat hukum administratif serta dengan adanya tumpang tindih hak atas tanah pada penerbitan Objek Sengketa Tergugat telah melanggar ketentuan Pasal 13 PERKABAN No. 9/1999 oleh karena pada saat dikeluarkan/diterbitkan sertifikat objek sengketa Tergugat tidak meneliti secara sungguh-sungguh kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan objek sengketa;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam menerbitkan Objek Sengketa telah keliru dikarenakan tidak meneliti secara sungguh-sungguh kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan objek sengketa, sehingga sertifikat objek sengketa dikeluarkan di atas bidang tanah yang sama dengan milik Penggugat/ tumpang tindih, dengan demikian Tergugat telah melanggar asas kecermatan yang menghendaki bahwa suatu Keputusan dan/atau Tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap dan benar untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan Keputusan dan/atau Tindakan sehingga Keputusan dan/atau Tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum Keputusan dan/atau Tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan. Apabila Tergugat sebelum mengeluarkan sertifikat objek sengketa didasarkan pada informasi dan dokumen lengkap yang diteliti kebenarannya secara sungguh-sungguh untuk mendukung legalitas dikeluarkannya objek sengketa tentunya tidak terjadi kekeliruan;

Menimbang, bahwa dengan merujuk pada pertimbangan diatas Pengadilan berpendapat Objek sengketa terdapat cacat hukum administratif dari segi substansi sebagaimana sesuai yang diatur ketentuan Peraturan Perundang undangan yang berlaku serta Asas-asas Umum Pemerintahan yang baik khususnya Asas Kepastian Hukum dan Kecermatan, sehingga

Halaman 67 dari 71 Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN-SRG

#### 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)



sudah seharusnya Tergugat membatalkan Keputusan Tata Usaha Negara yakni Objek sengketa *a quo*

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan pasal 52 ayat (1) jo. 56 ayat (2) Undang Undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yang pada pokoknya mengatur bahwa apabila suatu Keputusan terdapat cacat dalam prosedur maupun substansi maka harus dinyatakan batal dan untuk selanjutnya memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabut Objek Sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan hukum di atas, maka Pengadilan berpendapat Gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya, Tergugat sebagai pihak yang kalah dihukum membayar biaya perkara sejumlah yang tercantum dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mempertimbangkan seluruh alat bukti yang disampaikan para pihak namun untuk mengambil putusan hanya menguraikan alat bukti yang relevan dengan perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 26 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2022 tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2019 Tentang Administrasi Perkara Dan Persidangan Di Pengadilan Secara Elektronik dengan diucapkannya Putusan secara elektronik, maka secara hukum telah dilaksanakan penyampaian Salinan Putusan Elektronik kepada para pihak melalui Sistem Informasi Pengadilan dan secara hukum dianggap telah dihadiri oleh para pihak dan dilakukan sidang terbuka untuk umum;

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagaimana terakhir diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, serta peraturan perundang-undangan dan ketentuan hukum

Halaman 68 dari 71 Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN-SRG





lain yang berkaitan;

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, serta peraturan perundang-undangan dan ketentuan hukum lain yang berkaitan;

## MENGADILI:

### DALAM EKSEPSI;

- Menyatakan Eksepsi Tergugat tidak diterima seluruhnya;

### DALAM POKOK SENGKETA;

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Batal Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang dahulu diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 03614/Jelupang, diterbitkan pada tanggal 30 November 2004, Surat Ukur tanggal 22 Oktober 2004 No. 2355/Jelupang/2004, luas 785 M2 atas nama MOMOH, terletak di Kelurahan Jelupang, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, sekarang masuk dalam wilayah pemerintahan Kota Tangerang Selatan dan wilayah kerja Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan;
3. Memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan (Tergugat) untuk mencabut atau mencoret Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang dahulu diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 03614/Jelupang, diterbitkan pada tanggal 30 November 2004, Surat Ukur tanggal 22 Oktober 2004 No. 2355/Jelupang/2004, luas 785 M2 atas nama MOMOH, terletak di Kelurahan Jelupang, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, (sekarang masuk dalam wilayah pemerintahan Kota Tangerang Selatan dan wilayah kerja Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan) dalam register Buku Tanah yang ada pada Kantor Pertanahan Kota

Halaman 69 dari 71 Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN-SRG



Tangerang Selatan (Tergugat);

4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 3.108.000 (tiga juta seratus delapan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada hari Selasa tanggal 5 Maret 2024 oleh HARISTOV ASZADHA,S.H., selaku Hakim Ketua Majelis, TAMADO DHARMAWAN,S.H..M.H., dan FATMAWATY,S.H.,M.H., masing-masing selaku Hakim Anggota Putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan, pada hari Kamis, tanggal 7 Maret 2024 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh ELVINA R.TAMPUBOLON, S.H.,M.H. selaku Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Serang dan disampaikan kepada para pihak yang sekaligus pula dipublikasikan untuk umum melalui aplikasi *e-Court* Pengadilan Tata Usaha Negara Serang dengan dihadiri secara elektronik oleh Kuasa Hukum Penggugat, dan Kuasa Tergugat;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

ttd

ttd

TAMADO DHARMAWAN,S.H.M.H.

HARISTOV ASZADHA,S.H.,

ttd

FATMAWATY,S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Halaman 70 dari 71 Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN-SRG



**Perincian Biaya Perkara:**

1.	Pendaftaran Gugatan	: Rp
30.000,00		
2.	ATK Perkara	: Rp
125.000,00		
3.	Pengarsipan Berkas	: Rp
30.000,00		
4.	Panggilan	: Rp
108.000,00		
5.	PNBP Panggilan Pertama	:
Rp	40.000,00	
6.	Pemeriksaan Setempat	: Rp
2,680.000,00		
7.	Pemberkasan/Penjilidan	
: Rp	75.000,00	
8.	Redaksi: Rp.	10.000,00
9.	Biaya Materai	
: Rp	10.000,00	
	3.108.000,00	

(tiga juta seratus delapan ribu rupiah)