



**PUTUSAN**  
**Nomor 566 K/TUN/2017**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

**PT. PLANET ELECTRINDO**, beralamat di Jalan Rawa Gatel III S Nomor 34 Kawasan Industri Pulogadung, Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, dalam hal ini diwakili oleh William Agung Pranoto, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Cimahi Nomor 3, RT 005 RW 004, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, pekerjaan Direktur Utama PT. Planet Electrindo, selanjutnya memberi kuasa kepada:

1. Alfin Suherman, S.H., M.H., C.N.;
2. Ruskian Suherman, S.H.;
3. Udin Zaenudin, S.H.;

Ketiganya berkewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat pada Law Office Alfin Suherman & Associates, beralamat di The Mansion Bougenville, Tower Fontana 26<sup>th</sup> Floor, Unit L2, Jalan Trembesi Blok D 4, Kemayoran, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Agustus 2017;

**Pemohon Kasasi dahulu Pemanding/Penggugat;**  
**melawan:**

- I. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG**, tempat kedudukan di Jalan Perintis Kemerdekaan Kavling 5, Cikokol, Kota Tangerang, dalam hal ini memberi kuasa khusus kepada:
  1. Imbiar, S.H., jabatan Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan;
  2. Singgih Wiranto, A.Ptnh., jabatan Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan;
  3. Edy Dwi Daryono, S.E., jabatan Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan;
  4. Hodidjah, S.Sos, M.M., jabatan Mediator Pertanahan;
  5. Romlih, jabatan Pengadministrasi Umum;
  6. Mansur, jabatan Pengadministrasi Umum;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang, Jalan Perintis Kemerdekaan Kavling 5, Cikokol, Kota Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 1842.1/SK.36-71/XI/2016, tanggal 7 November 2016;

**II. HANDOYO SANTOSO**, kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jalan Raya Kebayoran Lama Nomor 557 RT 006 RW 001, Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada:

1. Andi Agus Ismawan, S.H., M.H.;
2. Hosland Benjamin Hutapea, S.H.;
3. Christien Agung, S.H., M.H.;
4. Alfi Noormansyah, S.H.;
5. Yoppy Firman Rizky, S.H., M.H.;

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum pada Justitia Agung Law Firm, beralamat di Jalan Dharmawangsa XI Nomor 2, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 56/SK-JA/IX/2017, tanggal 04 September 2017;

**Termohon Kasasi I, II dahulu Para Terbanding/Tergugat, Tergugat II Intervensi;**

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pembanding/Penggugat telah menggugat sekarang Termohon Kasasi I dahulu sebagai Terbanding/Tergugat dan Termohon Kasasi II dahulu sebagai Terbanding/Tergugat II Intervensi, di muka persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

## **I. TENTANG OBJEK SENGKETA**

A. Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi Objek Sengketa dalam perkara ini adalah:

1. Sertipikat Hak Milik Nomor 549/Gembor atas nama Sahari, luas 5.750 m<sup>2</sup>, Gambar Situasi Nomor 2851/1984 tanggal 9 Juni 1984, yang kemudian diganti menjadi SHM Nomor 1028/Gembor, Gambar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Situasi Nomor 6506 tanggal 12 Agustus 1997 (selanjutnya disebut sebagai SHM Nomor 1028/Gembor);

2. Sertipikat Hak Milik Nomor 572/Gembor atas nama Reman, luas 845 m<sup>2</sup>, Gambar Situasi Nomor 2874/1984 tanggal 9 Juni 1984 (selanjutnya disebut SHM Nomor 572/Gembor);
  3. Sertipikat Hak Milik Nomor 542/Gembor atas nama Rudi Kurnia, luas 1.365 m<sup>2</sup> Gambar Situasi Nomor 2844/1984 tanggal 9 Juni 1984 (selanjutnya disebut sebagai SHM Nomor 542/Gembor);
  4. Sertipikat Hak Milik Nomor 574/Gembor atas nama Salamin, luas 1.805 m<sup>2</sup>, Gambar Situasi Nomor 2876/1984 tanggal 9 Juni 1984 (selanjutnya disebut sebagai SHM Nomor 574/Gembor);
  5. Sertipikat Hak Milik Nomor 550/Gembor atas nama Manap, luas 726 m<sup>2</sup>, Gambar Situasi Nomor 2852/1984 tanggal 9 Juni 1984 (selanjutnya disebut SHM Nomor 550/Gembor);
  6. Sertipikat Hak Milik Nomor 555/Gembor atas nama Aam bin Sian, luas 3.355 m<sup>2</sup>, Gambar Situasi Nomor 2857/1984 tanggal 9 Juni 1984 (selanjutnya disebut SHM Nomor 555/Gembor);
  7. Sertipikat Hak Milik Nomor 540/Gembor atas nama Handoyo Santoso, luas 12.590 m<sup>2</sup>, Gambar Situasi Nomor 2842/1984 tanggal 9 Juni 1984 (selanjutnya disebut SHM Nomor 540/Gembor);
  8. Sertipikat Hak Milik Nomor 556/Gembor atas nama Amah binti Sian, luas 1.860 m<sup>2</sup>, Gambar Situasi Nomor 2858/1984 tanggal 9 Juni 1984 (selanjutnya disebut SHM Nomor 556/Gembor);
  9. Sertipikat Hak Milik Nomor 545/Gembor atas nama Haji Mohamad Herman Samadikun Sarjana Hukum, luas 6.795 m<sup>2</sup>, Gambar Situasi Nomor 2847/1984 tanggal 9 Juni 1984 (selanjutnya disebut SHM Nomor 545/Gembor);
  10. Sertipikat Hak Milik Nomor 569/Gembor atas nama Saniran Bin Narim, luas 1.240 m<sup>2</sup>, Gambar Situasi Nomor 2871/1984 tanggal 9 Juni 1984 (selanjutnya disebut SHM Nomor 569/Gembor);
  11. Sertipikat Hak Milik Nomor 573/Gembor atas nama Reman, luas 1.125 m<sup>2</sup>, Gambar Situasi Nomor 2875/1984 tanggal 9 Juni 1984 (selanjutnya disebut SHM Nomor 573/Gembor);
  12. Sertipikat Hak Milik Nomor 568/Gembor atas nama Saniran bin Narim, luas 2.235 m<sup>2</sup>, Gambar Situasi Nomor 2870/1984 tanggal 9 Juni 1984 (selanjutnya disebut SHM Nomor 568/Gembor);
- (selanjutnya secara bersama-sama disebut Objek Sengketa).

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

B. Bahwa Objek Sengketa tersebut merupakan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam 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 (selanjutnya disebut UU PTUN) karena:

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

## II. TENTANG TENGGANG WAKTU PENGAJUAN GUGATAN

- A. Bahwa gugatan diajukan masih dalam tenggang waktu yang diberikan oleh undang-undang;
- B. Bahwa selanjutnya, Pasal 55 UU PTUN menyatakan "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sejak saat diterimanya atau diumumkananya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”;

- C. Bahwa dalam perkara *a quo*, Penggugat baru mengetahui secara pasti kepentingannya dirugikan manakala Penggugat terkendala dalam mendapatkan fasilitas kredit dari Perbankan untuk keperluan tambahan modal usaha;
- D. Bahwa karena Penggugat merasa kepentingannya dirugikan sehubungan dengan hal tersebut maka Penggugat mengajukan permohonan kepada Tergugat untuk diberikan informasi tertulis terkait dengan tumpang tindih tersebut;
- E. Bahwa informasi yang diberikan oleh Tergugat kepada Penggugat mengenai keadaan hukum tumpang tindih SHGB Nomor 5987 dengan SHM Objek Sengketa diberikan dengan melalui Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 893/Ket-36.71.300.7/IX/2016 tanggal 29 September 2016 (Selanjutnya disebut SKPT Nomor 893), yang surat tersebut intinya menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5987/Gembor, Surat Ukur Nomor 336/Gembor/2007 tanggal 13 Agustus 2007 seluas 96.261 m<sup>2</sup> atas nama PT Planet Electrindo (selanjutnya disebut SHGB Nomor 5987/Gembor) tumpang tindih (*overlap*) dengan Objek Sengketa;
- F. Bahwa pemahaman terhadap ketentuan Pasal 55 tersebut harus dilakukan secara komprehensif, dalam hal ini harus dikaitkan dengan ketentuan Pasal 53 ayat (1) UU PTUN;
- G. Bahwa Penggugat adalah pihak ketiga yang tidak dituju secara langsung oleh Keputusan TUN Objek Sengketa (*non adressat*), oleh karenanya berpedoman pada Ketentuan Bab V Angka 3 Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Kaidah Hukum serta beberapa Yurisprudensi, dalam hal ini Putusan Mahkamah Agung RI dalam Perkara Nomor 5/K/TUN/1992 tanggal 21 Januari 1993 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 41/K/TUN/1994 tanggal 10 November 1994 *Jis* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 270 K/TUN/2001 tanggal 4 Mei 2002 yang menyatakan:
- “Dalam hal tenggang waktu pengajuan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju langsung oleh Keputusan Tata Usaha Negara, yang tidak menerima atau tidak mengetahui adanya Keputusan Badan/Pejabat

#### 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

yang menerbitkan Keputusan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, dihitung secara kasuistis sejak pihak ketiga mengetahui dan merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha yang merugikan tersebut”;

- H. Bahwa berpedoman pada Surat Edaran Mahkamah Agung RI dan kaidah hukum sebagaimana dimaksud dalam beberapa yurisprudensi tersebut nampak bahwa terdapat 2 (dua) keadaan hukum yang harus terpenuhi secara kumulatif, yaitu keadaan di mana ada kepentingan hukum pihak ketiga yang merasa dirugikan oleh Keputusan TUN yang disengketakan dan pihak ketiga tersebut telah mengetahui adanya keputusan TUN yang disengketakan;
- I. Bahwa ketentuan Pasal 187 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa:
- (1) “Informasi tentang data fisik dan data yuridis yang ada pada peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah terbuka untuk umum dan dapat diberikan kepada pihak yang berkepentingan secara visual atau secara tertulis;
  - (2) Informasi tertulis tentang data fisik dan data yuridis mengenai sebidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan dalam bentuk Surat Keterangan Pendaftaran Tanah;
  - (3) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibuat dengan bentuk sesuai daftar isian 209”.
- J. Lebih lanjut lagi, ketentuan Pasal 189 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan sebagai berikut:
- “Kecuali dalam hal Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang diberikan dalam rangka untuk pemeriksaan Sertipikat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 97, untuk memperoleh informasi mengenai data fisik dan atau data yuridis bidang tanah sebagaimana yang dimaksud dalam pasal ini diperlukan permohonan tertulis dengan menyebut keperluannya”.
- K. Bahwa dengan demikian pengajuan Gugatan *a quo* oleh Penggugat yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 31 Oktober 2016 belum melampaui tenggang

#### 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)



waktu yang telah ditentukan oleh Pasal 55 UU PTUN dan oleh karena itu layak untuk diterima.

### III. TENTANG KEPENTINGAN PENGGUGAT YANG DIRUGIKAN

- A. Bahwa Penggugat merasa dirugikan karena SHGB Nomor 5987/Gembor, Surat Ukur Nomor 336/Gembor/2007 tanggal 13 Agustus 2007 seluas 96.261 m<sup>2</sup> atas nama PT Planet Electrindo telah dinyatakan tumpang tindih (*overlap*) dengan Objek Sengketa;
- B. Bahwa adanya pernyataan tumpang tindih dengan Objek Sengketa tersebut maka Penggugat menjadi tidak dapat melakukan pembebanan Hak Tanggungan Peringkat Ketiga terhadap tanah SHGB Nomor 5987/Gembor. Padahal *in casu* Penggugat memiliki rencana untuk mendapatkan pinjaman dari Kreditur Penggugat dengan cara menjaminkan SHGB Nomor 5987/Gembor dengan membebankan Hak Tanggungan Peringkat Ketiga, namun kemudian menjadi terhambat sehingga tidak dapat direalisasikan;
- C. Bahwa selain kerugian sebagaimana telah disebutkan di atas, sudah pasti untuk selanjutnya kepentingan Penggugat akan terus dirugikan oleh Objek Sengketa. Sejak dinyatakan tumpang tindih dengan Objek Sengketa maka status hukum atas tanah SHGB Nomor 5987/Gembor menjadi tidak pasti dan sangat berpotensi untuk menghambat setiap tindakan hukum yang akan dilakukan terhadap tanah tersebut di kemudian hari;

### IV. ALASAN PENGAJUAN GUGATAN/POSITA

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

- A. Bahwa pada awalnya Penggugat mendapatkan sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5987/Gembor dari pembelian melalui lelang terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1759/Gembor dengan luas 98.675 m<sup>2</sup> Gambar Situasi Nomor 3345 tanggal 26 Maret 1991 yang tercatat atas nama PT. Djajapura Permai yang terletak di Desa Gembor Kecamatan Jatiuwung (sekarang Kecamatan Periuk) Kabupaten Tangerang (sekarang Kota Tangerang) dengan harga Rp8.000.000.000; (delapan miliar rupiah);
- B. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1759/Gembor tersebut habis waktu pada tanggal 31 Agustus 2007;
- C. Bahwa berdasarkan catatan yang ada pada buku tanah/SHGB Nomor 1759/Gembor apabila SHGB tersebut telah habis waktu dan akan dilakukan perpanjangan, maka harus dilakukan pengukuran ulang;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- D. Bahwa kemudian setelah dilakukan pengukuran ulang atas bidang tanah *a quo*, pada tanggal 13 Maret 2008 Tergugat menerbitkan Sertipikat Pengganti untuk menggantikan SHGB Nomor 1759/Gembor, yaitu SHGB Nomor 5987/Gembor atas nama pemegang hak PT Planet Electrindo dengan luas tanah 96.261 m<sup>2</sup> Surat Ukur Nomor 336/Gembor/2007 tanggal 13 Agustus 2007;
- E. Bahwa terkait dengan legalitas hukum Penggugat, Penggugat memiliki hak secara hukum karena Penggugat adalah badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia sehingga oleh karenanya Penggugat adalah subjek hukum yang dapat memegang hak guna bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria;
- F. Bahwa keabsahan hukum terhadap SHGB Nomor 5987/Gembor telah sesuai dengan ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), dinyatakan bahwa "Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur oleh Peraturan Pemerintah";
- G. Bahwa Pasal 19 ayat (2) UUPA mengatur bahwa Pendaftaran Tanah dimaksud meliputi: Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; dan pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;
- H. Bahwa selanjutnya, Pasal 13 PP Nomor 10 Tahun 1961 mendefinisikan Sertipikat sebagai salinan buku tanah dan surat ukur yang dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas bersampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria dan diberikan kepada yang berhak;
- I. Bahwa definisi Sertipikat tersebut disempurnakan oleh PP Nomor 24 Tahun 1997 yang merupakan Peraturan Pengganti atas PP Nomor 10 Tahun 1961, yang menyatakan "Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan";

#### 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)





- J. Bahwa dengan demikian, terbitnya SHGB Nomor 5987/Gembor milik Penggugat telah sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang ada pada buku Tanah yang dibuat oleh Tergugat. Penggugat selalu memelihara data fisik dan data yuridis atas SHGB Nomor 5987/Gembor dengan cara mendaftarkan setiap perubahan yang terjadi atau tindakan-tindakan hukum yang dilakukan terhadap SHGB Nomor 5987/Gembor;
- K. Bahwa sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sebelum melakukan suatu tindakan hukum atas SHGB Nomor 5987/Gembor Penggugat juga selalu melakukan pengecekan atas data fisik dan data yuridis kepada Tergugat, dan Tergugat selalu menyatakan bahwa data fisik dan data yuridis Penggugat telah sesuai dengan data yang ada pada buku tanah Tergugat;
- Pasal 1 Angka 6 PP Nomor 24 Tahun 1997, data yuridis didefinisikan sebagai Keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya;
- Sedangkan, data fisik didefinisikan sebagai keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya;
- L. Bahwa adapun kesesuaian dan pemeliharaan atas data fisik dan data yuridis atas SHGB Nomor 5987/Gembor sebagaimana dimaksud di atas terlihat secara nyata dan tegas melalui hal-hal sebagai berikut:
1. Pengecekan ulang pada tanggal 19 Juni 2001 sebelum Penggugat membeli tanah *a quo* melalui lelang berdasarkan Risalah Lelang Nomor 126/2002 tanggal 12 Juni 2002 yang selanjutnya diikuti dengan perubahan pencatatan nama pemegang hak oleh Tergugat pada buku tanah/SHGB Nomor 1759/Gembor;
  2. Pengecekan ulang pada saat akan dilakukannya Pembebanan Hak Tanggungan Peringkat I (satu) oleh PT Bank Central Asia Jakarta berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor 555/2002 tanggal 6 Juli 2002 oleh Notaris Slamet Suryono Hadi Sumiharta, SH;
  3. Pengecekan ulang pada saat akan dilakukannya Pembebanan Hak Tanggungan Peringkat II (dua) oleh PT Bank Central Asia Jakarta tanggal 14 Oktober 2002 berdasarkan Akta Pembebanan Hak



Tanggungan Nomor 1037/2002 tanggal 14 November 2002 oleh Notaris Slamet Suryono Hadi Sumiharta, S.H.;

4. Pengecekan ulang pada tanggal 12 Maret 2007 pada saat akan dilakukannya Roya terhadap SHGB Nomor 1759/Gembor;
5. Pengecekan ulang pada saat akan dilakukannya pelekatan Hak Tanggungan Peringkat Pertama oleh PT Bank Permata, Tbk. Jakarta berdasarkan Akta Notaris Nomor 37/2007 tanggal 12 Maret 2007 oleh Notaris Linawati, S.H.;
6. Pengecekan dan pengukuran ulang pada saat Tergugat akan menerbitkan SHGB Nomor 5987/Gembor untuk menggantikan SHGB Nomor 1759/Gembor yang telah habis masa berlakunya pada tanggal 13 Agustus 2007 sebagaimana ternyata dalam Surat Ukur Nomor 336/Gembor/2007 dengan luas 96.261 m<sup>2</sup> dan Daftar Isian Nomor 202;
7. Pengecekan ulang pada tanggal 27 Mei 2008 pada saat akan dilakukan Peletakan Hak Tanggungan Peringkat I (satu) oleh PT Bank Permata, Tbk. Jakarta berdasarkan Akta Notaris Nomor 29/2008 tanggal 6 Juni 2008 oleh Notaris Ny. Linawati, SH yang didaftarkan pada Tergugat tanggal 23 Juni 2008 dengan Daftar Isian Nomor 208:13543;
8. Pengecekan ulang pada saat akan dilakukannya Peletakan Hak Tanggungan Kedua oleh PT Bank Permata, Tbk. berdasarkan Akta Notaris Nomor 5715/2011 oleh Notaris/PPAT Aryadi, M.Kn. PPAT Wilayah Kota Tangerang yang selanjutnya didaftarkan pada Tergugat tanggal 7 Juli 2011, daftar Isian Nomor 208.31550 tanggal 15 September 2011;
- M. Bahwa dalam setiap pengecekan yang dilakukan Penggugat sebagaimana yang telah diuraikan di atas, Tergugat telah menyesuaikannya dengan buku tanah dimaksud dalam Pasal 21 PP Nomor 10 Tahun 1961 *juncto* Pasal 29 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 dan memberikan keterangan bahwa data yang terdapat dalam SHGB Nomor 5987/Gembor telah sesuai dengan data yang ada di dalam buku tanah milik Tergugat;
- N. Bahwa dengan demikian tidak perlu diragukan atau disangkal lagi bahwa Penggugat adalah benar pemilik yang sah dan satu-satunya atas SHGB Nomor 5987/Gembor;



- O. Bahwa sejak Penggugat menjadi pemilik sah atas tanah sebagaimana dimaksud dalam SHGB Nomor 5987/Gembor, Penggugat menggunakan tanah tersebut sesuai dengan peruntukannya di mana Penggugat mendirikan bangunan pabrik yang bernama PT. Planet Electrindo, yaitu suatu Perseroan Terbatas yang bergerak di bidang barang/jasa dagangan utama alat rumah tangga, barang *electronic*/perlengkapan elektronik dan suku cadangnya/alat teknik, mekanikal, elektrikal, mesin-mesin dan suku cadangnya;
- P. Bahwa dalam melakukan kegiatan usahanya tersebut, perbuatan dan usaha Penggugat telah berdasarkan pada izin-izin yang telah diperoleh dari instansi-instansi terkait, yaitu:
1. Izin Usaha Industri Nomor 25/Kanwil.10.19.72/ILMK/b/IZ.00.03/V/99 tanggal 27 Mei 1999;
  2. Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) Besar Nomor 12754/24.1.0/31.75.00.000/1.824.271/2015 tanggal 11 Mei 2015;
  3. Surat Tanda Daftar Perusahaan Perseroan Terbatas PT. Planet Electrindo Nomor 09.04.1.46.28653 tanggal 4 Juni 2015;
  4. Surat Keterangan Domisili Perusahaan PT. Planet Electrindo Nomor 15/27.1 BU.1/31.75.06.1001/-071.562/e/2016 tanggal 27 Juni 2016;
  5. Surat Keterangan Terdaftar sebagai Wajib Pajak dengan Nomor Pokok Wajib Pajak 01.837.433.0-046.000 tanggal 21 Mei 2008;
  6. Bukti Setoran Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan;
- Q. Bahwa sampai dengan gugatan ini diajukan pabrik tersebut masih dipergunakan untuk kegiatan usaha Penggugat;
- R. Bahwa selama tanah *a quo* berada dalam penguasaan Penggugat, Penggugat tidak pernah mendapatkan klaim, keberatan ataupun gangguan dari pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah *a quo*;
- S. Bahwa dengan demikian, berdasarkan uraian dalil-dalil Penggugat di atas sudah cukup untuk membuktikan bahwa Penggugat adalah benar-benar pemilik atau pemegang hak yang sah dan satu-satunya atas tanah SHGB Nomor 5987/Gembor yang terletak di Desa Gembor Kecamatan Periuk Kota Tangerang dan juga sudah cukup untuk membuktikan bahwa dalam memperoleh SHGB Nomor 5987/Gembor tersebut Penggugat telah memenuhi seluruh rangkaian prosedur perolehan hak atas tanah yang disyaratkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku;



- T. Bahwa kemudian, Tergugat telah mengeluarkan suatu pernyataan yang sangat mengejutkan dan merugikan Penggugat, yaitu pernyataan Tergugat yang termuat dalam SKPT Nomor 893/Ket-36.71.300.7/IX/2016 tanggal 29 September 2016 yang telah menyatakan bahwa SHGB Nomor 5987/Gembor milik Penggugat telah tumpang tindih (*overlap*) dengan Sertipikat hak atas tanah milik orang lain yang merupakan Objek Sengketa dalam perkara *a quo*;
- U. Bahwa di dalam SKPT Nomor 763/Ket-36.71.300.7/IX/2015 tanggal 9 September 2015 yang dikeluarkan oleh Tergugat tersebut disebutkan bahwa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah ini tidak menjamin kepastian hukum data fisik tanah karena hanya diterbitkan berdasarkan data pada Buku Tanah, tanpa mengecek Gambar Situasi/Surat Ukur; Bahwa melihat definisi surat ukur yang terdapat dalam Pasal 1 angka (17) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang memberikan definisi surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian, maka adalah suatu kejanggalan manakala kemudian Tergugat menyatakan SHGB Nomor 5987/Gembor telah tumpang tindih (*overlap*) dengan Objek Sengketa. Bukankah untuk dapat menyatakan suatu tanah telah tumpang tindih dengan tanah lainnya Tergugat harus terlebih dahulu melihat data fisik tanah tersebut terlebih dahulu yang dalam hal ini adalah Surat Ukur/Gambar Situasi?
- V. Bahwa pernyataan tertulis Tergugat yang menyatakan SHGB Nomor 5987/Gembor milik Penggugat telah tumpang tindih dengan Objek Sengketa, menunjukkan bahwa Tergugat telah membuat keputusan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, baik secara material/substansial maupun prosedural/formal, yaitu:
1. KEPUTUSAN TERGUGAT BERTENTANGAN DENGAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERSIFAT MATERIIL/SUBSTANSIAL
    - a) Bertentangan dengan Ketentuan Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) huruf C Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), bertentangan dengan Pasal 10 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan bertentangan



dengan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Pasal 19 ayat (1) UUPA menyatakan:

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

Pasal 19 ayat (2) huruf C UUPA menyatakan:

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

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

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

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

“Pendaftaran tanah bertujuan:

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

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

Bahwa perbuatan Tergugat yang telah menyatakan tumpang tindih, jelas menunjukkan bahwa Tergugat tidak dapat





memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada Penggugat selaku pemegang hak atas suatu bidang tanah;

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

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

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

Dalam perkara *a quo*, jika Tergugat menyatakan bahwa Objek Sengketa telah tumpang tindih (*overlap*) dengan SHGB Nomor 5987/Gembor, maka dapat diasumsikan tanah tersebut memiliki lebih dari satu nomor identifikasi bidang tanah dan hal ini telah menyalahi ketentuan hukum yang berlaku;

## 2. KEPUTUSAN TERGUGAT BERTENTANGAN DENGAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERSIFAT PROSEDURAL/FORMAL

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

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

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

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

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



- 1) “Jika suatu peralihan hak mengakibatkan pemisahan tanah yang bersangkutan, maka buku tanahnya diganti dengan buku tanah yang lain, sehingga setiap kesatuan tanah terdaftar dalam satu buku tanah;
- 2) Atas permintaan yang berhak, dari beberapa bidang tanah yang bergandengan dapat dibuat satu buku tanah baru untuk menggantikan buku tanah yang bersangkutan dengan tanah;
- 3) Di dalam hal yang dimaksud dalam ayat (1) dan (2) pasal ini sertifikat atau sertifikat-sertifikat yang bersangkutan ditahan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dan kepada yang berhak diberikan Sertifikat baru untuk tiap-tiap kesatuan tanah”.

- b. Bertentangan dengan Pasal 36 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan:

“Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar”.

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

Bahwa pada saat Tergugat menerbitkan SHGB Nomor 5987/Gembor yang menggantikan SHGB Nomor 1759/Gembor yang juga merupakan pecahan dari SHGB Nomor 1523/Gembor seharusnya sudah tidak ada lagi seluruh hak milik atas tanah tersebut;

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

Bahwa dengan demikian maka secara *in casu* Penggugat menurut hukum haruslah dilindungi dan dijamin hak dan kepentingannya selaku pemegang hak atas tanah berdasarkan SHGB Nomor 5987/Gembor terhadap adanya kelalaian dan ketidakhati-hatian Tergugat dalam kegiatan pendaftaran tanah;

- W. Bahwa pernyataan Tergugat yang menyatakan Objek Sengketa tumpang tindih dengan SHGB Nomor 5987/Gembor dan yang secara eksplisit masih mengakui keberadaan dan tidak mencabut Objek Sengketa juga telah bertentangan dengan Asas-asas Umum



Pemerintahan yang Baik sebagaimana yang diamanatkan oleh Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Pemerintahan yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme maupun juga Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintah, di antaranya yaitu asas:

1. Bertentangan dengan Asas Kepastian Hukum

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

Perbuatan Tergugat yang telah lalai dalam mencabut Objek Sengketa dan kemudian menyatakan tanah SHGB Nomor 5987/Gembor telah tumpang tindih/*overlap* adalah bertentangan dengan asas kepastian hukum;

2. Bertentangan dengan Asas Tertib Penyelenggaraan Negara

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

Bahwa perbuatan Tergugat yang telah lalai dalam melakukan pemeliharaan data pendaftaran tanah ketika terjadi perubahan data fisik atau data yuridis pada objek tanah yang didaftarkan sehingga berakibat SHGB Nomor 5987/Gembor dinyatakan telah tumpang tindih/*overlap* dengan Objek Sengketa adalah bertentangan dengan asas tertib penyelenggaraan Negara;

3. Bertentangan dengan Asas Kepentingan Umum

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

Bahwa perbuatan Tergugat yang telah menyatakan SHGB Nomor 5987/Gembor tumpang tindih/*overlap* dengan Objek Sengketa adalah bertentangan dengan asas kepentingan umum yang mendahulukan kesejahteraan umum dengan cara yang aspiratif, akomodatif dan selektif;

Melihat dan mempertimbangkan usaha yang dijalankan oleh Penggugat, maka akan sangat banyak pekerja yang dirugikan jika sampai pabrik milik Penggugat tutup. Akan ada berapa ratus keluarga yang nasibnya akan terlantar?



#### 4. Bertentangan dengan Asas Proporsionalitas

Asas proporsionalitas adalah asas yang mengutamakan keseimbangan antara hak dan kewajiban penyelenggaraan negara. Perbuatan Tergugat yang menyatakan SHGB Nomor 5987/Gembor tumpang tindih dengan Objek Sengketa telah mengabaikan keseimbangan antara hak dan kewajiban dalam penyelenggaraan negara. Tergugat mengabaikan semua iktikad baik Penggugat dalam upaya untuk mendapatkan SHGB Nomor 5987/Gembor, mengabaikan segala kewajiban-kewajiban hukum Penggugat yang selama ini telah Penggugat lakukan dengan iktikad baik, seperti mengurus dan memenuhi segala persyaratan terkait dengan perizinan dan juga pembayaran pajak atau iuran-iuran yang terkait dengan usaha Penggugat dan juga hak atas tanah *a quo*;

#### 5. Bertentangan dengan Asas Profesionalitas

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

Perbuatan Tergugat yang lalai dalam mencabut Objek Sengketa dan kemudian menyatakan SHGB Nomor 5987/Gembor tumpang tindih/*overlap* dengan Objek Sengketa jelas-jelas sangat bertentangan dengan asas profesionalitas yang di dalamnya menekankan pada kode etik dan ketentuan peraturan perundang-undangan;

#### 6. Bertentangan dengan Asas akuntabilitas

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

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

Terlebih dahulu pada masa kepemimpinan Bapak Hendarman Supandji pernah dibentuk tim eksaminasi yang bertugas untuk



menyelesaikan konflik pertanahan agar kasus sengketa kepemilikan tanah, tidak serta-merta dibebankan kepada pengadilan untuk menyelesaikannya;

7. Bertentangan dengan asas kecermatan

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

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

Berdasarkan hal tersebut di atas maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Cq Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah keputusan tata usaha negara yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang, berupa yaitu:
  - a. Sertipikat Hak Milik Nomor 549/Gembor atas nama Sahari, luas 5.750 m<sup>2</sup>, Gambar Situasi Nomor 2851/1984 tanggal 9 Juni 1984, yang kemudian diganti menjadi SHM Nomor 1028/Gembor Gambar Situasi Nomor 6506 tanggal 12 Agustus 1997 (selanjutnya disebut sebagai SHM Nomor 1028/Gembor);
  - b. Sertipikat Hak Milik Nomor 572/Gembor atas nama Reman, luas 845 m<sup>2</sup>, Gambar Situasi Nomor 2874/1984 tanggal 9 Juni 1984 (selanjutnya disebut SHM Nomor 572/Gembor);
  - c. Sertipikat Hak Milik Nomor 542/Gembor atas nama Rudi Kurnia, luas 1.365 m<sup>2</sup> Gambar Situasi Nomor 2844/1984 tanggal 9 Juni 1984 (selanjutnya disebut sebagai SHM Nomor 542/Gembor);
  - d. Sertipikat Hak Milik Nomor 574/Gembor atas nama Salamin, luas 1.805 m<sup>2</sup>, Gambar Situasi Nomor 2876/1984 tanggal 9 Juni 1984 (selanjutnya disebut sebagai SHM Nomor 574/Gembor);





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e. Sertipikat Hak Milik Nomor 550/Gembor atas nama Manap, luas 726 m<sup>2</sup>, Gambar Situasi Nomor 2852/1984 tanggal 9 Juni 1984 (selanjutnya disebut SHM Nomor 550/Gembor);
  - f. Sertipikat Hak Milik Nomor 555/Gembor atas nama Aam bin Sian, luas 3.355 m<sup>2</sup>, Gambar Situasi Nomor 2857/1984 tanggal 9 Juni 1984 (selanjutnya disebut SHM Nomor 555/Gembor);
  - g. Sertipikat Hak Milik Nomor 540/Gembor atas nama Handoyo Santoso, luas 12.590 m<sup>2</sup>, Gambar Situasi Nomor 2842/1984 tanggal 9 Juni 1984 (selanjutnya disebut SHM Nomor 540/Gembor);
  - h. Sertipikat Hak Milik Nomor 556/Gembor atas nama Amah binti Sian, luas 1.860 m<sup>2</sup>, Gambar Situasi Nomor 2858/1984 tanggal 9 Juni 1984 (selanjutnya disebut SHM Nomor 556/Gembor);
  - i. Sertipikat Hak Milik Nomor 545/Gembor atas nama Haji Mohamad Herman Samadikun Sarjana Hukum, luas 6.795 m<sup>2</sup>, Gambar Situasi Nomor 2847/1984 tanggal 9 Juni 1984 (selanjutnya disebut SHM Nomor 545/Gembor);
  - j. Sertipikat Hak Milik Nomor 569/Gembor atas nama Saniran Bin Narim, luas 1.240 m<sup>2</sup>, Gambar Situasi Nomor 2871/1984 tanggal 9 Juni 1984 (selanjutnya disebut SHM Nomor 569/Gembor);
  - k. Sertipikat Hak Milik Nomor 573/Gembor atas nama Reman, luas 1.125 m<sup>2</sup>, Gambar Situasi Nomor 2875/1984 tanggal 9 Juni 1984 (selanjutnya disebut SHM Nomor 573/Gembor);
  - l. Sertipikat Hak Milik Nomor 568/Gembor atas nama Saniran bin Narim, luas 2.235 m<sup>2</sup>, Gambar Situasi Nomor 2870/1984 tanggal 9 Juni 1984 (selanjutnya disebut SHM Nomor 568/Gembor).
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut keputusan tata usaha negara yang diterbitkan berupa yaitu:
- a. Sertipikat Hak Milik Nomor 549/Gembor atas nama Sahari, luas 5.750 m<sup>2</sup>, Gambar Situasi Nomor 2851/1984 tanggal 9 Juni 1984, yang kemudian diganti menjadi SHM Nomor 1028/Gembor Gambar Situasi Nomor 6506 tanggal 12 Agustus 1997 (selanjutnya disebut sebagai SHM Nomor 1028/Gembor);
  - b. Sertipikat Hak Milik Nomor 572/Gembor atas nama Reman, luas 845 m<sup>2</sup>, Gambar Situasi Nomor 2874/1984 tanggal 9 Juni 1984 (selanjutnya disebut SHM Nomor 572/Gembor);

#### 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

- c. Sertipikat Hak Milik Nomor 542/Gembor atas nama Rudi Kurnia, luas 1.365 m<sup>2</sup> Gambar Situasi Nomor 2844/1984 tanggal 9 Juni 1984 (selanjutnya disebut sebagai SHM Nomor 542/Gembor);
- d. Sertipikat Hak Milik Nomor 574/Gembor atas nama Salamin, luas 1.805 m<sup>2</sup>, Gambar Situasi Nomor 2876/1984 tanggal 9 Juni 1984 (selanjutnya disebut sebagai SHM Nomor 574/Gembor);
- e. Sertipikat Hak Milik Nomor 550/Gembor atas nama Manap, luas 726 m<sup>2</sup>, Gambar Situasi Nomor 2852/1984 tanggal 9 Juni 1984 (selanjutnya disebut SHM Nomor 550/Gembor);
- f. Sertipikat Hak Milik Nomor 555/Gembor atas nama Aam bin Sian, luas 3.355 m<sup>2</sup>, Gambar Situasi Nomor 2857/1984 tanggal 9 Juni 1984 (selanjutnya disebut SHM Nomor 555/Gembor);
- g. Sertipikat Hak Milik Nomor 540/Gembor atas nama Handoyo Santoso, luas 12.590 m<sup>2</sup>, Gambar Situasi Nomor 2842/1984 tanggal 9 Juni 1984 (selanjutnya disebut SHM Nomor 540/Gembor);
- h. Sertipikat Hak Milik Nomor 556/Gembor atas nama Amah binti Sian, luas 1.860 m<sup>2</sup>, Gambar Situasi Nomor 2858/1984 tanggal 9 Juni 1984 (selanjutnya disebut SHM Nomor 556/Gembor);
- i. Sertipikat Hak Milik Nomor 545/Gembor atas nama Haji Mohamad Herman Samadikun Sarjana Hukum, luas 6.795 m<sup>2</sup>, Gambar Situasi Nomor 2847/1984 tanggal 9 Juni 1984 (selanjutnya disebut SHM Nomor 545/Gembor);
- j. Sertipikat Hak Milik Nomor 569/Gembor atas nama Saniran Bin Narim, luas 1.240 m<sup>2</sup>, Gambar Situasi Nomor 2871/1984 tanggal 9 Juni 1984 (selanjutnya disebut SHM Nomor 569/Gembor);
- k. Sertipikat Hak Milik Nomor 573/Gembor atas nama Reman, luas 1.125 m<sup>2</sup>, Gambar Situasi Nomor 2875/1984 tanggal 9 Juni 1984 (selanjutnya disebut SHM Nomor 573/Gembor);
- l. Sertipikat Hak Milik Nomor 568/Gembor atas nama Saniran bin Narim, luas 2.235 m<sup>2</sup>, Gambar Situasi Nomor 2870/1984 tanggal 9 Juni 1984 (selanjutnya disebut SHM Nomor 568/Gembor).

4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Atau

Apabila Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Cq Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex a quo et bono*);

Menimbang bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat dan Tergugat II



Intervensi telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

**Eksepsi Tergugat:**

**I. GUGATAN PENGGUGAT TELAH LEWAT WAKTU (DALUWARSA)**

1. Bahwa pada Halaman 4 (empat) Huruf E, Penggugat mendalilkan baru mengetahui secara pasti dan kepentingannya dirugikan oleh Objek Sengketa pada saat penggugat menerima Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 893/Ket-36.71.300.7/IX/2016 tanggal 29 September 2016;
2. Bahwa berdasarkan Pasal 55 UU PTUN menyatakan “Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”;
3. Bahwa Objek Sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat sudah diterbitkan sejak tahun 1984 sedangkan pengajuan gugatan oleh Penggugat pada tanggal 31 Oktober 2016, dengan demikian gugatan Penggugat telah melewati batas waktu yang telah ditentukan, maka sudah selayaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

**II. KOMPETENSI ABSOLUT**

1. Bahwa pada intinya, gugatan ini diajukan karena Penggugat merasa dirugikan dengan terbitnya Objek Sengketa di atas bidang tanah milik Penggugat yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5987/Gembor, Surat Ukur Nomor 336/Gembor/2007 tanggal 13 Agustus 2007 seluas 96.261 m<sup>2</sup> atas nama PT. Planet Electrindo;
2. Bahwa di atas bidang tanah yang sama telah diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5987/Gembor atas nama Penggugat dan 12 (dua belas) Sertipikat Objek Sengketa, maka harus dibuktikan terlebih dahulu siapa pemilik yang sebenarnya dalam hal keperdataan terkait kepemilikan tanah *a quo* karena pasti masing-masing pemegang hak baik Penggugat maupun 12 (dua belas) orang pemegang Objek Sengketa memiliki bukti-bukti dasar kepemilikan Sertipikat;
3. Bahwa sangat tidak tepat apabila Penggugat mendalilkan sebagai pihak yang dirugikan karena pemilik Objek Sengketa pun juga dirugikan dengan terbitnya Sertipikat milik Penggugat, di mana Objek Sengketa sudah diterbitkan terlebih dahulu;



4. Bahwa harus dibuktikan terlebih dahulu siapa yang paling berhak atas tanah sengketa, dengan mengajukan gugatan Perdata ke Peradilan Umum sehingga dapat diperoleh fakta hukum seperti apakah benar telah terjadi tumpang tindih? Bagaimana sampai bisa terjadi tumpang tindih?;
5. Bahwa oleh karena masih terdapat tidak jelasan siapakah yang berhak secara perdata atas bidang tanah tersebut, maka sudah selayaknya Yang Mulia Majelis Hakim menerima Eksepsi dari Tergugat tersebut dan menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

**Eksepsi Tergugat II Intervensi:**

**I. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT**

1. Bahwa inti dari gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah permintaan pembatalan 12 (dua belas) Sertipikat Hak Milik yang diklaim oleh Penggugat tumpang tindih/*overlap* dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5987/Gembor atas nama Penggugat, dimana salah satu dari 12 (dua belas) Sertipikat Hak Milik yang dimintakan pembatalan terdapat Sertipikat Hak Milik Tergugat II Intervensi yakni Sertipikat Hak Milik Nomor 540/Gembor atas nama Tergugat II Intervensi tanggal 9 Juni 1984 dengan luas 12.590 m<sup>2</sup>, Gambar Situasi Nomor 2842/1984 (selanjutnya disebut "SHM Nomor 540/Gembor");
2. Bahwa penerbitan SHGB Nomor 5987/Gembor atas nama Penggugat telah salah, keliru dan bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah pada BAB III tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Pasal 24 ayat (1), yang menyatakan sebagai berikut:  
Pasal 24 ayat (1):  
"Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian oleh Pemegang Hak Milik dengan Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah"  
Penjelasan Pasal 24 ayat (1):  
"Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik pada dasarnya merupakan pembebanan yang dilakukan oleh Pemegang Hak Milik atas tanah miliknya. Karena itu pemberian itu dilakukan dengan suatu perjanjian antara Pemegang Hak Milik dan calon pemegang Hak Guna



Bangunan yang dicantumkan dalam Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah”;

3. Bahwa berdasarkan Pasal 24 ayat (1) beserta penjelasannya di atas jelas menyatakan bahwa hak guna bangunan itu diberikan jika pemegang hak milik mengalihkan atas tanahnya kepada calon pemegang hak guna bangunan yang dicantumkan didalam akta. Didalam perkara *a quo* jelas dan nyata Tergugat II Intervensi tidak pernah mengalihkan hak atas tanahnya kepada siapapun, bahkan terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 540/Gembor atas nama Tergugat II Intervensi pun sudah tercatat lebih dahulu di Kantor Pertanahan Kota Tangerang pada tanggal 9 Juni 1984 dibandingkan SHGB Nomor 5987/Gembor, yang baru dicatatkan di kantor Pertanahan Kota Tangerang pada tanggal 13 Agustus 2007 (berarti hampir 20 tahun hak Tergugat II Intervensi lebih dahulu dari hak yang terbit atas nama Penggugat), maka dari itu jelas dan nyata terbitnya SHGB Nomor 5987/Gembor atas nama Penggugat tersebut telah mengandung cacat hukum;
4. Bahwa dikarenakan SHGB Nomor 5987/Gembor tersebut telah terbit sehingga terdapat 2 (dua) sertipikat di atas tanah tersebut, yaitu pemegang hak atas SHM Nomor 540/Gembor atas nama Tergugat II Intervensi dan pemegang hak atas SHGB Nomor 5987/Gembor. Karena ada dua pihak yang merasa memiliki hak atas sebidang tanah yang sama, maka permasalahan ini sudah masuk ke dalam ranah (sengketa) kepemilikan hak atas tanah yang seharusnya penyelesaian terhadap permasalahan ini diperiksa di peradilan umum (perdata) terlebih dahulu, sehingga wewenang untuk mengadili perkara *a quo* bukanlah wewenang Peradilan Tata Usaha Negara (dalam hal ini Pengadilan Tata Usaha Negara Serang) melainkan wewenang mengadili peradilan umum hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai berikut:
  - a. Nomor 88 K/TUN/1993 07 September 1994 yang kaidah hukumnya menyatakan: "Meskipun sengketa ini terjadi akibat dari adanya Surat Keputusan Pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Pengadilan Umum karena merupakan sengketa Perdata”;





- b. Nomor 93 K/TUN/1996 tanggal 24 Februari 1998 yang kaidah Hukumnya menyatakan: "Bahwa untuk mengetahui apakah ada kekeliruan mengenai fisik tanah sengketa dan kepemilikannya atas tanah sengketa, maka hal tersebut perlu diperiksa dan ditetapkan oleh Pengadilan Perdata, baru kemudian dapat ditetapkan apakah ada kekeliruan dalam penerbitan Sertipikat karena didasarkan atas data yang keliru";
  - c. Nomor 16 K/TUN/2000 tanggal 28 Februari 2001 yang kaidah Hukumnya menyatakan: "Bahwa gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah wewenang peradilan umum untuk memeriksanya";
  - d. Nomor 22 K/TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001 yang kaidah Hukumnya menyatakan "Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan masalah kepemilikan tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya, melainkan wewenang Peradilan Umum dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan".
5. Bahwa berdasarkan uraian di atas, jelas bahwa walaupun yang dipersalkan ada dua atau lebih sertipikat yang merupakan Surat Keputusan Tata Usaha Negara. namun perkara *a quo* bukanlah termasuk sengketa Tata Usaha Negara, melainkan sengketa kepemilikan atas tanah, maka sudah sepatutnya Eksepsi Kompetensi Absolut ini dapat diterima, dan kemudian menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tidak berwenang mengadili perkara ini;

## II. GUGATAN PENGUGAT TELAH LEWAT WAKTU (DALUWARSA)

6. Bahwa SHM Nomor 540/Gembor atas nama Tergugat II Intervensi terbit sejak tahun 1984. Ini berarti lebih dari tiga puluh tahun baru Sertipikat ini dipersalkan oleh Penggugat. Padahal menurut Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sertipikat yang telah melebihi 5 (lima) tahun tidak dapat lagi diganggu gugat;
- Dengan demikian gugatan Penggugat yang menggugat Pembatalan Sertipikat milik tergugat II Intervensi tidak dapat dibenarkan karena telah waktu (daluwarsa);

## III. GUGATAN PENGUGAT KURANG PIHAK (EKSEPSI PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

7. Bahwa sebagaimana terlihat pada dalil Penggugat poin A halaman 7 dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan sebagai berikut "...



Penggugat mendapatkan sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5987/Gembor dari pembelian melalui lelang terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1759/Gembor dengan luas 98.675 m<sup>2</sup> Gambar Situasi Nomor 3345 tanggal 26 Maret 1991 yang tercatat atas nama PT. Djajapura Permai ...”.

8. Bahwa dalam gugatan *a quo* Penggugat tidak memasukkan PT Djajapura Permai sebagai pihak, hal ini tentunya merupakan tindakan yang keliru yang mana seharusnya Penggugat dalam gugatan *a quo* turut memasukkan PT. Djajapura Permai sebagai pihak guna mengetahui cara perolehan PT. Djajapura Permai atas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1759/Gembor, hal ini penting mengingat Penggugat dalam gugatannya tidak menyebutkan atas dasar apa/bagaimana cara PT. Djajapura Permai memperoleh tanah yang dimaksud mengingat di atas tanah yang sama telah terbit 12 (dua belas) Sertipikat Hak Milik (Objek Sengketa dalam perkara *a quo*) yang seluruhnya diterbitkan pada tahun 1984, di mana salah satunya adalah milik dari Tergugat II Intervensi;
9. Bahwa dalam pengajuan gugatan haruslah memiliki dasar hukum yang relevan agar suatu perkara dapat diputus secara lengkap, dalam hal ini seharusnya PT Djajapura Permai turut dimasukkan sebagai pihak dalam perkara *a quo* guna mengetahui apakah PT Djajapura Permai dalam memperoleh hak atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1759/Gembor dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku atau tidak;
10. Bahwa oleh karena Penggugat tidak memasukkan PT. Djajapura Permai sebagai pihak dalam perkara *a quo*, maka sudah selayaknya gugatan *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima karena kurang pihak;
11. Bahwa perlunya PT. Djajapura Permai tersebut turut digugat, memperkuat dalil Tergugat II Intervensi, bahwa kewenangan menyelesaikan perkara ini ada pada Peradilan Umum, karena yang dipersalkan adalah kepemilikan, yang memerlukan penelusuran asal usul tanah sengketa;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Serang telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 40/G/2016/PTUN-SRG, tanggal 28 Februari 2017, yang amarnya sebagai berikut:



**MENGADILI**

DALAM EKSEPSI;

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA;

1. Menolak Gugatan Penggugat;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.870.000,00 (dua juta delapan ratus tujuh puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat, putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 128/B/2017/PT.TUN.JKT, tanggal 25 Juli 2017;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembanding/Penggugat pada tanggal 08 Agustus 2017, kemudian terhadapnya oleh Pembanding/Penggugat dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Agustus 2017, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 22 Agustus 2017, sebagaimana ternyata dalam Akta Permohonan Kasasi Nomor 40/G/2016/PTUN-SRG yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Serang. Permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 29 Agustus 2017;

Menimbang, bahwa setelah itu, Termohon Kasasi I dan II masing-masing pada tanggal 30 Agustus 2017 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi, selanjutnya Termohon Kasasi II mengajukan Jawaban Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 12 September 2017, sedangkan Termohon Kasasi I tidak mengajukan Jawaban Memori Kasasi;

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

**ALASAN-ALASAN KASASI**

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



**PERTIMBANGAN HUKUM *JUDEX FACTI* PENGADILAN TINGGI TATA USAHA NEGARA JAKARTA YANG MENYATAKAN SUDAH TEPAT DAN BENAR PERTIMBANGAN HUKUM *JUDEX FACTI* PENGADILAN TATA USAHA NEGARA SERANG ADALAH KELIRU DAN BERTENTANGAN DENGAN HUKUM ACARA DAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU.**

1. Bahwa Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat sangat keberatan dan tidak sependapat dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta pada halaman 6 sampai dengan halaman 7 yang menyatakan sudah tepat dan benar pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menolak gugatan Penggugat;
2. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding tersebut secara nyata terlihat dalam putusannya pada alinea kedua yang menimbang sebagai berikut:

*"Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding memeriksa dan meneliti secara seksama berkas perkara yang terdiri dari salinan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 40/G/2016/PTUN.SRG tanggal 28 Februari 2017 yang dimohonkan banding, Berita Acara Pemeriksaan Persiapan, Berita Acara Persidangan, surat-surat bukti dari para pihak, keterangan saksi-saksi dari Penggugat/Pembanding, Kesimpulan dari para pihak dan Memori Banding maupun Kontra Memori Banding serta semua surat-surat dalam berkas perkara, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menolak gugatan Penggugat adalah sudah tepat dan benar, apalagi objek sengketa terbit terlebih dahulu pada tanggal 9 Juni 1984, sedangkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Penggugat/Pembanding terbit pada tanggal 26 Maret 1991 dan diterbitkan sertipikat penggantinya pada tanggal 13 Maret 2008, oleh karenanya segala apa yang menjadi dasar dan alasan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dapat disetujui dan dijadikan pula sebagai dasar pertimbangannya dalam memeriksa dan memutus sengketa ini dalam peradilan tingkat banding";*

3. Bahwa Pertimbangan hukum *Judex Facti* tingkat banding tersebut merupakan pertimbangan yang tidak cukup pertimbangannya karena *Judex Facti* tingkat banding tersebut sama sekali tidak mempertimbangkan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keberatan-keberatan yang tercantum dalam memori banding Pemohon Kasasi. Pertimbangan hukum *Judex Facti* tingkat banding yang telah membenarkan pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim tingkat pertama adalah pertimbangan hukum yang keliru;

4. Bahwa yang menjadi substansi gugatan Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat adalah mengenai kelalaian Termohon Kasasi semula Terbanding/Tergugat yang tidak mencabut Objek Sengketa yang sudah diturunkan haknya menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1759/Gembor atas nama PT. Djajapura Permai bukan mengenai sengketa kepemilikan Objek Sengketa dengan sertipikat milik Pemohon Kasasi sehingga Majelis Hakim Tingkat Banding hanya mempertimbangkan "*waktu penerbitan*" dari kedua sertipikat tersebut;
5. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1759/Gembor diperoleh Pemohon Kasasi melalui lelang sebagaimana ternyata dari Petikan Risalah Lelang Nomor 162/2002 tanggal 12 Juni 2001 (*vide* bukti P-11);
6. Bahwa dengan tidak dicabutnya Objek Sengketa yang sudah diturunkan haknya menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan oleh Termohon Kasasi mengakibatkan adanya tumpang tindih antara Objek Sengketa dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1759/Gembor milik Pemohon Kasasi. Kelalaian Termohon Kasasi mencabut Objek Sengketa tersebut merupakan pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 132 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi sebagai berikut:  
*"Dalam pendaftaran pembaharuan hak dan perubahan hak buku tanah dan sertipikat lama dinyatakan tidak berlaku dan diganti dengan buku tanah dan sertipikat baru dengan nomor hak baru";*
7. Bahwa dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1759/Gembor (sekarang Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5987/Gembor) oleh Termohon Kasasi, maka Sertipikat Hak Milik yang menjadi Objek Sengketa dalam perkara ini sudah tidak berlaku lagi;

## **JUDEX FACTI TELAH SALAH MENERAPKAN HUKUM ACARA**

8. Bahwa di samping itu, pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta yang menyatakan sudah tepat dan benar pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tata Usaha Negara Serang

### 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)





adalah keliru dan melanggar hukum acara karena pertimbangan hukum *Judex Facti* Majelis Hakim tingkat pertama pada halaman 79 tersebut didasarkan hanya pada bukti Termohon Kasasi yang diberi tanda Bukti T.39 berupa *copy* dari *copy*;

9. Bahwa secara lengkap pertimbangan hukum *Judex Facti* Majelis Hakim tingkat pertama pada halaman 79 yang melanggar hukum acara tersebut menyebutkan sebagai berikut:

*"Menimbang, bahwa jika dihubungkan dengan terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan milik Penggugat baik Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1759 yang awalnya tercatat atas nama pemegang hak PT. Sangiang Alam Permai yang diterbitkan pada tanggal 27 Maret 1991 yang kemudian terjadi peralihan hak ke PT. Djajapura Permai dan terjadi lagi peralihan hak ke PT. Planet Electrindo (Penggugat), di mana sangat jelas sertipikat hak guna bangunan ini diterbitkan pada tanggal 27 Maret 1991, sementara sertipikat-sertipikat objek sengketa jauh diterbitkan sebelumnya yakni tanggal 9 Juni 1984, dan apabila dihubungkan juga dengan bukti T.39 salah satunya surat Keterangan Tanah Nomor 237/KAD/OT.2/II/1987 tanggal 9 Februari 1987 tentang persil-persil tanah diantaranya persil-persil tanah objek sengketa yang dilepaskan haknya kepada Negara untuk kepentingan penerbitan sertipikat hak guna bangunan PT. Sangiang Alam Permai juga dilakukan jauh setelah terbitnya sertipikat-sertipikat objek sengketa pada tanggal 9 Juni 1984, menurut pendapat Majelis Hakim menjadi hal yang janggal dimana pelepasan hak kepada Negara untuk kepentingan proses penerbitan sertipikat hak guna bangunan PT. Sangiang Alam Permai masih menyebut keberadaan persil-persil, sementara pada saat itu Sertipikat Hak Milik sudah diterbitkan di atasnya";*

10. Bahwa menurut ketentuan Pasal 1888 KUH Perdata dan Yurisprudensi Tetap putusan Mahkamah Agung RI, bukti yang hanya berupa *copy* dari *fotocopy* dan tidak dapat dipertunjukkan aslinya, tidak dapat diterima sebagai alat bukti yang sah dan karenanya harus dikesampingkan;
11. Bahwa lebih dari itu, putusan *Judex Facti* yang menolak gugatan Pemohon Kasasi *a quo* telah melanggar kepastian hukum terhadap hak sempurna yang melekat pada diri Pemohon Kasasi sebagai pemenang lelang yang diperoleh berdasarkan Akta Risalah Lelang Atas Objek Lelang (*vide* Bukti P.11). Sebagai pemenang lelang, Pemohon Kasasi wajib mendapat perlindungan hukum.



**PERTIMBANGAN HUKUM**

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, putusan *Judex Facti* sudah benar dan tidak terdapat kesalahan dalam penerapan hukum, dengan pertimbangan bahwa Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa sudah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan terutama ketentuan Pasal 1, Pasal 2 dan Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia atas Tanah, yang merupakan ketentuan teknis sebagai tindak lanjut dari diterbitkannya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah;

Bahwa di samping itu alasan-alasan tersebut pada hakikatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan pada tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, lagi pula ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi: **PT. Planet Electrindo** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya permohonan kasasi, maka Pemohon Kasasi dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan karenanya dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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



**MENGADILI,**

Menolak permohonan kasasi Pemohon Kasasi: **PT. PLANET ELECTRINDO**, tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis, tanggal 30 November 2017, oleh Dr. H. Yulius, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Yodi Martono Wahyunadi, S.H., M.H., dan Dr. H. M. Hary Djatmiko, S.H., M.S., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota Majelis, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut dan dibantu oleh Heni Hendrarta Widya Sukmana Kurniawan, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis,

Ketua Majelis,

ttd./Dr. H. Yodi Martono Wahyunadi, S.H., M.H.      ttd./Dr. H. Yulius, S.H., M.H.  
ttd./Dr. H. M. Hary Djatmiko, S.H., M.S.

Panitera Pengganti,

ttd./Heni Hendrarta Widya Sukmana Kurniawan, S.H., M.H.

**Biaya-biaya:**

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| 1. Meterai      | Rp 6.000,00          |
| 2. Redaksi      | Rp 5.000,00          |
| 3. Administrasi | <u>Rp 489.000,00</u> |
| Jumlah          | <u>Rp 500.000,00</u> |

Untuk salinan  
Mahkamah Agung RI  
atas nama Panitera,  
Panitera Muda Tata Usaha Negara,

H. Ashadi, S.H.  
NIP 19540924 198403 1 001