



## P U T U S A N

NOMOR: 57/G/2015/PTUN-SRG

### “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tata Usaha Negara Serang yang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan acara biasa, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut, dalam sengketa antara:

**PT. TALENTA ANUGERAH PRATAMA**, beralamat kantor di Jalan KH. EZ. Mutaqien, RT. 004, RW. 002, Kelurahan Gembor, Kecamatan Periuk, Tangerang, yang didirikan berdasarkan Akta Notaris Nomor: 1, tanggal 2 September 1985, dibuat oleh Notaris Winarto Wiryomartani, S.H., dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman RI tanggal 3 Desember 1985, Nomor: C2-7760 HT.01.01.Th 85, yang kemudian mengalami perubahan dengan Akta Notaris Nomor: 10, tanggal 7 Agustus 2008, yang dibuat oleh Notaris Yohannes Irsan Purba, S.H., dan mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI, Nomor: AHU-60653.AH.01.02.Tahun 2008, tanggal 10 September 2008, selanjutnya mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta Notaris Nomor: 31, tanggal 24 Mei 2012, yang dibuat oleh Notaris Fransiscus Xaverius Budi Santoso Isbandi, S.H., dan telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI, Nomor: AHU-38624.AH.01.02, tanggal 18 Juli 2012, dalam hal ini diwakili oleh **Antonius Sebastian**, berkewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Citra V, Blok C.4, Nomor: 21, RT 008, RW. 010, Kelurahan Kamal,

Halaman 1 dari 97 halaman, Putusan No. 57/G/2015/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, Pekerjaan Direktur Utama PT.

Talenta Anugerah Pratama, berdasarkan Akta Notaris Nomor: 36, tanggal

28 September 2015, yang dibuat oleh Notaris Riska Setiady, S.H., M.Kn.;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 273/SK/PDT/ CSP/XI/2015,

tanggal 28 November 2015, memberikan kuasa kepada:

DR. Christine Susanti, S.H., M.Hum;

Berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat, tempat tinggal

Kantor Hukum Christine Susanti & Partners Law Office, Jalan Taman

Ubud Lestari II, Nomor: 5, Lippo Karawaci, Tangerang;

Selanjutnya disebut sebagai ----- **PENGUGAT;**

**M E L A W A N**

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG,** Berkedudukan di Jalan

Perintis Kemerdekaan Kav. 5 Cikokol, Kota Tangerang, Propinsi Banten;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 1737/SK.36-71/XII/2015,

tanggal 14 Desember 2015, memberikan kuasa kepada:

1 Imbiar, S.H., Jabatan Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara  
Pertanahan;

2 Singgih Wiranto, A.Ptnh., Jabatan Kepala Sub Seksi Perkara  
Pertanahan;

3 Edy Dwi Daryono, S.E., Jabatan Kepala Sub Seksi Sengketa dan  
Konflik Pertanahan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4 Triyani, Jabatan Mediator Pertanahan;
- 5 Warsono, B.A., Jabatan Mediator Pertanahan;
- 6 Romlih, Jabatan Pengadministrasi Umum;
- 7 Mansur, Jabatan Pengadministrasi Umum;

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang, beralamat di Jalan Perintis Kemerdekaan Kaveling 5, Kelurahan Cikokol, Kota Tangerang;

Selanjutnya disebut sebagai ----- **TERGUGAT;**

## D A N

1. **HANDOYO SANTOSO**, berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Raya Kebayoran Lama No. 557, RT/RW. 006/001, Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Desember 2015, memberikan kuasa kepada:

M.U. Situmeang, S.H.;

Berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat, bertempat tinggal di Kompleks Kejaksaan Agung, Jalan Adhyaksa VI Nomor: C-18, RT/RW. 002/005, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan;

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

Halaman 3 dari 97 halaman, Putusan No. 57/G/2015/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

## 2. RUDI KURNIA, berkewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal Jalan K.H. Soleh

Ali, Nomor: 9, RT/RW. 004/014, Kelurahan Sukasari, Kecamatan  
Tangerang, Provinsi Banten;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Januari 2016,  
memberikan kuasa kepada:

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

Kesemua berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat pada  
Kantor DS Lawfirm Attorney & Counselor At Law, beralamat di  
Equity Tower 35<sup>th</sup> Floor, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 52 – 53  
(SCBD) Jakarta;

Selanjutnya disebut sebagai ---- **TERGUGAT II INTERVENSI 1;**

Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tersebut;

Telah membaca:

- Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 57/PEN-DIS/2015/PTUN-SRG, tanggal 8 Desember 2015, tentang Lolos Dismissal;
- Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 57/PEN-MH/2015/PTUN-SRG, tanggal 8 Desember 2015, tentang Susunan Majelis Hakim, dan Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 57/G/2015/PTUN-SRG, tanggal 8 Desember 2015, tentang Penunjukan Panitera Pengganti;
- Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor: 57/PEN-PP/2015/PTUN.SRG, tanggal 08 Desember 2015, tentang Hari dan Tanggal Pemeriksaan Persiapan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor: 57/PEN-HS/2015/PTUN-SRG, tanggal 12 Januari 2016, tentang Hari dan Tanggal Persidangan;
- Putusan Sela Nomor : 57/G/2015/PTUN-SRG, tanggal 19 Januari 2016, tentang diterimanya Handoyo Santoso sebagai Tergugat II Intervensi dalam Perkara Nomor: 57/G/2015/PTUN-SRG;
- Putusan Sela Nomor : 57/G/2015/PTUN-SRG, tanggal 2 Pebruari 2016, tentang diterimanya Rudi Kurnia sebagai Tergugat II Intervensi 1 dalam Perkara Nomor: 57/G/2015/PTUN-SRG;

Telah mendengarkan keterangan Saksi-saksi serta Para Pihak di persidangan;

Telah mempelajari Berkas Perkara Nomor: 57/G/2015/PTUN-SRG, beserta seluruh lampirannya;

## **TENTANG DUDUK SENGKETA:**

Bahwa Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan Gugatan tertanggal 7 Desember 2015, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 8 Desember 2015 dalam Register Perkara Nomor: 57/G/2015/PTUN-SRG, sebagaimana telah diperbaiki dalam Pemeriksaan Persiapan tanggal 12 Januari 2016, yang pada pokoknya mendalilkan hal-hal sebagai berikut:

### **I. TENTANG OBYEK SENGKETA.**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Sertifikat Hak Milik Nomor 552/Gembor, diterbitkan tanggal 9 Juni 1984, berlokasi di Desa Gembor, Kecamatan Jatiuwung Kabupaten Tangerang, Gambar Situasi Nomor 2854 tanggal 9 Juni 1984, luas 6.495 M2, atas nama pemegang hak Handoyo Santoso (selanjutnya disebut SHM No. 552/Gembor);
  2. Sertifikat Hak Milik Nomor 553/Gembor, diterbitkan tanggal 9 Juni 1984, berlokasi di Desa Gembor, Kecamatan Jati Uwung Kabupaten Tangerang, Gambar Situasi Nomor 2855 tanggal 9 Juni 1984, luas 10.920 M2, atas nama pemegang hak Haji Mohamad Herman Samadikoen Sarjana Hukum (selanjutnya disebut SHM No. 553/Gembor);
  3. Sertifikat Hak Milik Nomor 541/Gembor, diterbitkan tanggal 9 Juni 1984, berlokasi di Desa Gembor, Kecamatan Jati Uwung Kabupaten Tangerang, Gambar Situasi Nomor 2843 tanggal 9 Juni 1984, luas 2.660 M2, atas nama pemegang hak Aman Sapii (selanjutnya disebut SHM No. 541/Gembor);
  4. Sertifikat Hak Milik Nomor 546/Gembor, diterbitkan tanggal 9 Juni 1984, berlokasi di Desa Gembor, Kecamatan Jatiuwung Kabupaten Tangerang, Gambar Situasi Nomor 2848 tanggal 9 Juni 1984, luas 5.900 M2, atas nama pemegang hak Suhaedah (selanjutnya disebut SHM No. 546/Gembor);
  5. Sertifikat Hak Milik Nomor 547/Gembor, diterbitkan tanggal 9 Juni 1984, berlokasi di Desa Gembor, Kecamatan Jatiuwung Kabupaten Tangerang, Gambar Situasi Nomor 2849 tanggal 9 Juni 1984, luas 4.515 M2, atas nama pemegang hak Suhaedah (selanjutnya disebut SHM No. 547/Gembor);
- (selanjutnya secara bersama-sama disebut ..... Obyek Sengketa).

B. Bahwa Obyek Sengketa tersebut merupakan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Angka 9 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Merupakan penetapan tertulis, Obyek sengketa tersebut dikeluarkan dalam bentuk surat keputusan yang tertulis yaitu berupa Sertifikat Hak Milik atas Tanah;
2. Dikeluarkan oleh Tergugat dalam kapasitasnya sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, yaitu Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 Angka 8 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 obyek 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

Halaman 7 dari 97 halaman, Putusan No. 57/G/2015/PTUN-SRG





ada pada sertifikat hak milik (SHM) yang menjadi obyek sengketa pada perkara a quo;

6. Bersifat final, yaitu sudah definitif dan dapat menimbulkan akibat hukum.

Sertifikat-sertifikat hak milik obyek 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 berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (1) UU PTUN ditentukan bahwa Pihak yang telah dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan Tata Usaha Negara yang berwenang agar keputusan Tata Usaha Negara dimaksud dinyatakan batal atau tidak sah;

Berikut kutipan lengkap Pasal 53 ayat (1) UU PTUN:

“Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi”.

C. Bahwa selanjutnya, Pasal 55 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”;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

D. Bahwa dalam perkara a quo, Penggugat baru mengetahui secara pasti kepentingannya dirugikan oleh terbitnya Obyek Sengketa pada saat Penggugat menerima Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 763/Ket-36.71.300.7/IX/2015 tanggal 9 September 2015 (Selanjutnya disebut SKPT No. 763), yang surat tersebut intinya menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1524/Gembor, Surat Ukur No. 697 tanggal 15 Desember 2005 seluas 31.900 M2 atas nama PT Talenta Anugerah Pratama (selanjutnya disebut SHGB No 1524/Gembor) tumpang tindih (overlap) dengan obyek sengketa;

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

## III. TENTANG KEPENTINGAN PENGGUGAT YANG DIRUGIKAN.

A. Bahwa Penggugat merasa dirugikan karena SHGB No. 1524/Gembor, Surat Ukur No. 697 tanggal 15 Desember 2005 seluas 31.900 M2 atas nama PT Talenta Anugerah Pratama telah dinyatakan tumpang tindih (overlap) dengan obyek sengketa;

B. Bahwa adanya pernyataan tumpang tindih dengan Obyek Sengketa tersebut maka Penggugat menjadi tidak dapat melakukan pembebanan Hak Tanggungan Peringkat Tujuh terhadap tanah SHGB No. 1524/Gembor. Padahal In casu Penggugat memiliki rencana untuk mendapatkan pinjaman dari Kreditur Penggugat dengan cara menjaminkan SHGB No. 1524/Gembor dengan membebankan Hak Tanggungan Peringkat Tujuh, namun kemudian menjadi terhambat sehingga tidak dapat direalisasikan;

Halaman 9 dari 97 halaman, Putusan No. 57/G/2015/PTUN-SRG



- C. Bahwa selain kerugian sebagaimana telah disebutkan di atas, sudah pasti untuk selanjutnya kepentingan Penggugat akan terus dirugikan oleh Obyek Sengketa sejak dinyatakan tumpang tindih dengan Obyek Sengketa maka status hukum atas tanah SHGB No. 1524/Gembor menjadi tidak pasti dan sangat berpotensi untuk menghambat setiap tindakan hukum yang akan dilakukan terhadap tanah tersebut di kemudian hari.

#### IV. ALASAN PENGAJUAN GUGATAN/POSITA.

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

- A. Bahwa pada awalnya tanah obyek sengketa berasal dari tanah-tanah warga Desa Gembor, yang berupa tanah darat dan tanah sawah, belum bersertifikat (masih berstatus girik);
- B. Bahwa tanah obyek sengketa tersebut selanjutnya dibeli oleh Kurnia, yang merupakan ayah kandung dari Rudi Kurnia;
- C. Bahwa Rudi Kurnia merupakan Direktur dari PT. Sangiang Alam Permai, berdasarkan Berita Acara Rapat No. 6 tanggal 1 Mei 1985 yang dibuat oleh Notaris Arikanti Natakusumah Sarjana Hukum (Bukti P-1) yang telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Kehakiman RI No. C2-5341 HT.01.01 TH tanggal 24 Agustus 1985 (Bukti P-2);
- D. Bahwa PT. Sangiang Alam Permai adalah suatu Perseroan Terbatas yang terbentuk berdasarkan Akta Notaris No. 272 tanggal 30 Maret 1984 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Arikanti Natakusumah Sarjana Hukum (Bukti P-3) yang telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Kehakiman RI tanggal 19 Juli 1984 No. C2-3955 HT 01.01.TH 84 yang telah juga didaftarkan pada kantor Pengadilan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Jakarta Selatan No. 204/Not/1985/PN.JKT.Sel. tanggal 6 April 1985 (Bukti P-4);

E. Bahwa berdasarkan Berita Acara Rapat No. 61 tanggal 12 Agustus 1988 yang dibuat oleh Notaris Lieke Lianadevi Tukgali Sarjana Hukum, telah dilakukan Rapat Umum Luar Biasa dari Para Pemegang Saham PT. Sangiang Alam Permai, dimana pada tanggal tersebut telah terjadi pergantian terhadap Direktur PT. Sangiang Alam Permai, dari Rudi Kurnia ke Untung Soroso (Bukti P-5);

F. Bahwa pada tanggal 2 November 1989, antara Penggugat dengan PT Sangiang Alam Permai sepakat untuk melakukan Pengikatan Jual Beli atas sebagian dari sebidang tanah Hak Guna Bangunan No. 12/Gembor seluas 450.231 M2 (Bukti P-6). Kesepakatan pengikatan jual beli tersebut selanjutnya dituangkan ke dalam bentuk Akta Pengikatan Jual Beli Notaris Nomor 14 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Ny. Nanny Wahjudi, SH., Notaris di Tangerang (Bukti P-7);

G. Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dengan PT Sangiang Alam Permai tersebut kemudian dikuatkan dengan Akta Jual Beli No. 2650/463/IV/Jtw/JB/1991 tanggal 30 April 1991 antara PT Sangiang Alam Permai selaku Penjual dengan Penggugat selaku Pembeli terhadap tanah seluas 31.900 M2, akta mana yang dibuat oleh dan dihadapan Ny. Nanny Wahjudi, SH. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berkedudukan di Tangerang (Bukti P-8);

H. Bahwa terhadap adanya Akta Jual Beli Notaris tersebut maka Penggugat kemudian mengurus pencatatan dan pengadministrasian kepemilikan/pemegang Hak Atas bidang tanah dimaksud sekaligus mengurus pemecahan sertifikat hingga kemudian terbitlah SHGB No. 1524/Gembor terhadap tanah seluas 31.900 M2 (Bukti P-9);

Halaman 11 dari 97 halaman, Putusan No. 57/G/2015/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

Dengan demikian, apabila dilihat dari riwayat tanah SHBG No. 1524/Gembor maka telah terbukti secara tegas bahwa Penggugat memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dari pemilik sebelumnya yang sah;

Terkait dengan legalitas hukum Penggugat, Penggugat memiliki hak secara hukum karena Penggugat adalah badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia sehingga oleh karenanya Penggugat adalah subyek hukum yang dapat memegang hak guna bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria;

I. Bahwa dalam memperoleh SHBG No. 1524/Gembor Penggugat telah terlebih dahulu mendapatkan Persetujuan Lokasi dan Ijin Pembebasan Tanah No. 593.82/SK.339-BPN/1991 dengan SK Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat tanggal 20 Pebruari 1991 (Bukti P-10);

J. Bahwa berdasarkan Pasal 19 Ayat (1) UU No. 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”;

Pasal 19 Ayat (2) UUPA mengatur bahwa Pendaftaran Tanah dimaksud meliputi: Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; dan pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;

Selanjutnya, Pasal 13 PP No.10 Tahun 1961 mendefinisikan Sertifikat sebagai salinan buku tanah dan surat ukur yang dijahit menjadi satu bersama-sama dengan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

suatu kertas bersampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria dan diberikan kepada yang berhak;

Bahwa definisi sertifikat tersebut disempurnakan oleh PP No.24 Tahun 1997 yang merupakan Peraturan Pengganti atas PP No. 10 Tahun 1961, yang menyatakan “Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan”;

K. Bahwa SHGB No. 1524/Gembor milik Penggugat telah sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang ada pada buku Tanah yang dibuat oleh Tergugat. Penggugat selalu memelihara data fisik dan data yuridis atas SHGB No. 1524/Gembor dengan cara mendaftarkan setiap perubahan yang terjadi atau tindakan-tindakan hukum yang dilakukan terhadap SHGB No. 1524/Gembor;

Bahwa sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sebelum melakukan suatu tindakan hukum atas SHGB No. 1524/Gembor Penggugat juga selalu melakukan pengecekan atas data fisik dan data yuridis kepada Tergugat, dan Tergugat selalu menyatakan bahwa data fisik dan data yuridis Penggugat telah sesuai dengan data yang ada pada buku tanah Tergugat;

Pasal 1 Angka 6 PP No. 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;

Halaman 13 dari 97 halaman, Putusan No. 57/G/2015/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

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

Bahwa adapun kesesuaian dan pemeliharaan atas data fisik dan data yuridis atas SHGB No. 1524/Gembor sebagaimana dimaksud di atas terlihat secara nyata dan tegas melalui hal-hal sebagai berikut:

1. Pengecekan yang dilakukan Penggugat kepada Tergugat sebelum dilakukannya Pengikatan Jual Beli antara PT Sangiang Alam Permai dengan Penggugat. Pengecekan tersebut dilakukan sekitar 3 (tiga) bulan sebelum dilakukannya proses pengikatan jual beli tersebut oleh Notaris Nyonya Nanny Wahjudi, Sarjana Hukum;
2. Pencatatan perubahan nama pemilik (Penggugat) atas SHGB No. 1524/Gembor tanggal 28 September 1992 oleh Tergugat dan dalam Daftar Isian 307. No. 5277 dan Daftar Isian 208 No. 4519/III (lihat bukti P-9);
3. Pencatatan mengenai Pembebanan Hak Tanggungan atas SHGB No. 1524/Gembor yaitu (Lihat Bukti P-9):
  - a) Pembebanan Hak Tanggungan peringkat I (satu) No. 1117/2001 pada PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk yang berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan No. 564/2001 tanggal 9 Agustus 2001 dan telah didaftarkan oleh Penggugat kepada Tergugat pada tanggal 16 Agustus 2001;
  - b) Pembebanan Hak Tanggungan peringkat II (dua) No. 05/2002 pada PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk yang berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan No. 1065/2001



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 28 Desember 2001 dan telah didaftarkan oleh Penggugat kepada Tergugat pada tanggal 10 Januari 2002;

- c) Pembebanan Hak Tanggungan peringkat III (tiga) No. 1359/2002 pada PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk yang berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan No. 608/2002 tanggal 24 Juli 2002 dan telah didaftarkan oleh Penggugat kepada Tergugat pada tanggal 20 Agustus 2002;
- d) Pembebanan Hak Tanggungan peringkat IV (empat) No. 1575/2002 pada PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk yang berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan No. 743/2002 tanggal 3 September 2002 dan telah didaftarkan oleh Penggugat kepada Tergugat pada tanggal 11 September 2002;
- e) Pembebanan Hak Tanggungan peringkat V (lima) No. 2385/2004 pada PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk yang berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan No. 912/2004 tanggal 2 Agustus 2004 dan telah didaftarkan oleh Penggugat kepada Tergugat pada tanggal 11 Agustus 2004;
- f) Pembebanan Hak Tanggungan peringkat VI (enam) No. 4734/2012 pada PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk yang berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan No. 755/2012 tanggal 30 Mei 2012 dan telah didaftarkan oleh Penggugat kepada Tergugat pada tanggal 23 Juli 2012;

L. Bahwa Pasal 12 PP Nomor 10 Tahun 1961 menyatakan bahwa “Setelah ada pengesahan seperti yang dimaksud dalam Pasal 6 ayat (3), maka dari tiap-tiap

Halaman 15 dari 97 halaman, Putusan No. 57/G/2015/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

bidang yang batas-batasnya maupun yang berhak atasnya telah ditetapkan, hak-haknya dibukukan dalam daftar buku tanah”;

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

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

O. Bahwa dengan demikian tidak perlu diragukan atau disangkal lagi bahwa Penggugat adalah benar pemilik yang sah dan satu-satunya atas SHGB No. 1524/Gembor;

P. Bahwa sejak Penggugat menjadi pemilik yang sah atas tanah SHGB No. 1524/Gembor, Penggugat menggunakan tanah tersebut sesuai dengan peruntukannya, dimana Penggugat membangun pabrik furniture dan pengolahan kayu. Pembangunan pabrik dimaksud dilakukan Penggugat berdasarkan ijin-ijin yang telah diperoleh dari instansi-instansi terkait, yaitu:

1. Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 647/740-PERK/1990 tanggal 20 Desember 1990 (Bukti P-11);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 647/27-DPU/1993 tanggal 2 Juni 1993 (Bukti P-12);
3. Keputusan Walikota Tangerang No. 503/KEP-111/BPPT/III/2010 tanggal tentang Ijin Gangguan (Bukti P-13);
4. Ijin Gangguan No. 503/KEP-233/BPPMPT/DU/IV/2013 tanggal 1 Mei 2013 (Bukti P-14);
5. Surat Ijin Perdagangan Menengah No. 05790-03/PM/1.824.271 tanggal 7 Pebruari 2013 (Bukti P-15);
6. Surat Keterangan Domisi Perusahaan No. 517./25/pemb./Ds.Gmb/89.- tanggal 28 Oktober 1989 (Bukti P-16);
7. Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat No. 593.82/SK.339-BPN/1991 tentang Persetujuan Lokasi dan Ijin Pembebasan Tanah yang terletak di Desa Gembor Kecamatan Jatiuwung Kabupaten Daerah Tingkat II Tangerang, untuk mendirikan Industri Furniture dan Wood Working, atas nama PT Talenta Anugerah Pratama pada tanggal 20 Februari 1991 (Lihat Bukti P-10);
8. Tanda Daftar Perusahaan No. 09.02.1.46.07480 tanggal 18 November 2015 (Bukti P-17);
9. Surat Keputusan Kepala Badan Pelayanan Penanaman Modal dan Perizinan Terpadu Kota Tangerang No. 530/042-IUI-BPPMPT/2014 tanggal 30 Desember 2014 tentang Izin Usaha Industri (Bukti P-18);

Halaman 17 dari 97 halaman, Putusan No. 57/G/2015/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 sampai dengan gugatan ini diajukan Pabrik tersebut masih dipergunakan untuk kegiatan usaha Penggugat;

Bahwa Penggugat juga pernah melakukan perpanjangan terhadap SHGB Nomor 1524/Gembor yang telah berakhir tanggal 31 Agustus 2007 lalu. Melalui Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Banten tanggal 24 November 2005 No. 107-550:28.2005, maka SHGB No. 1524/Gembor resmi diperpanjang dan baru akan berakhir pada tanggal 31 Agustus 2027 (Lihat Bukti P-9);

Q. Bahwa dalam melakukan perpanjangan terhadap SHGB No. 1524/Gembor, Tergugat telah mengeluarkan Surat Ukur No. 697 tanggal 15 Desember 2005 dan berlaku hingga sekarang (Bukti P-19);

R. Bahwa selama terbitnya SHGB No. 1524/Gembor dan selama tanah a quo berada dalam penguasaan Penggugat, Penggugat tidak pernah mendapatkan klaim, keberatan ataupun gangguan dari pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah a quo.

Bahkan terdapat Surat Pernyataan tanggal 28 Oktober 1989 yang ditandatangani oleh perwakilan Warga yang diketahui oleh ketua RT 003 dan Ketua RW 02 beserta Kepala Desa Gembor yang intinya menyatakan bahwa mereka tidak berkeberatan apabila di lokasi mereka berdiri PT Talenta (Bukti P-20) dan Surat Pernyataan yang ditandatangani oleh Kepala Desa Gembor beserta Camat Jatiuwung tanggal 25 Oktober 1989 (Bukti P-21);

S. Bahwa selama penguasaan tanah a quo oleh Penggugat, Penggugat selalu membayar Pajak Bumi dan Bangunan atas SHGB Nomor 1524/Gembor tersebut,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimana Pajak Bumi dan Bangunan tersebut telah atas nama Penggugat sendiri  
(Bukti P-22);

T. Bahwa Penggugat juga sama sekali tidak pernah mendapat klaim atau keberatan atau gugatan dari pihak manapun terkait dengan kepemilikan tanah SHGB No. 1524/Gembor;

U. Bahwa dengan demikian, berdasarkan uraian dalil-dalil Penggugat di atas sudah cukup untuk membuktikan bahwa Penggugat adalah benar-benar pemilik atau pemegang hak yang sah dan satu-satunya atas tanah SHBG No. 1524/Gembor yang terletak di Desa Gembor Kecamatan Periuk Kota Tangerang yang berasal dari pemecahan atas sebagian SHGB No. 12/Gembor yang dahulu adalah milik PT Sangiang Alam Permai dan juga sudah cukup untuk membuktikan bahwa dalam memperoleh SHBG No. 1524/Gembor tersebut Penggugat telah memenuhi seluruh rangkaian prosedur perolehan hak atas tanah yang disyaratkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku;

V. Bahwa kemudian, Tergugat telah mengeluarkan suatu pernyataan yang sangat mengejutkan dan merugikan Penggugat, yaitu pernyataan Tergugat yang termuat dalam SKPT Nomor 763/Ket-36.71.300.7/IX/2015 tanggal 9 September 2015 (Bukti P-23) yang telah menyatakan bahwa SHGB Nomor 1524/Gembor milik Penggugat telah tumpang tindih (overlap) dengan sertifikat hak atas tanah milik orang lain yang merupakan obyek sengketa dalam perkara a quo, yaitu:

1. Sertifikat Hak Milik Nomor 552/Gembor, diterbitkan tanggal 9 Juni 1984, berlokasi di Desa Gembor, Kecamatan Jatiuwung Kabupaten Tangerang, Gambar Situasi Nomor 2854 tanggal 9 Juni 1984, luas 6.495 M2, atas nama



pemegang hak Handoyo Santoso (selanjutnya disebut SHM No. 552/Gembor)  
(Bukti P-24);

2. Sertifikat Hak Milik Nomor 553/Gembor, diterbitkan tanggal 9 Juni 1984, berlokasi di Desa Gembor, Kecamatan Jati Uwung Kabupaten Tangerang, Gambar Situasi Nomor 2855 tanggal 9 Juni 1984, luas 10.920 M2, atas nama pemegang hak Haji Mohamad Herman Samadikoen Sarjana Hukum (selanjutnya disebut SHM No. 553/Gembor) (Bukti P-25);

3. Sertifikat Hak Milik Nomor 541/Gembor, diterbitkan tanggal 9 Juni 1984, berlokasi di Desa Gembor, Kecamatan Jati Uwung Kabupaten Tangerang, Gambar Situasi Nomor 2843 tanggal 9 Juni 1984, luas 2.660 M2, atas nama pemegang hak Aman Sapii (selanjutnya disebut SHM No. 541/Gembor) (Bukti P-26);

4. Sertifikat Hak Milik Nomor 546/Gembor, diterbitkan tanggal 9 Juni 1984, berlokasi di Desa Gembor, Kecamatan Jatiuwung Kabupaten Tangerang, Gambar Situasi Nomor 2848 tanggal 9 Juni 1984, luas 5.900 M2, atas nama pemegang hak Suhaedah (selanjutnya disebut SHM No. 546/Gembor) (Bukti P-27);

5. Sertifikat Hak Milik Nomor 547/Gembor, diterbitkan tanggal 9 Juni 1984, berlokasi di Desa Gembor, Kecamatan Jatiuwung Kabupaten Tangerang, Gambar Situasi Nomor 2849 tanggal 9 Juni 1984, luas 4.515 M2, atas nama pemegang hak Suhaedah (selanjutnya disebut SHM No. 547/Gembor) (Bukti P-28);

Bahwa di dalam SKPT Nomor 763/Ket-36.71.300.7/IX/2015 tanggal 9 September 2015 yang dikeluarkan oleh Tergugat tersebut disebutkan bahwa Surat Keterangan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 1524/Gembor telah tumpang tindih (overlap) dengan obyek sengketa. Bukankah untuk dapat menyatakan suatu tanah telah tumpang tindih dengan tanah lainnya Tergugat harus terlebih dahulu melihat data fisik tanah tersebut terlebih dahulu yang dalam hal ini adalah Surat Ukur/Gambar Situasi?

W. Bahwa pernyataan tertulis Tergugat yang menyatakan SHGB No. 1524/Gembor milik Penggugat telah tumpang tindih dengan obyek sengketa, menunjukkan bahwa Tergugat telah membuat keputusan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, baik secara material/substansial maupun procedural/formal, yaitu:

## 1. KEPUTUSAN TERGUGAT BERTENTANGAN DENGAN PERATURAN PERUNDANG - UNDANGAN YANG BERSIFAT MATERIIL / SUBSTANSIAL;

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

Halaman 21 dari 97 halaman, Putusan No. 57/G/2015/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

bertentangan dengan Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pasal 19 ayat (1) UUPA menyatakan:

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

Pasal 19 ayat (2) huruf C UUPA menyatakan:

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

Pasal 10 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan:

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

Selanjutnya, Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar, untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan”.

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

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

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

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

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

Halaman 23 dari 97 halaman, Putusan No. 57/G/2015/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 Penggugat telah mendapatkan NIB yaitu Nomor 21.05.09.05.02138.

Dalam perkara a quo, jika Tergugat menyatakan bahwa obyek sengketa telah tumpang tindih (overlap) dengan SHGB No. 1524/Gembor, maka dapat diasumsikan tanah tersebut memiliki lebih dari satu nomor identifikasi bidang tanah dan hal ini telah menyalahi ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana dimaksud di dalam Permenag Nomor 3 Tahun 1997.

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

- a. Bertentangan dengan ketentuan Pasal 29 ayat (1) huruf b Jo. 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:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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 No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan:

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

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

Bahwa pada saat Tergugat menerbitkan SHGB No.12/Gembor atas tanah seluas 450.231M2 (yang merupakan SHGB induk dari SHGB No. 1524/Gembor sebelum terjadi pemecahan) seharusnya Tergugat mencabut seluruh hak milik yang ada atas tanah tersebut sebelum SHGB No.12/Gembor

Halaman 25 dari 97 halaman, Putusan No. 57/G/2015/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

diterbitkan oleh Tergugat. Diduga terdapat sekitar 34 (tiga puluh empat) hak milik atas tanah yang masih hidup di atas SHGB No. 12/Gembor.

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

Bahwa dengan demikian maka secara in casu Penggugat menurut hukum haruslah dilindungi dan dijamin hak dan kepentingannya selaku pemegang hak atas tanah berdasarkan SHGB No. 1524/Gembor terhadap adanya kelalaian dan ketidakhati-hatian Tergugat dalam kegiatan pendaftaran tanah.

- X. Bahwa pernyataan Tergugat yang menyatakan obyek sengketa tumpang tindih dengan SHGB No. 1524/Gembor dan yang secara eksplisit masih mengakui keberadaan dan tidak mencabut obyek sengketa juga telah bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik.

Dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas KKN, Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik di Indonesia yang juga mendasari setiap pengambilan keputusan oleh Pejabat Tata Usaha Negara, diidentifikasi di dalam Pasal 3 yang meliputi: 1. Asas Kepastian Hukum, 2. Asas Tertib Penyelenggaraan Negara, 3. Asas Keterbukaan, 4. Asas Proporsionalitas, 5. Asas Profesionalitas, dan 6. Asas Akuntabilitas;

1. Bertentangan dengan Asas Kepastian Hukum;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 obyek sengketa dan kemudian menyatakan tanah SHGB No. 1524/Gembor telah tumpang tindih/overlap adalah bertentangan dengan asas kepastian hukum.

## 2. Bertentangan dengan Asas Tertib Penyelenggaraan Negara;

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

Bahwa perbuatan Tergugat yang telah lalai dalam melakukan pemeliharaan data pendaftaran tanah ketika terjadi perubahan data fisik atau data yuridis pada obyek tanah yang didaftarkan sehingga berakibat SHGB No. 1524/Gembor dinyatakan telah tumpang tindih/overlap dengan obyek 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 No. 1524/Gembor tumpang tindih/overlap dengan obyek sengketa adalah bertentangan dengan asas kepentingan umum yang mendahulukan kesejahteraan umum dengan cara yang aspiratif, akomodatif dan selektif.

Halaman 27 dari 97 halaman, Putusan No. 57/G/2015/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

Usaha Penggugat adalah usaha pabrik furniture dan pengolahan kayu yang di dalamnya mempekerjakan sekitar 600 (enam ratus) orang karyawan. Apabila benar SHGB No. 1524/Gembor milik Penggugat tumpang tindih dengan obyek sengketa maka sudah dapat dipastikan tidak lama lagi usaha tersebut akan tutup. Dapat dibayangkan bagaimana kelak nasib para pekerja tersebut. Akan ada berapa ratus keluarga yang nasibnya akan terlantar?

#### 4. Bertentangan dengan Asas Keterbukaan;

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

Perbuatan Tergugat telah melanggar asas keterbukaan karena mengabaikan banyak hak asasi manusia apabila SHGB No. 1524/Gembor benar-benar dinyatakan tumpang tindih dengan obyek sengketa.

#### 5. Bertentangan dengan Asas Proporsionalitas;

Asas proporsionalitas adalah asas yang mengutamakan keseimbangan antara hak dan kewajiban penyelenggaraan negara.

Perbuatan Tergugat yang menyatakan SHGB No. 1524/Gembor tumpang tindih dengan obyek sengketa telah mengabaikan keseimbangan antara hak dan kewajiban dalam penyelenggaraan negara. Tergugat mengabaikan semua itikad baik Penggugat dalam upaya untuk mendapatkan SHGB No. 1524/Gembor, mengabaikan segala kewajiban-kewajiban hukum Penggugat yang selama ini telah Penggugat lakukan dengan itikad baik, seperti mengurus dan memenuhi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

segala persyaratan terkait dengan perijinan dan juga pembayaran pajak atau iuran-iuran yang terkait dengan usaha Penggugat dan juga hak atas tanah a quo.

## 6. Bertentangan dengan Asas Profesionalitas;

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

Perbuatan Tergugat yang lalai dalam mencabut obyek sengketa dan kemudian menyatakan SHGB No. 1524/Gembor tumpang tindih/overlap dengan obyek sengketa jelas-jelas sangat bertentangan dengan asas profesionalitas yang di dalamnya menekankan pada kode etik dan ketentuan peraturan perundang-undangan.

## 7. Bertentangan dengan Asas akuntabilitas;

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

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

Halaman 29 dari 97 halaman, Putusan No. 57/G/2015/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)





Terlebih dahulu pada masa kepemimpinan Bapak Hendarman Supandji pernah dibentuk tim eksaminasi yang bertugas untuk menyelesaikan konflik pertanahan agar kasus sengketa kepemilikan tanah tidak serta-merta dibebankan kepada pengadilan untuk menyelesaikannya.

Selain itu ketentuan Pasal 10 Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintah juga mengatur mengenai Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik yang menurut Penggugat melengkapi ketentuan dalam Undang-Undang No. 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Pemerintahan yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme.

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

## 1. Bertentangan dengan Asas Pelayanan yang Baik;

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

Bahwa perbuatan Tergugat yang telah mengakibatkan SHGB No. 1524/Gembor milik Penggugat tumpang tindih (overlap) dengan obyek sengketa perkara a quo adalah bertentangan dengan asas pelayanan yang baik.

## 2. Bertentangan dengan Asas Kemanfaatan;

Asas kemanfaatan adalah manfaat yang harus diperhatikan secara seimbang antara:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Perbuatan Tergugat yang telah menyatakan SHGB No. 1524/Gembor tumpang tindih dengan obyek sengketa telah melanggar/bertentangan dengan asas tersebut.

### 3. Bertentangan dengan Asas Ketidakberpihakan;

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

Perbuatan Tergugat yang telah menyatakan SHGB No. 1524/Gembor tumpang tindih dengan obyek sengketa telah melanggar/bertentangan dengan asas tersebut karena nampak seakan Tergugat mendukung atau

Halaman 31 dari 97 halaman, Putusan No. 57/G/2015/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)



menguatkan obyek sengketa, sementara hal itu adalah akibat kelalaian Tergugat.

#### 4. Bertentangan dengan Asas Keterbukaan;

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

#### 5. Bertentangan dengan asas kecermatan;

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

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

#### 6. Bertentangan dengan Asas Tidak Menyalahgunakan Kewenangan;

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perbuatan Tergugat yang menyatakan SHGB No. 1524/Gembor tumpang tindih/overlap dapat diindikasikan termasuk dalam penyalahgunaan kewenangan.

## 7. Bertentangan dengan Asas Kepentingan Umum;

Asas kepentingan umum adalah asas yang mendahulukan kesejahteraan dan kemanfaatan umum dengan cara yang aspiratif, akomodatif, selektif dan tidak diskriminatif.

Perbuatan Tergugat yang menyatakan SHGB No. 1524/Gembor tumpang tindih/ overlap telah bertentangan dengan asas kepentingan umum mengingat sekitar 600 (enam ratus) orang karyawan yang terancam akan kehilangan pekerjaan apabila hal tersebut benar-benar terjadi.

Berdasarkan hal tersebut di atas maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Cq. 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 Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang, yaitu:
  - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 552/Gembor, diterbitkan tanggal 9 Juni 1984, berlokasi di Desa Gembor, Kecamatan Jatiuwung Kabupaten Tangerang, Gambar Situasi Nomor 2854 tanggal 9 Juni 1984, luas 6.495 M2, atas nama pemegang hak Handoyo Santoso (selanjutnya disebut SHM No. 552/Gembor);

Halaman 33 dari 97 halaman, Putusan No. 57/G/2015/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

- b. Sertifikat Hak Milik Nomor 553/Gembor, diterbitkan tanggal 9 Juni 1984, berlokasi di Desa Gembor, Kecamatan Jati Uwung Kabupaten Tangerang, Gambar Situasi Nomor 2855 tanggal 9 Juni 1984, luas 10.920 M2, atas nama pemegang hak Haji Mohamad Herman Samadikoen Sarjana Hukum (selanjutnya disebut SHM No. 553/Gembor);
  - c. Sertifikat Hak Milik Nomor 541/Gembor, diterbitkan tanggal 9 Juni 1984, berlokasi di Desa Gembor, Kecamatan Jati Uwung Kabupaten Tangerang, Gambar Situasi Nomor 2843 tanggal 9 Juni 1984, luas 2.660 M2, atas nama pemegang hak Aman Sapii (selanjutnya disebut SHM No. 541/Gembor);
  - d. Sertifikat Hak Milik Nomor 546/Gembor, diterbitkan tanggal 9 Juni 1984, berlokasi di Desa Gembor, Kecamatan Jatiuwung Kabupaten Tangerang, Gambar Situasi Nomor 2848 tanggal 9 Juni 1984, luas 5.900 M2, atas nama pemegang hak Suhaedah (selanjutnya disebut SHM No. 546/Gembor);
  - e. Sertifikat Hak Milik Nomor 547/Gembor, diterbitkan tanggal 9 Juni 1984, berlokasi di Desa Gembor, Kecamatan Jatiuwung Kabupaten Tangerang, Gambar Situasi Nomor 2849 tanggal 9 Juni 1984, luas 4.515 M2, atas nama pemegang hak Suhaedah (selanjutnya disebut SHM No. 547/Gembor);
3. Memerintahkan Tergugat untuk mencabut dan mencoret buku tanah dari register pendaftaran yang ada di kantor Tergugat atas:
- a. Sertifikat Hak Milik Nomor 552/Gembor, diterbitkan tanggal 9 Juni 1984, berlokasi di Desa Gembor, Kecamatan Jatiuwung Kabupaten Tangerang, Gambar Situasi Nomor 2854 tanggal 9 Juni 1984, luas 6.495 M2, atas nama pemegang hak Handoyo Santoso (selanjutnya disebut SHM No. 552/Gembor);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Sertifikat Hak Milik Nomor 553/Gembor, diterbitkan tanggal 9 Juni 1984, berlokasi di Desa Gembor, Kecamatan Jati Uwung Kabupaten Tangerang, Gambar Situasi Nomor 2855 tanggal 9 Juni 1984, luas 10.920 M2, atas nama pemegang hak Haji Mohamad Herman Samadikoen Sarjana Hukum (selanjutnya disebut SHM No. 553/Gembor);
- c. Sertifikat Hak Milik Nomor 541/Gembor, diterbitkan tanggal 9 Juni 1984, berlokasi di Desa Gembor, Kecamatan Jati Uwung Kabupaten Tangerang, Gambar Situasi Nomor 2843 tanggal 9 Juni 1984, luas 2.660 M2, atas nama pemegang hak Aman Sapii (selanjutnya disebut SHM No. 541/Gembor);
- d. Sertifikat Hak Milik Nomor 546/Gembor, diterbitkan tanggal 9 Juni 1984, berlokasi di Desa Gembor, Kecamatan Jatiuwung Kabupaten Tangerang, Gambar Situasi Nomor 2848 tanggal 9 Juni 1984, luas 5.900 M2, atas nama pemegang hak Suhaedah (selanjutnya disebut SHM No. 546/Gembor);
- e. Sertifikat Hak Milik Nomor 547/Gembor, diterbitkan tanggal 9 Juni 1984, berlokasi di Desa Gembor, Kecamatan Jatiuwung Kabupaten Tangerang, Gambar Situasi Nomor 2849 tanggal 9 Juni 1984, luas 4.515 M2, atas nama pemegang hak Suhaedah (selanjutnya disebut SHM No. 547/Gembor);
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Atau

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

Halaman 35 dari 97 halaman, Putusan No. 57/G/2015/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 terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawaban tertanggal 26 Januari 2016, yang pada pokoknya mengemukakan dalil-dalil bantahan sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI:

### I. GUGATAN PENGGUGAT TELAH LEWAT WAKTU (DALUWARSA);

1. Bahwa pada Halaman 4 (empat) Huruf D, Penggugat mendalilkan baru mengetahui secara pasti dan kepentingannya dirugikan oleh Objek Sengketa pada saat penggugat menerima Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No.763/Ket-36.71.300.7/IX/2015 tanggal 9 September 2015 yang intinya menyatakan Sertipikat Hak Milik No.1524/Gembor tumpang tindih (overlap) dengan obyek sengketa;
2. Bahwa Pengugat mendalilkan seolah - olah baru mengetahui mengenai Objek Sengketa pada tanggal 9 September 2015, sedangkan faktanya Penggugat sudah mengetahui mengenai terbitnya Objek Sengketa dan tumpang tindih Objek Sengketa sejak tahun 2014 sebagaimana telah diberitahukan kepada Direktur PT.Talenta Anugerah Pratama berdasarkan Surat Tergugat Nomor : 1401/600.13-36.71/III/2014 tanggal 7 Maret 2014 Perihal Undangan untuk Konfirmasi Data terhadap permasalahan tumpang tindih Objek Sengketa dengan Sertipikat Hak Milik No.1524/Gembor atas nama Penggugat;
3. Bahwa 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”.
4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, terbukti gugatan Penggugat sudah lewat waktu (daluwarsa) karena Penggugat sudah mengetahui secara jelas mengenai





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penerbitan objek Sengketa dan tumpang tindihnya berdasarkan Surat Tergugat

Nomor : 1401/600.13-36.71/III/2014 tanggal 7 Maret 2014;

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat;
2. Bahwa Tergugat mohon agar segala sesuatu yang telah diuraikan dalam Eksepsi juga masuk dalam bagian Pokok Perkara ini;
3. Bahwa Surat Keputusan objek a quo yang diterbitkan Tergugat telah sesuai dengan tata cara prosedural sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Jo.Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961. Sehingga Tergugat dalam menerbitkan Surat Keputusan Pejabat Tata usaha Negara yang menjadi objek a quo dari penerbitannya tidak menyalahi dan sama sekali tidak merugikan kepentingan Penggugat karena telah sesuai dengan Azas-Azas Umum Pemerintahan yang baik dan sudah memenuhi azas kecermatan Formal;
4. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah Jo.Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Kepres No.26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN), bahwa Kantor Pertanahan adalah suatu lembaga yang ditunjuk dan diberi wewenang untuk menerbitkan suatu tanda bukti hak atas tanah;
5. Bahwa Surat Keputusan tentang obyek sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat tersebut adalah Surat Keputusan yang telah diterbitkan sesuai dengan prosedur dan mekanisme yang diatur oleh ketentuan perundang-undangan, baik tentang kewenangan

Halaman 37 dari 97 halaman, Putusan No. 57/G/2015/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

Tergugat maupun prosedur dan ketentuan yang mengatur persyaratan-persyaratan terhadap diterbitkannya Surat Keputusan tentang obyek sengketa;

6. Bahwa setiap penerbitan Surat Keputusan tentang Sertipikat hak atas tanah telah diproses melalui mekanisme dan prosedur sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sebagaimana dimaksud dalam :

- Undang - undang No.5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - pokok Agraria dalam Bagian kedua tentang Ketentuan - ketentuan Konversi.
- Peraturan Pemerintah No.10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang menentukan tentang prosedur dan tata cara proses pembuatan dan penerbitan sertipikat hak atas tanah.
- Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menentukan tentang prosedur dan tata cara proses pembuatan dan penerbitan Sertipikat hak atas tanah.
- Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No.2 tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran bekas hak - hak Indonesia atas tanah, yang menentukan syarat formal dalam permohonan Sertipikat hak atas tanah.
- Surat Menteri Pertanian dan Agraria No.Unda.4/2/16 tanggal 14 Agustus 1962 yaitu tentang kewajiban penegasan konversi hak atas tanah dan pembuatan buku tanah untuk memperoleh Penegasan Konversinya.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar berkenan memberikan Putusan dengan menyatakan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima Eksepsi dari Tergugat mengenai Gugatan Daluwarsa;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan Mengabulkan Jawaban Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum dan tidak melanggar Asas - Asas Umum Pemerintahan yang Baik;
3. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul sebagai akibat pemeriksaan perkara ini;

Jika Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (Ex aquo et bono).

Bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi melalui kuasanya telah mengajukan Jawaban tertanggal 26 Januari 2016, yang pada pokoknya mengemukakan dalil-dalil bantahan sebagai berikut:

- 1 Tergugat II Intervensi menolak seluruh dalil Penggugat yang mengkait pada Sertifikat Hak Milik No. 552/Gembor tanggal 9 Juni 1984 Gambar Situasi No. 2854 tanggal 9 Juni 1984, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat II Intervensi;
- 2 Sertifikat Hak Milik No.552/Gembor tanggal 9 Juni 1984 itu atas nama Sudar berasal dari konversi bekas hak milik adat Persil No. 27.D.III.C.2020 berdasarkan Undang-undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960 jo PMPA No. 2 Tahun 1962, kemudian terjadi peralihan hak sebagai berikut :
  - 2.1. Pada tanggal 05-04-1991 terjadi peralihan hak dari SUDAR kepada RUDI KURNIA dengan Akta Jual Beli tanggal 29-06-1985 No.18/JB/Agr/1985 oleh Muchtar Lutfie BA. Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kecamatan Jati Uwung, Ijin PMA 14/1961 No. 2540/ppt/IPH/III/1991. Peralihan hak ini telah

Halaman 39 dari 97 halaman, Putusan No. 57/G/2015/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)



dicatat oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang pada tanggal 05-04-1991, Warkah No. 1503;

2.2. Pada tanggal 18-06-1991 terjadi peralihan hak dari RUDI KURNIA kepada HANDOY0 SANTOSO dengan Akta Jual Beli tanggal 24-05-1991 No. 82/8/Jatiwu-ngu/JB/1991 oleh Mirah Dewi Ruslim Sukmadjaya, SH Pejabat pembuat Akta Tanah Wilayah Kotip dan sebagian Kabupaten Tangerang dan Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, Ijin PMA 14/1961, No. 489/PPT/ IPH/VI/91, dan peralihan hak ini telah dicatat oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang pada tanggal 18 Juni 1991, Warkah No. 2740;

2.3. Bahwa Rudi Kurnia tidak terbukti pernah mengalihkan hak miliknya atau pun menyerahkan hak miliknya itu dengan perjanjian kepada pihak lain selain kepada Handoyo Santoso untuk dapat menjadi obyek SHGB.

2.4. Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang juga tidak pernah mencatat adanya peralihan hak milik atas SHM No. 552/Gembor itu selain yang tercatat secara sah di Kantor Pertanahan Tangerang;

3. Bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 552/Gembor tanggal 9 Juni 1984 seluas 6.498 m<sup>2</sup> itu telah dilakukan oleh Kantor Pertanahan Tangerang berdasarkan ketentuan dan prosedur menurut UU No. 5 tahun 1960 dan peraturan perundang-undangan pelaksanaannya tentang penerbitan sertifikat hak atas tanah dan pendaftaran tanah;

4. Bahwa tanah obyek Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 12/Gembor tanggal 27 Maret 1987 atas nama PT. Sangiang Alam Permai seluas 450.231m<sup>2</sup>, menurut Penggugat seluruhnya berasal dari tanah girik yang dibeli dari warga desa Gembor. Akan tetapi ternyata Kantor Pertanahan Tangerang telah menerbitkan SHM No. 552/Gembor pada tanggal 9 Juni 1984 yang atas permohonan SUDAR, jauh sebelum SHGB No. 12/Gembor diterbitkan pada tahun 1987;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa pada saat penerbitan SHGB No. 12/Gembor itu, tidak terbukti dan atau tidak ada kepastian hukum bahwa SHM No. 552/Gembor telah dibe-baskan oleh pemohon SHGB No. 12/Gembor. Pemegang SHM No. 552/ Gembor juga tidak terbukti telah memberi ijin kepada pemegang SHGB No. 12/Gembor untuk menggunakannya baik dengan perjanjian maupun de-ngan cara lain. Oleh sebab itu maka tanah obyek SHM No 552/ Gembor tidak pernah secara sah menjadi bagian dari obyek SHGB No. 12/ Gembor atas nama PT. Sangiang Alam Permai;
6. Bahwa jual-beli obyek SHGB No. 12/Gembor antara Penggugat dan PT. Sangiang Alam Permai yang terjadi pada tanggal 30-4-1991 seluas 31.900 m2 menurut Penggugat diperoleh dengan itikat baik, tetapi tanpa kepas-tian hukum bahwa tanah yang dibelinya itu benar-benar mencakup obyek tanah yang berasal-usul dari obyek SHGB No. 12/Gembor dan yang menca-kup tanah obyek SHM No. 552/Gembor;
7. Bahwa karena SHGB No. 12/Gembor atas nama PT. Sanginang Alam Permai seluas 450.231m2 tidak pernah mencakup tanah obyek SHM No. 552/Gem-bor seluas 6.495m2 atas nama SUDAR (kemudian RUDI KURNIA, kemudian HANDOYO SANTOSO) maka perbuatan memecahkan SHGB No. 12/Gembor atas beberapa SHGB seperti SHGB No. 1524/Gembor dan atau perbuatan mentransaksikannya kepada pihak lain, tidak dapat mencakup tanah obyek SHM No. 552/Gembor;
8. Dengan alasan-alasan yang diuraikan di atas maka Penggugat tidak mempunyai alasan hukum yang sah untuk meminta agar Kantor Pertanahan Tangerang membatalkan SHM No. 552/Gembor tanggal 09 Juni 1984 itu.

Berdasarkan uraian di atas maka Tergugat II Intervensi memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar berkenan memberi putusan sebagai berikut:

## DALAM POKOK PERKARA:

- 1 Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 41 dari 97 halaman, Putusan No. 57/G/2015/PTUN-SRG



- 2 Menyatakan sah secara hukum keputusan yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang atas Sertifikat Hak Milik No 552/Gembor tanggal 9 Juni 1984, terletak di Desa Gembor, Kecamatan Periuk, Kota Tangerang, Gambar Situasi No. 2854 tanggal 9 Juni 1984 seluas 6.495 m<sup>2</sup> atas nama Sudar yang ke-mudian beralih kepada Rudi Kurnia dan terakhir kepada Handoyo Santoso pada tanggal 18 Juni 1991;
- 3 Menyatakan bahwa tanah obyek SHM No. 552/Gembor tidak terbukti secara sah menjadi bagian dari obyek SHGB No. 12/Gembor atas nama PT. Sangiang Alam Permai;
- 4 Menyatakan bahwa tanah obyek SHM No. 552/Gembor tidak terbukti secara sah menjadi obyek pecahan SHGB No. 12 atas beberapa SHGB, termasuk SHGB No. 1578/Gembor atas nama Penggugat;
- 5 Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut, selanjutnya Tergugat II Intervensi 1 melalui kuasanya telah mengajukan Jawabannya tertanggal 11 Februari 2016, yang pada pokoknya mengemukakan dalil-dalil bantahan sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

- 1 Bahwa Gugatan Penggugat dengan tegas mendalikan obyek sengketa dalam perkara ini adalah Keputusan Pengadilan Tata Usaha Negara adalah sebagai milik Tergugat II Intervensi 1 yaitu:
  - Sertifikat Hak Milik Nomor 541, diterbitkan tanggal 9 Juni 1984, Gambar Situasi Nomor : 2843, tanggal 9 Juni 1984 dengan luas 2.660 M<sup>2</sup> tercatat atas nama pemegang hak Aman Sapii berlokasi di Desa Gembor, Kecamatan Jati





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Uwung, Kabupaten Tangerang, Berdasarkan akta jual beli nomor 156/JB/AGR/1985, tanggal 21 Oktober 1985 yang dibuat di hadapan Mukhtar Lutfie BA Camat Jati Uwung, antara penjual Aman Sapii dan pembeli Rudi Kurnia;

- Sertifikat Hak Milik Nomor 547, diterbitkan tanggal 9 Juni 1984, Gambar Situasi Nomor : 2849, tanggal 9 Juni 1984 dengan luas 4.515 M<sup>2</sup> tercatat atas nama pemegang hak Suhaedah berlokasi di Desa Gembor, Kecamatan Jati Uwung, Kabupaten Tangerang, Berdasarkan akta jual beli nomor 147/JB/AGR/1985, tanggal 21 Oktober 1985 yang dibuat di hadapan Mukhtar Lutfie BA Camat Jati Uwung, antara penjual Suhaedah dan pembeli Rudi Kurnia;

Semuanya merupakan Sertifikat Hak Milik di terbitkan pada tahun 1984, sedangkan pasal 55 Undang – undang No. 5 Tahun 1986 yang berbunyi:

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

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

- 2 Bahwa berdasarkan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Putusan Nomor register: 330/K/TUN/2001;

Kaidah Hukum: Bahwa oleh karena Obyek Gugatan tersebut rata-rata sekitar tahun 1987, sedangkan gugatan diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tanggal 26 Januari 2000, sehingga telah melewati tenggang waktu 90 hari sebagaimana yang diatur oleh Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 perkara antara: 1. Adang

Halaman 43 dari 97 halaman, Putusan No. 57/G/2015/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

Effendi sampai dengan 14 tersebut melawan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung dan PT. ADHI DHARMA BUMI INDONESIA INDAH;

Duduk Perkara: Bahwa yang menjadi obyek gugatan dalam perkara ini adalah bahwa Penggugat minta dibatalkan Surat Keputusan Pengadilan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Tergugat berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 37/Desa Cibereum luas 32.550 M<sup>2</sup> tercatat atas nama PT. Adhi Dharma Bumi Indonesia Indah yang kemudian dipecah-pecah menjadi 92 buah Sertifikat dan No. 41 tanggal 11 Agustus 1987 nama Harry Sugiarto Salim sampai dengan Sertifikat No. 132 tanggal 5 Januari 1987 atas nama PT. Adhi Dharma Bumi Indonesia Indah, Sertifikat Hak Milik No. 3365/ Kelurahan Cibeureum tanggal 11 Agustus 1987 atas nama Harry Sugiarto, Sertifikat Hak Milik No. 1862/ Kelurahan Cibeureum tanggal 20 Juli 1987 atas nama Subur Dudi Nugroho, Sertifikat Hak Milik No. 2060/Kelurahan Cibeureum tanggal 10 Juni 1989 atas nama Budiawan Gunarto Sugito;

Pertimbangan Hukum Mahkamah Agung:

Bahwa alas an-alasan kasasi dapat dibenarkan karena judex facti telah salah merupakan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa judex facti mendalikan para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalilnya maka gugatan harus ditolak;
- Bahwa Pendapat judex facti demikian tidak dibenarkan karena obyek gugatan tersebut rata-rata diterbitkan sekitar tahun 1987, sedangkan gugatan diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tanggal 2 Januari 2000 sehingga telah melewati tenggang waktu 90 hari sebagaimana yang diatur oleh Pasal 55



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 oleh sebab itu gugatan Penggugat tidak diterima;

AMAR PUTUSAN MA :

MENGADILI:

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi

1 ADANG EFFENDI sampai dengan 14 tersebut;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 9 Februari 2001 No. 05/B/2001/PT.TUN.JKT yang menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tanggal 20 Juli 2000 No. 04/G/2000/PTUN-BDG;

DAN MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi:

Menerima eksepsi Tergugat II Intervensi;

Dalam Pokok Perkara:

Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

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

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

3 Bahwa beberapa bidang tanah dalam hal ini “ Obyek Sengketa” seharusnya masing-masing bidang tanah tersebut hanya terdapat satu Sertifikat tanda bukti kepemilikan

Halaman 45 dari 97 halaman, Putusan No. 57/G/2015/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

atas masing-masing bidang tanah, dalam gugatan ini terkuak ada beberapa bidang tanah terdapat dua bukti kepemilikan atas masing-masing bidang tanah yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1524/Gembor, Surat Ukur No. 697 tanggal 15 Desember 2005 seluas 31.900 M<sup>2</sup> atas nama PT. TALENTA ANUGERAH PRATAMA atau Penggugat dan disisi lain “Obyek Sengketa” diakui, dimiliki dan tercatat dalam Sertifikat Hak Milik atas nama Para Tergugat II Intervensi, maka terdapat sengketa keperdataan, sedangkan penyelesaian untuk menentukan siapakah pemilik yang sebenarnya diantara kedua pemegang surat tanah atau sertifikat atas atau satu bidang tanah tersebut penyelesaiannya adalah Peradilan Umum atau Pengadilan Negeri setempat terlebih dahulu.

Maka berdasarkan seluruh uraian alasan tersebut di atas mohon Pengadilan untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya Pengadilan tidak menerima gugatan Penggugat.

## DALAM POKOK PERKARA:

- 1 Bahwa apa yang telah Tergugat II Intervensi 1 uraikan tersebut di dalam Eksepsi mohon dianggap menjadi satu kesatuan dalam pokok perkara;
- 2 Bahwa Tergugat II Intervensi 1 menolak semua dalil-dalilnya Penggugat kecuali diakui secara tegas;
- 3 Bahwa adanya Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1524/Gembor, Surat Ukur No. 697 tanggal 15 Desember 2005 seluas 31.900 M<sup>2</sup> atas nama PT. TALENTA ANUGERAH PRATAMA telah menimbulkan kerugian bagi Tergugat II Intervensi 1 karena terletak atas tanah milik Tegugat II Intervensi 1 dimana tanah milik Tergugat II Intervensi 1 dikuatkan dengan Sertifikat Hak Milik yang tidak ada batas



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jangka waktunya bukan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang dibatasi oleh jangka waktu;

- 4 Bahwa Pasal 20 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Pokok Agraria berbunyi sebagai berikut:

“Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada orang lain”;

Hal itu menunjukkan bahwa hak milik lah yang paling terkuat dan terpenuh yang membedakan dengan Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan hak-hak lainnya.

- 5 Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat yang memohon agar tanah- tanah Hak Milik Tergugat II Intervensi 1 dibatalkan karena adanya Hak Guna Bangunan Milik Penggugat merupakan pembalikan fakta hukum dimana dalam Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 Pasal 33 dinyatakan Hak Guna Bangunan Hapus karena:

“dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang hak pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena:

- 1 Tidak terpenuhnya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/ atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 dan Pasal 32, atau;
- 2 Tidak terpenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang terutang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara Pemegang Hak Guna Bangunan dan Pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah Hak pengelolaan, atau;
- 3 Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hokum yang tetap.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian Pemegang Hak Guna Bangunan tidak dapat membatalkan tanah Hak Milik namun Pemegang Hak Milik lah yang dapat membatalkan tanah Hak Guna Bangunan sehingga Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1524/Gembor, Surat Ukur No. 697 tanggal 15 Desember 2005 seluas 31.900 M<sup>2</sup> atas nama PT. TALENTA ANUGERAH PRATAMA harus dibatalkan karena berada diatas tanah-tanah Hak Milik Tergugat II Intervensi 1 dan tidak mempunyai hubungan hukum seperti yang di syaratkan Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 Pasal 33 huruf B tersebut diatas;

- 6 Bahwa telah terbukti secara tegas bahwa Penggugat dengan sengaja dan tegas melanggar tanah Hak Milik kepunyaan Tergugat II Intervensi 1 dengan mendirikan pabrik untuk kepentingan bisnisnya dan mengambil Hak Tanggungan dari peringkat 1 (satu) sampai peringkat VI (enam) untuk memperoleh uang sehingga dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat telah mengalami kerugian karena terdapat tanah-tanah Hak Milik kepunyaan Tergugat II Intervensi 1 adalah bohong belaka bahkan sebaliknya Tergugat II Intervensi 1 lah yang mengalami kerugian materil yang cukup besar;
- 7 Bahwa dasar-dasar hukum yang diuraikan dalam gugatan Penggugat tentang kepastian hukum dan perlingungan hukum kepada pemegang Hak atas suatu bidang tanah adalah kepastian hukum hanya sebatas setingkat tanah Hak Guna Bangunan yang masih dibawah perlindungan dan kepastian hukum terhadap tanah Hak Milik;
- 8 Bahwa dengan demikian di dalam gugatannya Penggugat menganggap bahwa tanah Hak Guna Bangunan setara dengan tanah Hak Milik, merupakan upaya Penggugat untuk menghindari kebenaran hukum atas status tanah dalam peringkatan yang nantinya ada kekuatan menemukan fakta bahwa tanah Hak Milik adalah hak paling penuh dan kuat bahkan pemegang Sertifikat Hak Milik dapat membatalkan Sertifikat Hak Guna Bangunan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9 Bahwa kepemilikan tanah-tanah Tergugat II Intervensi 1 telah jelas dan tegas tercatat di Badan Pertanahan Nasional Kota Tangerang Provinsi Banten yang sampai saat ini Tergugat II Intervensi 1 belum pernah menandatangani pengoperalian kepada pihak manapun;

10 Bahwa kepemilikan tanah – tanah Tergugat II Intervensi 1 telah jelas dan diakui dan tercatat di Badan Pertanahan Nasional Kota Tangerang Provinsi Banten maka selayaknya Sertifikat Hak Guna Bangunan N0. 1524/Gembor, Surat Ukur No. 697 tanggal 15 Desember 2005 seluas 31.900 M<sup>2</sup> atas nama PT. TALENTA ANUGERAH PRATAMA atau Penggugat dibatalkan dan dicoret dari catatan Badan Pertanahan Kota Tangerang Provinsi Banten.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, kami memohon kepada Majelis Hakim untuk memeriksa dan memutus sebagai berikut:

## I. Dalam Eksepsi:

- 1 Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT II INTERVENSI-1 untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara yang diajukan Penggugat;
- 3 Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk* *Verklaard*) dan/atau ditolak;

## II Dalam pokok perkara:

- 1 Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidak menerima gugatan Penggugat untuk Seluruhnya;

Halaman 49 dari 97 halaman, Putusan No. 57/G/2015/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)



2 Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

A T A U

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang berpendapat lain,  
Tergugat II Intervensi-1 mohon putusan yang seadil-adilnya (*EX AEQUO ET BONO*).

Bahwa atas Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi, Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan Replik masing-masing tertanggal 2 Februari 2016, selanjutnya atas Jawaban Tergugat II Intervensi 1, Penggugat melalui kuasanya mengajukan Replik tertanggal 18 Februari 2016, dan kemudian atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi masing-masing melalui kuasanya mengajukan Duplik tertanggal 11 Februari 2016, sedangkan pihak Tergugat II Intervensi 1 tidak mengajukan Duplik sekalipun telah diberi kesempatan oleh Majelis Hakim, Replik dan Duplik tersebut tercantum dalam Berita Acara Persidangan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Putusan ini;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa fotokopi surat yang telah bermaterai cukup, dan telah dicocokkan dengan aslinya dan atau fotokopinya, selanjutnya diberi tanda P-1 sampai dengan P-38, sebagai berikut:

- P-1: Berita Acara Nomor: 16, tanggal 1 Mei 1985, yang dibuat oleh Arikanti Natakusumah, S.H., Notaris di Jakarta (fotokopi);
- P-2: Kutipan dari Daftar Keputusan Menteri Kehakiman tanggal 24 Agustus 1985, tentang Persetujuan Perubahan Pasal 4 Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT. Sangiang Alam Permai (fotokopi);
- P-3: Akta Perseroan Terbatas Nomor: 272, tanggal 30 Maret 1984, yang dibuat oleh Arikanti Natakusumah, S.H., Notaris di Jakarta (fotokopi);





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- P-4: Kutipan dari Daftar Keputusan Menteri Kehakiman tanggal 19 Juli 1984, tentang Persetujuan atas Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Sangiang Alam Permai (fotokopi);
- P-5: Berita Acara Nomor: 61, tanggal 11 Agustus 1988, yang dibuat oleh Lieke Lianadevi Tukgali, S.H., Notaris di Jakarta (fotokopi);
- P-6: Sertipikat HGB Nomor: 12/Gembor, tanggal 1 September 1987, atas nama PT. Sangiang Alam Permai (fotokopi);
- P-7: Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli, Nomor: 14, tanggal 12 Nopember 1989, dibuat oleh Ny. Nanny Wahjudi, S.H., Notaris di Tangerang (fotokopi sesuai dengan asli);
- P-7.A :Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli, Nomor: 14, tanggal 2 Nopember 1989, yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT Nanny Sri Wardani, S.H., Notaris di Tangerang (fotokopi sesuai dengan asli);
- P-8: Akta Jual Beli, Nomor: 2650/463/IV/Jtw/JP/1991, tanggal 30 April 1991, dibuat oleh Ny. Nanny Wahjudi, S.H., Notaris di Tangerang (fotokopi sesuai dengan asli);
- P-8.A :Akta Jual Beli, Nomor: 2650/463/IV/Jtw./JP./1991, tanggal 30 April 1991, yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT Nanny Sri Wardani, S.H., Notaris di Tangerang (fotokopi sesuai dengan asli);
- P-9: Sertipikat HGB Nomor: 1542/Gembor, tanggal 27 Agustus 1990, atas nama PT. Talenta Anugerah Pratama (fotokopi sesuai dengan asli);
- P-10 :Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat, Nomor: 593.82/SK.339-BPN/1991, tanggal 20 Pebruari 1991, tentang Persetujuan Lokasi

Halaman 51 dari 97 halaman, Putusan No. 57/G/2015/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

dan Izin Pembebasan Tanah seluas  $\pm 40.120 \text{ M}^2$ , terletak di Desa Gembor Kecamatan Jatiuwung Kabupaten Daerah Tingkat II Tangerang, untuk didirikan Industri Furniture dan Wood Working, atas nama PT. Talenta Anugerah Pratama (fotokopi sesuai dengan asli);

- P-11 :Petikan Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Tangerang, Nomor: 647/740-PERK/1990 , tanggal 20 Desember 1990, tentang Izin Mendirikan Bangunan (fotokopi);
- P-12 :Petikan Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Tangerang, Nomor: 647/27-DPU/1993, tanggal 2 Juni 1993, tentang Izin Mendirikan Bangunan (fotokopi);
- P-13 :Keputusan Walikota Tangerang, Nomor: 503/Kep-111/BPPT/III/2010, tanggal 09 Maret 2010, tentang Izin Gangguan (fotokopi sesuai dengan asli);
- P-14 :Keputusan Kepala Badan Pelayanan Penanaman Modal Dan Perizinan Terpadu, Nomor: 503/Kep-233/BPPMPT/DU/V/2013, tanggal 01 Mei 2013, tentang Izin Gangguan (fotokopi sesuai dengan asli);
- P-15 :Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) Menengah, Nomor: 05790-03/PM/1.824.271, tanggal 07 Pebruari 2013, tentang Izin Usaha Perdagangan (SIUP) Menengah (fotokopi);
- P-16 :Surat Keterangan Domisili Perusahaan, Nomor: 517/25/Pemb/ Ds.Gmb/89, tanggal 28 Oktober 1989 (fotokopi sesuai dengan asli);
- P-17 :Tanda Daftra Perusahaan Perseroan Terbatas, Nomor TDP 09.02.1.46.07480, berlaku dari tanggal 15 Pebruari 2013 s/d 18 Nopember 2015 (fotokopi sesuai dengan asli);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- P-18 :Keputusan Kepala Badan Pelayanan Penanaman Modal Dan Perizinan Terpadu Kota Tengerang, Nomor: 530/042-IUI-BPPMPT/2014, tanggal 30 Desember 2014, tentang Izin Usaha Industri(fotokopi sesuai dengan asli);
- P-19 :Surat Pernyataan warga masyarakat Kp. Gembor, Rt. 003, Rw.002, Desa Gembor, Kecamatan Jatiuwung, yang diketahui Kepala Desa Gembor tanggal 28 Oktober 1989 (fotokopi sesuai dengan asli);
- P-20 :Surat Pernyataan tanggal 25 Oktober 1989 (fotokopi);
- P-21 :SPPT PBB dan STTS atas nama Wajib Pajak PT. Talenta Anugerah Pratama, tahun 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, dan 2015 (fotokopi sesuai dengan asli);
- P-22 :Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 763/Ket-36.71.300.7/ IX/2015, tanggal 09 September 2015 (fotokopi sesuai dengan asli);
- P-23 :Sertifikat Hak Milik No. 552/Gembor, tanggal 9 Juni 1984, luas 6.495 M<sup>2</sup>, atas nama pemegang hak Handoyo Santoso (fotokopi);
- P-24 :Sertifikat Hak Milik No. 553/Gembor, tanggal 9 Juni 1984, luas 10.920 M<sup>2</sup>, atas nama pemegang hak Haji Mohamad Herman Samadikoen Sarjana Hukum (fotokopi);
- P-25 :Sertifikat Hak Milik No. 541/Gembor, tanggal 9 Juni 1984, luas 2.660 M<sup>2</sup>, atas nama pemegang hak Aman Sapii (fotokopi);
- P-26 :Sertifikat Hak Milik No. 546/Gembor, tanggal 9 Juni 1984, atas nama pemegang hak Suhaedah (fotokopi);

Halaman 53 dari 97 halaman, Putusan No. 57/G/2015/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

- P-27 :Sertifikat Hak Milik No. 547/Gembor, tanggal 9 Juni 1984, atas nama pemegang hak Suhaedah (fotokopi);
- P-28 :Surat No. 033/ADK/IX/2015, tanggal 01 Oktober 2015, Perihal: Konfirmasi SHGB No. 1524 atas nama PT. Talenta Anugerah Pratama, beserta tanda terimanya (fotokopi);
- P-29 :Advice Planning No. 536/1.265-Bappeda/1989/II, tanggal 18 Desember 1989 (fotokopi sesuai dengan asli);
- P-30 :Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) Menengah No. 0879/PM/XII/BPMPTSP/2015, tertanggal 10 Desember 2015 (fotokopi sesuai dengan asli);
- P-31 :Petikan Keputusan Bupati Kepala Desa Tingkat II Tangerang No. 537/53 - Perk/1991, tanggal 8 Januari 1991 tentang Ijin Tempat Usaha (fotokopi sesuai dengan asli);
- P-32 :Tanda Daftar Perusahaan Perseroan Terbatas Talenta Anugerah Pratama, PT., No TDP. 30.06.1.31.11544, tanggal 11 Desember 2015 (fotokopi sesuai dengan asli);
- P-33 :Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) No. 2121/786-P/09-03/PB/II/89, tertanggal 23 Februari 1989 (fotokopi);
- P-34 :Foto-foto pembangunan tempat usaha PT. Talenta Anugerah Pratama (fotokopi sesuai dengan asli);
- P-35 :Kartu NPWP: 01.395.623.0-038.000, atas nama PT. Talenta Anugerah Pratama beserta lampirannya (fotokopi sesuai dengan asli);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- P-36 :Surat Kuasa Khusus dari Ir. Robertus Moeljono dan Ir. Andreas Bintoro Rahardjo masing-masing selaku Direktur PT. Talenta Anugerah Pratama kepada Ny. Nanny Wahjudi untuk pengambilan SHGB No. 1524/Gembor apabila sudah selesai dibalik nama tanggal 2 Mei 1991 (fotokopi);
- P-37 :Akta Surat Kuasa, Nomor: 15, tanggal 02-11-1989, yang dibuat dihadapan Notaris Nanny Wahjudi, S.H., Notaris di Tangerang (fotokopi sesuai dengan asli);
- P-38 :Akta Surat Kuasa, Nomor: 16, tanggal 02-11-1989, yang dibuat dihadapan Notaris Nanny Wahjudi, S.H., Notaris di Tangerang (fotokopi sesuai dengan asli);

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat melalui kuasanya telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa fotokopi surat yang telah bermaterai cukup, dan telah dicocokkan dengan asli dan atau fotokopinya, selanjutnya diberi tanda T-1 sampai dengan T-21, sebagai berikut:

- T-1 : Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang, Nomor: 1401/600.13-6.71/III/2014, tanggal 07 Maret 2014, Perihal: Undangan, yang ditujukan kepada Direktur PT. Talenta Anugerah Pratama (fotokopi sesuai dengan asli);
- T-2 : Resi pengiriman dokumen melalui Pos, tanggal kirim 07 Maret 2014 (fotokopi sesuai dengan asli);
- T-3 : Buku Tanah Hak Milik Nomor: 546/Gembor, tanggal 9 Juni 1984, atas nama Suhaedah (fotokopi sesuai dengan asli);
- T-4 : Warkah / dokumen penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor: 546/Gembor, (fotokopi sesuai dengan asli);

Halaman 55 dari 97 halaman, Putusan No. 57/G/2015/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

- T-5 : Buku Tanah Hak Milik Nomor: 553/Gembor, tanggal 9 Juni 1984, atas nama Haji Mohamad Herman Samadikoen Sarjana Hukum (fotokopi sesuai dengan asli);
- T-6 : Warkah / dokumen penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor: 553/Gembor, (fotokopi sesuai dengan asli);
- T-7 : Buku Tanah Hak Milik Nomor: 552/Gembor, tanggal 9 Juni 1984, atas nama Handoyo Santoso (fotokopi sesuai dengan asli);
- T-8 : Warkah / dokumen penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor: 552/Gembor, (fotokopi sesuai dengan asli);
- T-9 : Buku Tanah Hak Milik Nomor: 547/Gembor, tanggal 9 Juni 1984, atas nama Suhaedah (fotokopi sesuai dengan asli);
- T-10 : Warkah / dokumen penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor: 547/Gembor, (fotokopi sesuai dengan asli);
- T-11 : Buku Tanah Hak Milik Nomor: 541/Gembor, tanggal 9 Juni 1984, atas nama Aman Sapii (fotokopi sesuai dengan asli);
- T-12 : Warkah / dokumen penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor: 541/Gembor, (fotokopi sesuai dengan asli);
- T-13 : Buku Tanah Hak Milik Nomor: 1542/Gembor, tanggal 27 Agustus 1990, atas nama PT. Talenta Anugerah Pratama (fotokopi sesuai dengan asli);
- T-14 : Warkah / dokumen penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor: 1524/Gembor, (fotokopi sesuai dengan asli);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- T-15 : Buku Tanah Hak Milik Nomor: 12 Sisa/Gembor, tanggal 1 September 1987, atas nama PT. Sangiang Alam Permai (fotokopi sesuai dengan asli);
- T-16 : Keputusan Menteri Dalam Negeri, Nomor: 314/HGB/DA/87, tanggal 20 Agustus 1987, tentang Pemberian Hak Gunan Bangunan Atas nama PT. Sangiang Alam Permai, Jakarta (fotokopi sesuai dengan asli);
- T-17 : Warkah / dokumen permohonan Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama PT. Sangiang Alam Permai (fotokopi dari fotokopi);
- T-18 : Peta HGB Nomor: 1524 tumpang tindih dengan 6 SHM, beserta lampirannya, dan Peta Rincikan sebagai dasar diterbitkannya HGB Nomor: 12/Gembor (fotokopi sesuai dengan asli);
- T-19 :Peta Pendaftaran Desa/Kelurahan Gembor, Kecamatan Jatiuwung, Kota Tangerang, Nomor Lembar: 48.2-30.090-02-8 (fotokopi sesuai dengan asli);
- T-20 : Peta Pendaftaran Desa/Kelurahan Gembor, Kecamatan Jatiuwung, Kota Tangerang, Nomor Lembar: 48.2-30.090-02-5 (fotokopi sesuai dengan asli);
- T-21 :Gambar Situasi Nomor: 11700/1987, Lampiran Sertipikat HGB Nomor: 12 (fotokopi sesuai dengan asli);

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat II Intervensi melalui kuasanya telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa fotokopi surat yang telah bermaterai cukup, dan telah dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.II.Int-1 sampai dengan T.II.Int-2, sebagai berikut:

- T.II.Int-1 : Sertifikat Hak Milik No. 552/Gembor, tanggal 9 Juni 1984, luas 6.495 M<sup>2</sup>, atas nama Handoyo Santoso (fotokopi sesuai dengan asli);

Halaman 57 dari 97 halaman, Putusan No. 57/G/2015/PTUN-SRG





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- T.II.Int-2 : Akta Jual Beli dihadapan Notaris Mirah Dewi Ruslim Sukmadjaja, S.H., antara Rudi Kurnia dan Handoyo Santoso, tanggal 24 Mei 1991, Nomor: 82/8/Jatiuwung/JB/1991 (fotokopi sesuai dengan asli);

Bahwa pihak Tergugat II Intervensi 1 tidak mengajukan bukti-bukti surat sekalipun telah diberi kesempatan oleh Majelis Hakim;

Bahwa Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi, yang memberikan keterangan di bawah sumpah dipersidangan pada pokoknya sebagai berikut:

### **SAKSI KE 1 PENGGUGAT:**

**S U P Y A N I.,** Tempat tanggal lahir: Tangerang, 05-02-1965 (berdasarkan KTP namun menurut keterangannya tahun 1958), Kewarganegaraan Indonesia, Jenis kelamin laki-laki, bertempat tinggal di Kp. Doyong, RT/RW. 007/003, Kel/Desa Gembor, Kecamatan Periuk, Kota Tangerang, Agama Islam, Karyawan Swasta;

- bahwa saksi kenal dengan Penggugat (kuasanya), tidak mempunyai hubungan kerja dan tidak mempunyai hubungan keluarga dengan keduanya, tidak kenal dengan Tergugat (kuasanya) dan Tergugat II Intervensi (kuasanya), tidak mempunyai hubungan kerja ataupun hubungan keluarga dengannya;
- bahwa setahu saksi tanah yang ada di Desa Gembor dulunya berupa tanah ladang atau kebun (tanah darat);
- bahwa bukti kepemilikan (surat) tanah-tanah disana semuanya Girik, dan setahu saksi belum ada yang memiliki sertipikat;
- bahwa saksi pernah menjadi Jaro di Desa Gembor;
- bahwa Jaro itu adalah tangan kanan (yang membantu) Lurah;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa saksi pernah dengar saja nama Kurnia, tetapi tidak pernah bertemu dengan orangnya;
- bahwa yang saksi tahu ada pembebasan dulu katanya oleh Rudi Kurnia atau Kurnia begitu, antara lain tanah H. Abran, H. Enong, H. Ali Hasan, mereka adalah kakek saksi yang punya tanah-tanah disitu;
- bahwa luas tanah-tanah mereka saksi tidak tahu pasti, tanah hamparan (ngejblak) begitu saja;
- bahwa pembebasan tanah di Desa Gembor sudah lama sekali mulainya sekitar tahun 1975-an;
- bahwa yang melakukan pembebasan tanah antara lain H. Enong, kalau calo-calonya yang saksi ingat antara lain Daini, Udin, Sesak, Salim, Jaramo Sian, dll sudah pada meninggal;
- bahwa tanah-tanah itu dijual kepada si Encan atau Kurnia ya dia-dia juga mungkin nama lainnya;
- bahwa selama saksi menjadi Jaro atau berada di Desa Gembor, tidak pernah sama sekali mendengar ada ribut-ribut mengenai sengketa tanah;
- bahwa mengenai berdirinya pabrik PT. Talenta Anugerah Pratama saksi mengetahui sekitar tahun 1988-1989, waktu itu saksi belum menjadi Jaro dan saksi berjualan di atas tanah Talenta itu;
- bahwa PT. Talenta saksi melihat tanahnya dulu tinggi jadi bukan diurug tapi diratakan;
- bahwa yang saksi lihat dibangun pagar dulu baru pabrik PT. Talenta;
- bahwa waktu PT. Talenta melakukan pembangunan tidak ada yang ribut (protes) disitu;

Halaman 59 dari 97 halaman, Putusan No. 57/G/2015/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 saksi kenal dengan Lurah Surnata, dulu itu Lurah saksi tapi sekarang sudah mantan Lurah;
- bahwa (Diperlihatkan bukti surat P-19 dan P-20), saksi kenal dengan Ketua RT. 3 Rw. 2, Pak Tarya tetapi sudah lama meninggal;
- bahwa kalau dengan Pak Naiman dan Pak Salamin saksi tidak kenal, tetapi kalau dengan Pak Diding, Pak Junaidi, Pak Enang, dan Pak Saiman saksi kenal itu warga;
- bahwa siapa nama Camatnya saksi sudah lupa;
- bahwa warga tidak ada yang keberatan dengan berdirinya PT. Talenta, dan banyak warga setempat yang bekerja disana orang Doyong, Gembor, dll;
- bahwa setahu saksi kalau warga menjual tanah dijual kepada Kurnia;
- bahwa waktu saksi menjadi Jaro, apakah Lurah dilibatkan dalam jual beli tanah saksi tidak tahu;
- bahwa saksi mengetahui apa makna dari pembebasan tanah yang saksi sebut-sebut tadi, jadi Girik-girik tanah yang akan dijual itu oleh calo-calo dikumpulkan semua;
- bahwa saksi tidak tahu pembebasan menurut Permen adalah untuk kepentingan Pemerintah bukan antara swasta dengan swasta, kalau swasta dengan swasta cukup jual beli, yang saksi tahu pembebasan itu karena dijual;
- bahwa pembebasan tanah itu sudah lama sekali, yang saksi tahu sekitar tahun 1975;
- bahwa PT. Sangiang Alam Permai saksi pernah dengar, tapi siapa pemiliknya saksi tidak tahu;
- bahwa saksi tidak tahu kalau PT. Sangiang Alam Permai pernah memohon kepada Menteri Dalam Negeri pada Tahun 1986, untuk diterbitkan SHGB tanah seluas 500.000 M2, termasuk sebagai bukti permohonannya sebanyak 139 keterangan pembebasan tanah, tanggal 10 Oktober 1986, saksi hanya tahu sebatas ada pelepasan hak tanah saja, karena waktu itu saksi tidak terlibat dengan itu;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa saksi tidak mengetahui Sudar yang tanahnya sudah dibebaskan oleh PT. Sanginag;
- bahwa saksi tidak mengetahui kalau menurut Kantor Pertanahan Kota Tangerang, Sudar ini sudah meningkatkan status tanah Giriknya menjadi Sertipikat tahun 1985;
- bahwa tidak pernah mengetahui kalau kemudian Sudar tahun 1986 katanya melepaskan tanah Giriknya kepada PT. Sangiang;
- bahwa terkait dengan bukti surat P-19 dan P-20 tadi, saksi tidak tahu itu surat apa, saksi hanya mengetahui nama-nama orangnya saja;
- bahwa yang dimaksud Kurnia itu adalah Rudi Kurnia yang katanya pemilik PT. Sangiang Alam Permai saksi tidak tahu, tapi kalau PT. Sangiang saksi pernah dengar dan sekarang sudah tidak ada;
- bahwa saksi mengetahui lokasi tanah PT. Talenta;
- bahwa kakek saksi memiliki tanah disekitar situ (H. Ali Hasan);
- bahwa tanah kakek saksi sudah dijual ke orang lain baru orang itu mungkin jual ke Kurnia termasuk Girik-girik yang lain;
- bahwa ada tanah darat sebagian rawa ditanami kacang dll;
- bahwa tanah-tanah di Desa Gembor itu semua sudah dijual, saksi tahunya dari paman saksi tidak menyaksikan sendiri;
- bahwa rumah saksi dari lokasi PT. Talenta hanya berapa ratus meter saja dan sampai sekarang masih tinggal disana;
- bahwa tanah-tanah Girik itu dulu milik orang Kampung Doyong Desa Gembor;
- bahwa saksi tahunya dulu kan dikelola ada yang sawah;
- bahwa kalau tanah-tanah yang dijual itu sudah ada yang sertipikat saksi tidak tahu, tapi setahu saksi belum ada yang bersertipikat waktu itu;
- bahwa tanah-tanah itu katanya dijual kepada ke Kurnia;

Halaman 61 dari 97 halaman, Putusan No. 57/G/2015/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 sepengetahuan saksi untuk industri, karena memang disitu kawasan industri;
- bahwa waktu saksi berdagang disitu PT. Talenta belum membangun, baru dibangun sekitar tahun 1988-1989, kalau PT. Kuratih disebelahnya sudah dibangun perumahan, makanya saksi jualan di atas tanah PT. Talenta;
- bahwa waktu tanah-tanah itu dijual saksi belum menjadi Jaro;
- bahwa saksi tidak mengetahui secara pasti tanah PT. Talenta Anugerah Pratama yang dulunya berasal dari PT. Sangiang Alam Permai, dengan luas total sekitar 450.231 M2 tersebut, penggantiannya berasal dari hak kepemilikan Girik semua (belum ada yang berstatus sertifikat), yang saksi tahu tanah orang tua dan kakek saksi saja dan masih Girik;
- bahwa saksi pernah mendengar saja keberadaan PT. Sangiang Alam Permai;
- bahwa keberadaan PT. Talenta saksi mengetahui;
- bahwa tanah yang sekarang berdiri pabrik PT. Talenta Anugerah Pratama asal hak Giriknya awal dari Ki Agrat (adik kakek saksi);
- bahwa saksi mengetahuinya hanya dari penguasaan fisiknya saja (dia yang mengelola), kalau suratnya saksi tidak pernah melihat;
- bahwa kemudian Agrat jual tanahnya kepada Kurnia, tapi saksi tidak tahu proses jual belinya, hanya kata yang punya saja;
- bahwa secara pasti saksi tidak mengetahui terkait dengan perolehan tanah PT. Sangiang Alam Permai dari warga;
- bahwa saksi tidak pernah melihat proses jual beli tanah-tanah Girik itu;

## **SAKSI KE 2 PENGUGAT:**

**S U E B**, Tempat tanggal lahir: Tangerang, 08-06-1967, Kewarganegaraan Indonesia, Jenis kelamin laki-laki, bertempat tinggal di Kp. Doyong, RT/RW. 007/003,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desa/Kel. Gembor, Kecamatan Periuk, Kota Tangerang, , Agama Islam,  
Pekerjaan Karyawan Swasta;

- bahwa saksi kenal dengan Penggugat (kuasanya), mempunyai hubungan kerja, dan tidak mempunyai hubungan keluarga dengan keduanya, tidak kenal dengan Tergugat (kuasanya) dan Tergugat II Intervensi (kuasanya), tidak mempunyai hubungan kerja ataupun hubungan keluarga dengannya;
- bahwa saksi mulai bekerja di PT. Talenta Anugerah Pratama sejak Nopember 1990, sebagai anggota sekuriti;
- bahwa keadaan fisik PT. Talenta saat itu sudah ada bangunan pagar dan baru ada 1 (satu) gedung dibagian depan;
- bahwa sekarang sudah ada lebih kurang 7 (tujuh) gedung;
- bahwa saksi menyaksikan pembangunan gedung dari satu sampai dengan 7 sekarang milik PT. Talenta;
- bahwa selama saksi bekerja sebagai sekuriti, tidak pernah ada orang (warga) lain yang protes, berkirim surat, atau keberatan dengan adanya PT. Talenta;
- bahwa saksi asli penduduk Desa Gembor;
- bahwa sebagai warga pernah dengar saja nama Rudi Kurnia atau Handoyo, tetapi tidak kenal dan tidak tahu orangnya yang mana;
- bahwa saksi tidak tahu ada tanah-tanah yang dimiliki oleh Rudi Kurnia atau Handoyo di Desa Gembor;
- bahwa selama saksi bekerja di PT. Talenta hanya ada pengukuran-pengukuran dilokasi PT.Talenta dari pihak Bank, tapi kalau dari Kantor Pertanahan tidak ada;
- bahwa sepengetahuan saksi ada banyak warga Desa Gembor yang bekerja di PT. Talenta, sebagian besar dibagian produksi;

Halaman 63 dari 97 halaman, Putusan No. 57/G/2015/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 tidak ada warga Desa Gembor yang keberatan dengan keberadaan PT. Talenta, malah berterima kasih dengan keberadaan PT. Talenta;
- bahwa saksi tidak tahu dengan Aman Sapii dan Herman Samadikun;
- bahwa di Desa Gembor ada beberapa kampung dan saksi tidak tahu atau kenal semua;
- bahwa saksi tidak kenal semua dengan nama orang yang memiliki Girik di Desa Gembor, tetapi yang saksi ketahui tanah disana Girik semua;
- bahwa saksi tidak kenal dengan nama orang yang memiliki Girik di Desa Gembor atas nama Sudar;
- bahwa sepengetahuan saksi dari dulu tidak pernah ada warga Desa ribut atau demo terkait dengan kepemilikan (penguasaan) tanah oleh PT. Talenta;
- bahwa pabrik-pabrik yang berada disekitar PT. Talenta juga tidak pernah ada ribut atau demo terkait dengan kepemilikan (penguasaan) tanahnya;
- bahwa saksi tinggal di Desa Gembor sejak tahun 1989;
- bahwa saksi tidak mengetahui PT. Talenta kepemilikan (penguasaan) tanahnya dari mana atau berasal dari siapa;
- bahwa saksi tidak kenal dengan Suhaedah dan Muhamad Heman;

### SAKSI KE 3 PENGUGAT:

**KA TIONG.,** Tempat tanggal lahir: S. Liat, 20-05-1978, Kewarganegaraan Indonesia, Jenis kelamin laki-laki, bertempat tinggal di Jalan Manchester, Nomor: 17, Kelurahan Panunggangan Barat, Kecamatan Cibodas, Kota Tangerang, Agama Kristen, Karyawan PT. Talenta Anugerah Pratama;

- bahwa saksi kenal dengan Penggugat (kuasanya), mempunyai hubungan kerja dan tidak mempunyai hubungan keluarga dengan keduanya, tidak kenal dengan





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat (kuasanya) dan Tergugat II Intervensi (kuasanya), tidak mempunyai hubungan kerja ataupun hubungan keluarga dengannya;

- bahwa alamat kantor PT. Talenta Anugerah Pratama pertama kali di Jalan Tanjung Raya, Nomor: 4, Tomang Raya, kemudian sekitar tahun 2011 pindah ke Jalan KH. EZ. Mutaqien, Rt. 004, Rw. 002, Kelurahan Gembor, Kecamatan Periuk, Tangerang ;
- bahwa saksi bekerja di PT. Talenta Anugerah Pratama sejak bulan Maret 2005;
- bahwa saksi mengetahui alasan perpindahan kantor PT. Talenta tersebut karena ada himbauan dari pihak Kelurahan, bahwa lokasi tersebut merupakan kawasan hunian dan tidak diperuntukan sebagai kantor, selain itu guna efisiensi kerja sehingga kantor dipindahkan menjadi satu lokasi dengan pabrik;
- bahwa selama saksi bekerja di PT. Talenta Anugerah Pratama, tidak pernah mendengar ada komplain atau pengakuan pihak lain (secara pribadi) terhadap bidang tanah yang dikuasai PT. Talenta Anugerah Pratama tersebut;
- bahwa waktu PT. Talenta berdiri pertama kali, alamat surat menyuratnya di Jalan Tanjung Raya melalui bagian GA;
- bahwa ada buku ekspedisi untuk surat masuk dan keluar, tetapi bukan saksi yang mengelola (mengarsipkannya), karena saksi dibagian keuangan;
- bahwa waktu kantor PT. Talenta beralamat di Jalan Tanjung Raya, itu adalah rumah Bapak Hartono selaku salah satu pemilik perusahaan;
- bahwa terhadap alas hak tanah PT. Talenta sebelumnya tidak pernah ada permasalahan, sampai kemudian terbit SKPT dari Kantor Pertanahan sekitar bulan September 2015, dan kemudian Notaris menyatakan tidak dapat diletakan hak tanggungan terhadap HGB Penggugat;

Halaman 65 dari 97 halaman, Putusan No. 57/G/2015/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 siapa yang mengajukan permohonan SKPT ke Kantor Pertanahan saksi tidak tahu;
- bahwa Jalan Tanjung Raya sama dengan Jalan Tunjung;
- bahwa secara nyata PT. Talenta pindah alamat di Tangerang sejak bulan Nopember 2011;
- bahwa Jalan Tanjung Raya, Tomang Raya itu terletak di Kelurahan Jati Pulo, Jakarta Barat, memang ada yang menyebut jalan Tunjung Raya ada juga Jalan Tanjung Raya, tapi itu sama;

Bahwa pihak Tergugat, Tergugat II Intervensi, dan Tergugat II Intervensi 1 tidak mengajukan saksi maupun ahli, sekalipun telah diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim;

Bahwa pada akhir pemeriksaan perkara ini Penggugat telah mengajukan Kesimpulannya tertanggal 26 April 2016, dan Tergugat serta Tergugat II Intervensi masing-masing telah mengajukan Kesimpulannya tertanggal 03 Mei 2016, sedangkan Tergugat II Intervensi 1 tidak mengajukan Kesimpulan sekalipun telah diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim;

Bahwa dalam pemeriksaan perkara ini, berdasarkan ketentuan Pasal 83 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim telah melakukan pemanggilan secara patut kepada pihak ketiga yang kepentingannya terkait dengan sengketa ini, namun pihak ketiga atas nama Haji Mohamad Herman Samadikoen Sarjana Hukum, Aman Sapii, dan Suhaedah, tidak juga hadir dan atau menanggapi panggilan tersebut;

Bahwa dalam pemeriksaan perkara ini, Pengadilan telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 24 Maret 2016 di lokasi Pabrik PT. Talenta Anugerah Pratama, yang terletak di Desa Gembor, Kecamatan Periuk, Kota Tangerang, Propinsi Banten, selengkapny hasil dari Pemeriksaan Setempat tersebut sebagaimana termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan dan pemeriksaan sengketa ini, telah termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

Bahwa dari keseluruhan yang telah diajukan oleh Para Pihak di dalam persidangan, sebagaimana telah diuraikan dalam duduk sengketa maupun termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini telah cukup, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dan mengambil Putusan, dengan pertimbangan hukum sebagaimana terurai di bawah ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan dalam “Tentang Duduk Sengketa” Putusan ini;

Menimbang, bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah keputusan yang diterbitkan oleh Tergugat berupa :

- a. Sertifikat Hak Milik Nomor 552/Gembor, diterbitkan tanggal 9 Juni 1984, berlokasi di Desa Gembor, Kecamatan Jatiuwung, Kabupaten Tangerang, Gambar Situasi Nomor 2854 tanggal 9 Juni 1984, luas 6.495 M2, atas nama pemegang hak Handoyo Santoso;
- b. Sertifikat Hak Milik Nomor 553/Gembor, diterbitkan tanggal 9 Juni 1984, berlokasi di Desa Gembor, Kecamatan Jati Uwung, Kabupaten Tangerang, Gambar Situasi Nomor 2855 tanggal 9 Juni 1984, luas 10.920 M2, atas nama pemegang hak Haji Mohamad Herman Samadikoen Sarjana Hukum;
- c. Sertifikat Hak Milik Nomor 541/Gembor, diterbitkan tanggal 9 Juni 1984, berlokasi di Desa Gembor, Kecamatan Jati Uwung, Kabupaten Tangerang,

Halaman 67 dari 97 halaman, Putusan No. 57/G/2015/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

Gambar Situasi Nomor 2843 tanggal 9 Juni 1984, luas 2.660 M2, atas nama pemegang hak Aman Sapii;

d. Sertifikat Hak Milik Nomor 546/Gembor, diterbitkan tanggal 9 Juni 1984, berlokasi di Desa Gembor, Kecamatan Jatiuwung, Kabupaten Tangerang, Gambar Situasi Nomor 2848 tanggal 9 Juni 1984, luas 5.900 M2, atas nama pemegang hak Suhaedah;

e. Sertifikat Hak Milik Nomor 547/Gembor, diterbitkan tanggal 9 Juni 1984, berlokasi di Desa Gembor, Kecamatan Jatiuwung, Kabupaten Tangerang, Gambar Situasi Nomor 2849 tanggal 9 Juni 1984, luas 4.515 M2, atas nama pemegang hak Suhaedah;

“Selanjutnya disebut Sertipikat-sertipikat obyek sengketa”

Menimbang, bahwa dalam surat Jawaban Tergugat, Tergugat II Intervensi dan Tergugat II Intervensi 1, pada pokoknya masing-masing memuat dalil-dalil bantahan atas dalil gugatan Penggugat, dan khusus untuk Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1, dalam surat jawabannya masing-masing sekaligus memuat dalil eksepsi yang selengkapny sebagaimana telah diuraikan dalam bagian “Tentang Duduk Sengketa” Putusan ini;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Replik yang pada pokoknya menyatakan Penggugat tetap pada dalil-dalil Gugatan semula dan membantah dalil-dalil jawaban Tergugat, Tergugat II Intervensi dan Tergugat II Intervensi 1, termasuk dalil eksepsi dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1, Replik Penggugat tersebut secara lengkap sebagaimana tercatat dalam Berita Acara Persidangan dan terlampir dalam berkas perkara yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Duplik yang masing-masing pada pokoknya membantah dalil-dalil Replik Penggugat dan menyatakan tetap pada dalil-dalil Jawaban semula, baik yang bersifat ekseptif maupun pokok sengketa, Duplik Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut secara lengkap sebagaimana tercatat dalam Berita Acara Persidangan dan terlampir dalam berkas perkara yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat, dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukti-bukti sebagaimana tersurat dalam bagian “Tentang Duduk Sengketa” yang selengkapnya tercatat dalam Berita Acara Sidang dan terlampir dalam berkas perkara yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan saksi-saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah atau janji dipersidangan sebagaimana tersurat dalam bagian “Tentang Duduk Sengketa” yang selengkapnya tercatat dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan eksepsi-eksepsi yang diajukan pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1, terlebih dahulu akan dipertimbangkan mengenai kedudukan subyek hukum Tergugat dalam sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa lokasi bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat-sertipikat obyek sengketa (vide bukti T-3, T-5, T-7 = T.II.Intervensi-1, T-9 dan T-11), ketika didaftarkan haknya pada tahun 1984, masuk dalam wilayah Kabupaten Tangerang, sehingga kewenangan untuk menerbitkan sertipikatnya ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, akan tetapi berdasarkan Undang-undang Nomor: 2 Tahun 1993 tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Tangerang, Jo Undang-Undang Nomor: 23 Tahun 2000 tentang Pembentukan Propinsi Banten, maka lokasi bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat-sertipikat obyek sengketa, yang sebelumnya

Halaman 69 dari 97 halaman, Putusan No. 57/G/2015/PTUN-SRG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masuk dalam wilayah Kabupaten Tangerang, karena adanya pemekaran wilayah yang ditindak-lanjuti dengan pembentukan Kantor Pertanahan Kota Tangerang, maka wilayah lokasi bidang tanah Sertipikat-sertipikat obyek sengketa, secara hukum telah beralih menjadi tanggung-jawab dan tanggung-gugat dari wilayah pemekaran yaitu Kantor Pertanahan Kota Tangerang;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, oleh karena ruang lingkup kompetensi suatu jabatan sudah berubah, dan agar tidak menimbulkan adanya cacat dalam bentuk ketidakwenangan dari segi wilayah (*onbevoegheit rationi loci*), karena wilayah sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat-sertipikat obyek sengketa sudah berada di luar wilayah hukum Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, tetapi masuk dalam wilayah hukum Kantor Pertanahan Kota Tangerang, maka yang berwenang untuk duduk sebagai subyek hukum Tergugat dalam hal mempertanggung-jawabkan keabsahan Sertipikat-sertipikat obyek sengketa adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang;

Menimbang, bahwa lebih lanjut Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 dalam surat jawabannya dengan pertimbangan hukum sebagai berikut:

### **DALAM EKSEPSI.**

Menimbang, bahwa dalam surat jawabannya masing-masing, Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 telah mengajukan eksepsi mengenai gugatan Penggugat telah lewat waktu (daluarsa);

Menimbang, bahwa selain mengajukan eksepsi mengenai gugatan Penggugat telah lewat waktu (daluarsa), Tergugat II Intervensi 1 juga mengajukan eksepsi kewenangan absolut Pengadilan tentang sengketa keperdataan perselisihan kepemilikan bidang tanah antara Penggugat sebagai pemegang Hak Guna Bangunan dengan Tergugat II Intervensi





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Tergugat II Intervensi 1 sebagai pemegang Hak Milik yang harus diselesaikan terlebih dahulu di Pengadilan Negeri;

Menimbang, bahwa dikarenakan eksepsi sengketa keperdataan yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi 1 adalah menyangkut kewenangan absolut Pengadilan, oleh karenanya terlebih dahulu akan dipertimbangkan oleh Majelis Hakim sebelum lebih lanjut mempertimbangkan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 mengenai gugatan Penggugat telah lewat waktu (daluarsa);

## 1 Eksepsi Tergugat II Intervensi 1 mengenai kewenangan absolut Pengadilan.

Menimbang, bahwa untuk memberikan pertimbangan apakah pokok persengketaan *a quo* antara Penggugat di satu pihak dan Tergugat II Intervensi beserta Tergugat II Intervensi 1 di pihak lainnya adalah mengenai perselisihan hak atas bidang tanah yang sama sebagaimana telah diterbitkan tanda bukti haknya oleh Tergugat masing-masing dalam Sertipikat-sertipikat obyek sengketa maupun Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1524/Gembor, tanggal 27 Agustus 1997, Gambar Situasi No. 2112, tanggal 22 Agustus 1990, yang telah diperbaharui dengan Surat Ukur No. 697 tanggal 15 Desember 2005, seluas 31.900 M2 atas nama PT Talenta Anugerah Pratama (selanjutnya disebut SHGB No 1524/Gembor), Majelis Hakim terlebih dahulu akan menguraikan beberapa fakta yang terungkap dalam proses persidangan sebagai berikut :

- 1 Bahwa berdasarkan bukti surat **T-3, T-4, T-5, T-6, T-7 = T.II. Intervensi-1, T-8, T-9, T-10, T-11 dan T-12**, diperoleh fakta jika asal persil Hak Milik Sertipikat-sertipikat obyek sengketa adalah berasal dari konversi tanah bekas milik adat.
- 2 Bahwa berdasarkan bukti surat **P-9 = T-13 dan T-15**, diperoleh fakta jika asal persil HGB No. 1524/Gembor atas nama pemegang hak PT. Talenta Anugerah





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pratama berasal dari pemisahan HGB No. 12/Gembor tanggal 1 September 1987 atas nama pemegang hak pertama PT. Sangiang Alam Permai.

- 3 Bahwa berdasarkan bukti surat **T-16 beserta dengan lampirannya**, diperoleh fakta jika SHGB No. 12/Gembor tanggal 1 September 1987, ketika dimohonkan oleh PT. Sangiang Alam Permai dan selanjutnya diberikan Hak Guna Bangunannya oleh Menteri Dalam Negeri pada tanggal 20 Agustus 1987, bidang tanahnya merupakan tanah bekas milik adat yang telah dibebaskan dari warga masyarakat dengan bukti kepemilikan Kohir / Girik.
- 4 Bahwa asal persil Sertipikat-sertipikat obyek sengketa adalah sebagian dari bidang tanah bekas milik adat yang telah dibebaskan oleh PT Sangiang Alam Permai dalam rangka permohonan HGB sebagaimana telah diterbitkan oleh Tergugat dalam SHGB No. 12/Gembor tanggal 1 September 1987 (vide bukti **T-3, T-5, T-7 = T.II. Intervensi-1, T-9 dan T-11, dan T-16 beserta lampirannya**).

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 47 *jo.* Pasal 50 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009, kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara adalah memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara pada tingkat pertama;

Menimbang, bahwa batasan formal yuridis mengenai sengketa tata usaha negara terdapat dalam 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 berbunyi:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*“Sengketa tata usaha negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”*

Menimbang, bahwa berdasarkan 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, maka dapat disimpulkan suatu sengketa dapat dikategorikan sebagai sengketa tata usaha negara apabila setidaknya memenuhi unsur:

- 1 esensi permasalahan hukum yang disengketakan harus timbul dalam bidang tata usaha negara atau berada dalam ranah hukum administrasi negara.
- 2 subjek hukum yang bersengketa ialah orang atau badan hukum perdata selaku penggugat dan badan atau pejabat tata usaha negara selaku tergugat, dan
- 3 objek yang disengketakan berupa Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN).

Menimbang, bahwa setelah mencermati isi gugatan Penggugat dan jawaban Tergugat, Tergugat II Intervensi maupun Tergugat II Intervensi 1, maka diketahui esensi permasalahan hukum yang disengketakan para pihak dalam perkara *a quo* adalah mengenai keabsahan tindakan hukum Tergugat yang telah menerbitkan 2 jenis tanda bukti hak (Sertipikat-sertipikat obyek sengketa maupun SHGB No. 1524/Gembor) di atas bidang tanah yang letaknya saling tumpang tindih (*overlap*) ditinjau dari aspek peraturan perundang-undangan dan Azas-azas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB), oleh karenanya sengketa ini memiliki esensi permasalahan hukum yang berada dalam ranah hukum administrasi negara sesuai ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa Penggugat adalah subjek hukum badan hukum perdata/ *recht persoon*, dan Tergugat adalah pejabat tata usaha Negara di bidang pertanahan, oleh karenanya sengketa ini telah memenuhi unsur subjek hukum yang bersengketa sesuai 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 setelah dicermati, Sertipikat-sertipikat obyek sengketa telah memenuhi unsur Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana ditentukan 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 *jo.* Pasal 87 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (UU AP), yaitu:

- 1 penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual, dalam hal ini Sertipikat-sertipikat obyek sengketa adalah Keputusan Tergugat yang berbentuk penetapan tertulis berupa tanda bukti hak atas tanah;
- 2 Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif, dan penyelenggara negara lainnya, dalam hal ini Sertipikat-sertipikat obyek sengketa diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang (dahulu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang) selaku pejabat tata usaha negara dalam lingkungan eksekutif di bidang pertanahan di wilayah hukum Kota Tangerang (dahulu Kabupaten Tangerang);
- 3 berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AUPB, dalam hal ini penerbitan Sertipikat-sertipikat obyek sengketa oleh Tergugat, dilakukan dalam rangka pendaftaran hak atas tanah berdasarkan PP No. 10 Tahun 1961, yang dalam pelaksanaannya harus



memperhatikan AUPB sebagaimana diamanatkan Pasal 52 ayat (2) UUAP;

- 4 bersifat final dalam arti lebih luas, dalam hal ini Sertipikat-sertipikat obyek sengketa telah bersifat final, sehingga Tergugat untuk menerbitkannya tidak lagi memerlukan persetujuan dari pihak manapun;
- 5 Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum, dalam hal ini Sertipikat-sertipikat obyek sengketa telah menimbulkan akibat hukum berupa tumpang tindihnya 2 tanda bukti hak dalam bidang tanah yang sama, yaitu dengan SHGB No. 1524/Gembor;
- 6 Keputusan yang berlaku bagi warga masyarakat, dalam hal ini Sertipikat-sertipikat obyek sengketa berlaku sebagai tanda bukti hak atas tanah bagi pemegang haknya;

Menimbang bahwa berdasarkan keseluruhan uraian pertimbangan hukum di atas, maka tindakan hukum Tergugat dalam menerbitkan 2 jenis tanda bukti hak di atas bidang tanah yang saling tumpang tindih (*overlap*) sebagaimana didalilkan para pihak adalah termasuk dalam ranah bidang tata usaha negara atau penyelenggaraan administrasi pemerintahan di bidang pertanahan, yang mana secara formal pengujian dari segi hukumnya menjadi kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara *jo.* UU Administrasi Pemerintahan, oleh karenanya terhadap eksepsi kewenangan absolut Pengadilan yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi 1 adalah tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan tidak diterima;

**2 Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 mengenai gugatan Penggugat telah lewat waktu (daluarsa).**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa alasan hukum Tergugat dalam mengajukan eksepsi mengenai gugatan Penggugat telah lewat waktu (daluarsa) pada pokoknya adalah didasarkan atas alasan hukum Penggugat telah mengetahui jika SHGB No. 1524/Gembor tumpang tindih dengan Sertipikat-sertipikat obyek sengketa pada tanggal 7 Maret 2014, sebagaimana telah diberitahukan oleh Tergugat kepada Direktur PT. Talenta Anugerah Pratama berdasarkan surat Tergugat Nomor: 1401/600.13-36.71/III/2014, Perihal undangan untuk konfirmasi data terhadap permasalahan tumpang tindih SHGB No. 1524/Gembor dan Sertipikat-sertipikat obyek sengketa;

Menimbang, bahwa selanjutnya yang menjadi alasan hukum Tergugat II Intervensi 1 dalam mengajukan eksepsi mengenai gugatan Penggugat telah lewat waktu (daluarsa) pada pokoknya adalah dikarenakan Sertipikat-sertipikat obyek sengketa kesemuanya diterbitkan pada tahun 1984, maka berdasarkan ketentuan Pasal 55 UU RI Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI Putusan Nomor: 330/K/TUN/2001, gugatan Penggugat dalam perkara a quo telah lewat waktu (daluarsa), karena baru diajukan pada tanggal 8 Desember 2015;

Menimbang, bahwa atas dalil eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 yang menyatakan gugatan Penggugat telah lewat waktu (daluarsa), telah dibantah oleh Penggugat dalam repliknya, dimana Penggugat pada pokoknya membantah dalil eksepsi tersebut dengan alasan hukum yang selengkapnyanya sebagaimana termuat dalam replik Penggugat;

Menimbang, bahwa hal sebaliknya, atas dibantahnya dalil eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 oleh Penggugat, selanjutnya Tergugat menyatakan tetap pada dalil eksepsinya tersebut sebagaimana secara lengkap termuat dalam duplik Tergugat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk mempertimbangkan apakah pengajuan gugatan Penggugat dalam perkara a quo telah lewat waktu (daluarsa), sebagaimana ditentukan dalam ketentuan Pasal 55 UU RI Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, ataukah sebaliknya masih dalam batas tenggang waktu yang ditentukan oleh ketentuan hukum yang berlaku, maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan menguraikan fakta-fakta persidangan yang terkait sebagai berikut:

- 1 Berdasarkan bukti surat Tergugat dan Tergugat II Intervensi berupa Buku Tanah, Surat Ukur, dan warkah Sertipikat-sertipikat obyek sengketa (**vide bukti surat T-3, T-4, T-5, T-6, T-7 = T.II Intervensi-1, T-8, T-9, T-10, T-11 dan T-12**), didapatkan fakta jika Sertipikat-sertipikat obyek sengketa dalam proses penerbitannya telah diumumkan pada tanggal 18 Januari 1984 dan kemudian diterbitkan sertipikatnya oleh Tergugat pada tanggal 9 Juni 1984.
- 2 Berdasarkan **bukti surat P-8 dan P-9 = T.13**, didapatkan fakta jika SHGB No. 1524/Gembor atas nama pemegang hak PT. Talenta Anugrah Pratama diterbitkan Tergugat pada tanggal 27 Agustus 1990 dengan pemegang hak pertama PT. Sangiang Alam Permai, yang kemudian pemegang haknya beralih kepada Penggugat berdasarkan Akte Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris Nyonya Nanny Wahjudi, SH No. 2650/483/IV/Jtw/JP/1991 tanggal 30 April 1991 sebagaimana dicatatkan pendaftaran peralihan haknya oleh Tergugat dalam Buku Tanah SHGB No. 1524/Gembor pada tanggal 28 September 1992, dimana atas permohonan Penggugat, haknya telah diperpanjang sampai dengan 31 Agustus 2027 dan telah diperbaharui data fisik bidang tanahnya dalam Surat Ukur No. 697 tanggal 15 Desember 2005 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 28.05.09.05.02183.
- 3 Berdasarkan **bukti surat T-1 dan T-2**, didapatkan fakta jika Tergugat pernah berkirin surat kepada Direktur PT. Talenta Anugrah Pratama, yang pada

Halaman 77 dari 97 halaman, Putusan No. 57/G/2015/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)





pokoknya dalam surat tersebut Tergugat mengundang pihak PT. Talenta Anugerah Pratama untuk menyelesaikan permasalahan overlapping tanah SHM No. 552/Gembor dengan SHGB No. 1524/Gembor, dimana surat tersebut berdasarkan pengakuan Penggugat dalam repliknya dinyatakan tidak pernah diterima.

- 4 Berdasarkan **bukti surat P-22** berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 763/Ket-36.71.300.7/IX/2015 tertanggal 09 September 2015, didapatkan fakta jika sebidang tanah dengan NIB 02183 yang terletak di Desa/Kelurahan Gembor, Kecamatan Periuk, luas 31.900 M2, Surat Ukur No. 697 tanggal 15 Desember 2015, diterangkan oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang berdasarkan dokumen pendaftaran tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kota Tangerang, sudah diterbitkan Sertipikat atas nama PT. Talenta Anugerah Pratama dengan jenis dan nomor hak HGB No.1524, Luas 31.900 M2, tanggal berakhirnya hak 31 Agustus 2027, dan diantaranya diberikan catatan HGB tersebut beberapa kali dibebani Hak Tanggungan, pertama dibebani Hak Tanggungan Peringkat 1 (satu) pada PT. BNI (Persero) Tbk dengan Sertipikat Hak Tanggungan No. 1117/2001 tanggal 16 Agustus 2001, dan terakhir dibebani Hak Tanggungan Peringkat VI (enam) pada PT. BNI (Persero) Tbk dengan Sertipikat Hak Tanggungan No. 4734/2012 tanggal 23 juli 2012, serta berdasarkan catatan yang ada pada Buku Tanahnya terdapat catatan overlap/ tumpang tindih dengan Hak Milik No. 552/Gembor, 553/Gembor, 541/Gembor, 547/Gembor dan 546/Gembor.
- 5 Berdasarkan **bukti surat P-22**, didapatkan fakta jika Tergugat dalam menerangkan tumpang tindihnya bidang tanah HGB No. 1524/Gembor dengan bidang tanah Sertipikat-sertipikat obyek sengketa, hanyalah berdasarkan data pada Buku Tanah masing-masing sertipikat tersebut tanpa dilakukannya pengecekan Gambar Situasi/ Surat Ukur dari masing-masing sertipikat tersebut dan penerbitan SKPT tersebut





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah berdasarkan permohonan dari Antonius Sebastian selaku Direktur Utama PT. Talenta Anugerah Pratama.

- 6 Berdasarkan hasil Pemeriksaan Setempat tanggal 24 Maret 2016 dilokasi pabrik PT. Talenta Anugerah Pratama, yang dahulu terletak di Desa/Kelurahan Gembor, Kecamatan Jatiuwung, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat, sekarang terletak di Desa/Kelurahan Gembor, Kecamatan Periuk, Kota Tangerang, Propinsi Banten, didapatkan fakta jika Tergugat belum pernah melakukan pengukuran kembali/ pengembalian batas fisik tanah Sertipikat-sertipikat obyek sengketa berdasarkan penunjukkan dari para pemegang haknya dikarenakan tidak adanya permohonan dan berdasarkan penunjukkan Penggugat dalam Pemeriksaan Setempat, batas-batas fisik bidang tanah SHGB No. 1524/Gembor diketahui lokasinya berada di Jalan Raya ZE Mutaqien dan berbatasan dengan tanah PT. Asiaplast Industries Tbk dan tanah PT. Kalindo.
- 7 Berdasarkan bukti surat **P-11**, **P-12** dan **P-34** dan keterangan saksi Penggugat atas nama **Supyani**, **Sueb** dan **Ka Tiong**, yang substansi dari bukti surat dan keterangan saksi tersebut tidak dibantah oleh pihak Tergugat II Intervensi dan Tergugat II Intervensi 1 berdasarkan pembuktian yang sah dimuka persidangan, didapatkan fakta jika fisik bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat-sertipikat obyek sengketa, tidak pernah dikuasai oleh pemegang haknya termasuk Tergugat II Intervensi maupun Tergugat Intervensi 1, tetapi sejak tahun 1991 dikuasai oleh Penggugat dengan cara mendirikan pabrik industri furniture dari kayu dan terhadap penguasaan fisik bidang tanah Sertipikat-sertipikat obyek sengketa oleh Penggugat tidak pernah ada keberatan atau komplain dari pihak lain kepada Penggugat, termasuk gugatan secara hukum.

Halaman 79 dari 97 halaman, Putusan No. 57/G/2015/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

Menimbang, bahwa di dalam ketentuan Pasal 55 UU RI Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara diatur: *"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkananya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara"*.

Menimbang, bahwa ketentuan batasan tenggang waktu pengajuan gugatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 UU RI Nomor 5 Tahun 1986 tersebut, adalah ditujukan kepada orang atau badan hukum perdata yang dituju langsung (*adressat*) oleh Keputusan TUN obyek sengketa;

Menimbang, bahwa mengenai tenggang waktu mengajukan gugatan bagi pihak ke-3 yang tidak dituju secara langsung oleh Keputusan TUN obyek sengketa (*non-adressat*), tidak diatur secara jelas dalam Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, oleh karenanya dengan berpedoman pada Bab V angka 3 Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 1991 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam UU Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan kaidah hukum beberapa Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI dalam perkara Nomor: 5 K/TUN/1992 tanggal 21 Januari 1993 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 41 K/TUN/1994 tanggal 10 November 1994 Jis. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia 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 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 Negara yang merugikan tersebut"***, maka ketentuan tenggang waktu 90 (sembilan puluh)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hari harus dihitung secara kasuistis, yakni sejak kapan pihak tersebut merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya Keputusan tersebut;

Menimbang, bahwa baik Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 1991 maupun kaidah hukum sebagaimana dimaksud dalam beberapa Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI di atas, mensyaratkan tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari bagi pihak ke-3 yang tidak dituju oleh Keputusan TUN obyek sengketa, untuk dapat mengajukan gugatannya di Pengadilan adalah berdasarkan 2 (dua) keadaan hukum yang harus terpenuhi secara kumulatif, yaitu keadaan hukum dimana kepentingan pihak ke-3 tersebut telah dirugikan oleh Keputusan TUN yang disengketakan, dan pihak ke-3 tersebut telah mengetahui adanya Keputusan TUN yang disengketakan;

Menimbang, bahwa pihak Penggugat bukanlah pihak yang dituju langsung oleh Sertipikat-sertipikat obyek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat, karena substansinya adalah mengenai tindakan hukum Tergugat dalam memproses pendaftaran kepemilikan beberapa bidang tanah yang terletak dahulu di Desa Gembor, Kecamatan Jatiuwung, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat, sekarang terletak di Desa Gembor, Kecamatan Periuk, Kota Tangerang, Propinsi Banten, yang diajukan oleh orang-orang pribadi (bukan diajukan oleh Penggugat / bukan tanda bukti hak atas nama Penggugat), oleh karenanya menurut pendapat Majelis Hakim penghitungan batasan tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari bagi pihak Penggugat dalam mengajukan gugatan pembatalan Sertipikat-sertipikat obyek sengketa dalam perkara *a quo*, haruslah merujuk pada Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 1991 maupun kaidah hukum yang terdapat dalam Yurisprudensi Putusan-Putusan Mahkamah Agung tersebut di atas, dimana ketentuan tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari pengajuan gugatan oleh Penggugat dalam perkara *a quo*, haruslah dihitung secara kasuistis sejak saat Penggugat merasa kepentingannya

Halaman 81 dari 97 halaman, Putusan No. 57/G/2015/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

dirugikan oleh Sertipikat-sertipikat obyek sengketa dan sekaligus mengetahui adanya Sertipikat-sertipikat obyek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan fakta-fakta persidangan sebagaimana disebut di atas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah alasan-alasan hukum yang didalilkan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1, yang menyatakan gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* diajukan telah lewat waktu (daluarsa) secara hukum dapat membuktikan jika dalam tenggang waktu lebih dari 90 (sembilan puluh) hari sebelum Penggugat mengajukan dan mendaftarkan gugatannya dalam perkara *a quo*, ternyata kepentingan Penggugat selaku pemegang hak dari SHGB No. 1524/Gembor telah dirugikan oleh Sertipikat-sertipikat obyek sengketa dan Penggugat telah mengetahui jika bidang tanah Sertipikat-sertipikat obyek sengketa telah tumpang tindih (*overlapping*) dengan bidang tanah SHGB No. 1524/Gembor;

Menimbang, bahwa terhadap alasan hukum Tergugat yang menyatakan gugatan Penggugat telah lewat waktu (daluarsa), dikarenakan Penggugat telah mengetahui jika SHGB No. 1524/Gembor bidang tanahnya tumpang tindih (*overlapping*) dengan Sertipikat-sertipikat obyek sengketa pada tahun 2014, sebagaimana telah dikonfirmasi oleh Tergugat kepada Direktur PT. Talenta Anugerah Pratama berdasarkan surat undangan Nomor: 1401/600.13-6.71/III/2014 tertanggal 07 Maret 2014, menurut pendapat Majelis Hakim berdasarkan fakta persidangan sebagaimana disebut sebelumnya di atas pada angka 3, keadaan hukum bagi Penggugat selaku pihak ke-3 yang tidak dituju oleh Sertipikat-sertipikat obyek sengketa untuk dapat dianggap secara hukum telah mengetahui adanya Sertipikat-sertipikat obyek sengketa berdasarkan surat undangan sebagaimana yang dikirimkan oleh Tergugat kepada Penggugat adalah tidak beralasan hukum, dikarenakan surat undangan tersebut menurut pendapat Majelis Hakim, sifatnya hanyalah konfirmasi yang dilakukan Tergugat kepada Penggugat terkait dengan adanya hasil penelitian data



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang ada di Kantor Pertanahan Kota Tangerang ketika terjadi permasalahan tumpang tindih antara SHM No. 540/Gembor, SHM No. 548/Gembor dan SHM No. 552/Gembor atas nama Handoyo Santoso dengan SHGB No. 1758/Gembor dan SHGB No. 1760/Gembor atas nama PT. Asiaplast Industries, Tbk., dimana dalam surat tersebut Tergugat hanya menerangkan bahwa bidang tanah SHGB No. 1524/Gembor milik Penggugat hanya tumpang tindih dengan SHM No. 552/Gembor milik Tergugat II Intervensi, tidak dengan sertipikat-sertipikat obyek sengketa lainnya. Hal mana menurut pendapat Majelis Hakim, penjelasan Tergugat dalam surat undangan tersebut, belum dapat memberikan kepastian hukum terkait dengan keadaan hukum jika fisik bidang tanah SHGB No. 1524/Gembor milik Penggugat telah tumpang tindih (*overlapping*) dengan bidang tanah Sertipikat-sertipikat obyek sengketa, dikarenakan penjelasan Tergugat dalam surat undangan tersebut tidaklah berdasarkan plotting pada peta pendaftaran yang ada di Kantor Pertanahan Kota Tangerang terhadap hasil pengukuran kembali atau pengembalian batas Gambar Situasi fisik bidang tanah SHGB No. 1524/Gembor milik Penggugat maupun bidang tanah Sertipikat-sertipikat obyek sengketa;

Menimbang, bahwa dengan belum dilakukannya pengukuran kembali atau pengembalian batas Surat Ukur fisik bidang tanah SHGB No. 1524/Gembor milik Penggugat maupun bidang tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat-sertipikat obyek sengketa, dikaitkan dengan penjelasan yang kemudian diberikan oleh Tergugat kepada Penggugat dalam surat undangannya Nomor: 1401/600.13-6.71/III/2014 tanggal 07 Maret 2014, Majelis Hakim berpendapat kepastian hukum bagi Penggugat untuk dapat dianggap telah mengetahui adanya tumpang tindih (*overlapping*) antara bidang tanah SHGB No. 1524/Gembor dengan bidang tanah Sertipikat-sertipikat obyek sengketa terhitung sejak saat Penggugat menerima surat undangan dari Tergugat pada tahun 2014 adalah tidak beralasan hukum, dikarenakan penjelasan yang diberikan Tergugat dalam surat undangan tersebut tidak memberikan jaminan secara hukum bagi Penggugat jika

Halaman 83 dari 97 halaman, Putusan No. 57/G/2015/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

memang benar bidang tanah Sertipikat-sertipikat obyek sengketa telah tumpang tindih (*overlapping*) dengan sebagian bidang tanah SHGB No 1524/Gembor.

Menimbang, bahwa selain dari keadaan hukum sebagaimana telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim di atas, berdasarkan fakta persidangan sebagaimana telah disebut sebelumnya di atas pada angka 5 dan 6, menurut pendapat Majelis Hakim, telah membuktikan jika keadaan hukum tumpang tindihnya (*overlapping*) antara bidang tanah HGB No. 1524/Gembor milik Penggugat dengan bidang tanah Sertipikat-sertipikat obyek sengketa menurut Tergugat keadaannya hanyalah didasarkan atas data yang terdapat pada Buku Tanah HGB No. 1524/Gembor dan Buku Tanah Sertipikat-sertipikat obyek sengketa, tanpa dilakukan pengecekan terhadap Gambar Situasinya masing-masing dengan cara melakukan pengukuran kembali batas-batas dari masing-masing Sertipikat-sertipikat obyek sengketa maupun SHGB No. 1524/Gembor. Hal mana terbukti lebih lanjut, Tergugat selaku instansi yang mendaftarkan kepemilikan para pemegang hak Sertipikat-sertipikat obyek sengketa, terbukti dalam Pemeriksaan Setempat sengketa *a quo* di lokasi yang diakui oleh Penggugat sebagai lokasi bidang tanah SHGB No. 1524/Gembor, tidak dapat memastikan secara jelas lokasi dan batas-batas dari masing-masing Sertipikat-sertipikat obyek sengketa yang dahulu pernah dilakukan pengukurannya oleh Tergugat berdasarkan penunjukkan dari para pemiliknya.

Menimbang, bahwa kemudian untuk alasan eksepsi Tergugat II Intervensi 1 yang pada pokoknya menyatakan gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* telah lewat waktu (daluarsa), dikarenakan Sertipikat-sertipikat obyek sengketa kesemuanya diterbitkan pada tahun 1984, maka berdasarkan ketentuan Pasal 55 UU RI Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, gugatan Penggugat yang baru diajukan dan didaftarkan pada tanggal 8 Desember 2015 telah lewat waktu (daluarsa), menurut pendapat Majelis Hakim adalah tidak berdasarkan hukum, dikarenakan Pasal 55 UU RI Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara tidak dapat dijadikan dasar pedoman





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

dalam menentukan batasan waktu 90 (Sembilan puluh) hari pengajuan gugatan bagi Penggugat yang kedudukannya adalah pihak ke-3 (ketiga) yang tidak dituju langsung (*non adressat*) oleh Sertipikat-sertipikat obyek sengketa, demikian juga dengan kaidah hukum yang termuat dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 330/K/TUN/2001 yang dijadikan alasan oleh Tergugat II Intervensi 1 dalam mengajukan eksepsi gugatan Penggugat telah lewat waktu (daluarsa), dimana menurut Tergugat II Intervensi 1 dikarenakan Sertipikat-sertipikat obyek sengketa diterbitkan oleh Tergugat pada tahun 1984, dan baru diajukan gugatan pembatalannya oleh Penggugat dalam perkara *a quo* pada tanggal 8 Desember 2015, menurut pendapat Majelis Hakim tidak dapat dijadikan dasar pedoman untuk menyatakan pengajuan gugatan *a quo* oleh Penggugat telah lewat waktu (daluarsa), dikarenakan :

- duduk sengketa gugatan perkara yang diputus di tingkat kasasi Putusan Mahkamah Agung RI Perkara Nomor: 330/K/TUN/2001, tanggal 10 Mei 2002 adalah berbeda dengan duduk sengketa gugatan perkara *a quo*.
- perkara sebagaimana diputus di tingkat kasasi Putusan Mahkamah Agung RI Perkara Nomor: 330/K/TUN/2001, tanggal 10 Mei 2002 tersebut, Penggugat tidaklah menguasai bidang tanah obyek sengketa, berbeda dengan duduk sengketa perkara *a quo*, dimana Penggugat adalah pihak yang menguasai fisik bidang tanah obyek sengketa, dan pemegang Sertipikat-sertipikat obyek sengketa *a quo* tidak menguasai fisik bidang tanahnya.
- perkara sebagaimana diputus di tingkat kasasi Putusan Mahkamah Agung RI Perkara Nomor: 330/K/TUN/2001, tanggal 10 Mei 2002, pokok sengketanya adalah perselisihan hak kepemilikan bidang tanah yang dahulunya berasal dari tanah hak bekas Eigendom, berbeda dengan perkara *a quo*, dimana pokok sengketanya bukanlah mengenai perselisihan hak kepemilikan tanah, dikarenakan masing-masing pihak memiliki tanda bukti

Halaman 85 dari 97 halaman, Putusan No. 57/G/2015/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)





hak yang sama-sama terdaftar di Kantor Pertanahan, tetapi pokok sengketa adalah mengenai keadaan tumpang tindihnya bidang tanah Penggugat sebagaimana dimaksud dalam SHGB No. 1524/Gembor dengan bidang tanah Tergugat II Intervensi dan Tergugat II Intervensi 1 sebagaimana dimaksud dalam beberapa Sertipikat-sertipikat objek sengketa (terdaftar pada bidang tanah yang sama pada kantor pertanahan dalam dua tanda bukti hak yang berbeda).

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan uraian-uraian hukum sebagaimana telah disebut sebelumnya di atas, dihubungkan dengan keadaan hukum jika setelah penerbitan Sertipikat-sertipikat obyek sengketa oleh Tergugat pada tahun 1984, bidang tanah Sertipikat-sertipikat obyek sengketa secara fisik dikuasai oleh Penggugat berdasarkan tanda bukti hak SHGB No. 1524/Gembor dan tidak pernah ada permasalahan hukum yang dialami oleh Penggugat ketika SHGB No. 1524/Gembor tersebut dijadikan obyek hak tanggungan sejak tahun 2001, maka Majelis Hakim berpendapat terhadap alasan Tergugat II Intervensi 1 yang menyatakan gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* lewat waktu (daluarsa) karena Sertipikat-sertipikat obyek sengketa yang dimohonkan pembatalannya telah diterbitkan pada tahun 1984 adalah tidak beralasan hukum, dikarenakan Penggugat sebagai pihak ke-3 yang tidak dituju oleh Tergugat ketika menerbitkan Sertipikat-sertipikat obyek sengketa, baru memiliki legal standing terhadap Sertipikat-sertipikat obyek sengketa ketika Penggugat membeli bidang tanah SHGB No. 1524/Gembor dari PT. Sangiang Alam Permai pada tahun 1991;

Menimbang, bahwa sedangkan pengakuan yang didalilkan oleh Penggugat dalam surat gugatannya yang menyatakan baru mengetahui secara pasti kepentingannya telah dirugikan sebagai akibat telah diterbitkannya Sertipikat-sertipikat obyek sengketa oleh Tergugat pada saat Penggugat menerima Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 763/



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ket-36.71.300.7/IX/2015 tertanggal 09 September 2015, menurut pendapat Majelis Hakim juga belum bisa dianggap pada saat menerima SKPT tersebut secara hukum Penggugat selaku pihak yang menguasai sebidang tanah berdasarkan SHGB No. 1524/Gembor sudah dirugikan kepentingannya sebagai akibat diterbitkannya Sertipikat-sertipikat obyek sengketa, karena dalam SKPT tersebut Tergugat menerangkan tidak dapat menjamin kepastian hukum data fisik tanah SHGB No. 1524/Gembor milik Penggugat, apakah sebagiannya telah tumpang tindih (*overlapping*) dengan bidang tanah Sertipikat-sertipikat obyek sengketa;

Menimbang, bahwa lebih lanjut terhadap pengakuan Penggugat dalam surat gugatannya yang menyatakan kekhawatiran akan terhambatnya rencana Penggugat untuk menjadikan SHGB No. 1524/Gembor sebagai obyek Hak Tanggungan peringkat ke-7 sebagai akibat telah diterbitkannya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 763/Ket-36.71.300.7/IX/2015 tertanggal 09 September 2015 yang di dalamnya menerangkan jika bidang tanah SHGB No. 1524/Gembor telah tumpang tindih (*overlapping*) dengan Sertipikat-sertipikat obyek sengketa sehingga kemudian mengajukan gugatan pembatalan Sertipikat-sertipikat obyek sengketa tersebut dalam perkara *a quo*, menurut pendapat Majelis Hakim secara hukum hanya terbatas pada keadaan hukum jika Penggugat telah mengetahui keberadaan Sertipikat-sertipikat obyek sengketa telah diterbitkan oleh Tergugat, tetapi apakah kemudian Sertipikat-sertipikat obyek sengketa tersebut secara hukum merugikan kepentingan Penggugat sebagai pemegang hak dari SHGB No. 1524/Gembor dikarenakan lokasi fisik bidang tanahnya saling tumpang tindih, berdasarkan pemeriksaan sengketa *a quo*, dalam pemeriksaan setempat, terungkap fakta berdasarkan pengakuan Tergugat, jika lokasi fisik bidang tanah dari Sertipikat-sertipikat obyek sengketa berada di areal lokasi pabrik PT. Talenta Anugerah Pratama, oleh karenanya secara hukum jelas telah terbukti merugikan kepentingan Penggugat selaku pihak yang menguasai fisik

Halaman 87 dari 97 halaman, Putusan No. 57/G/2015/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

bidang tanah Sertipikat-sertipikat obyek sengketa, salah satunya untuk dapat menjadikan SHGB No. 1524/Gembor sebagai obyek Hak Tanggungan peringkat ke-7;

Menimbang, bahwa oleh karena sampai dengan diajukan dan didaftarkan gugatan *a quo* oleh Penggugat di Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 8 Desember 2015, keadaan hukumnya Tergugat tidak dapat menjamin kepastian hukum data fisik dari sebagian bidang tanah SHGB No. 1524/Gembor, apakah telah tumpang tindih dengan bidang tanah Sertipikat-sertipikat obyek sengketa, sehingga dapat merugikan kepentingan Penggugat apabila ingin menjadikan SHGB No. 1524/Gembor sebagai obyek Hak Tanggungan peringkat ke-7, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat secara hukum gugatan Penggugat sebagai pihak ke-3 (ketiga) yang tidak dituju langsung oleh Sertipikat-sertipikat obyek sengketa dalam perkara *a quo*, masih dalam tenggang waktu yang dipersyaratkan oleh ketentuan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa dikarenakan terbukti jika Penggugat barulah mengetahui dan sekaligus kepentingannya telah dirugikan, keadaan hukum tumpang tindihnya sebagian dari bidang tanah SHGB No 1524/Gembor dengan bidang tanah Sertipikat-sertipikat obyek sengketa pada saat proses pemeriksaan setempat, dan dikarenakan tidak terbuktinya menurut hukum alasan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 yang menyatakan gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* telah lewat waktu (daluarsa), maka oleh karenanya terhadap dalil eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 beralasan hukum untuk dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa dikarenakan keseluruhan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 dinyatakan tidak diterima oleh Pengadilan, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok sengketa *a quo*, dengan pertimbangan hukum sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM POKOK SENGKETA..

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari Gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan dalam “Tentang Duduk Sengketa” Putusan ini;

Menimbang, bahwa alasan Penggugat dalam mengajukan gugatan pembatalan Sertipikat-sertipikat obyek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat, pada pokoknya dikarenakan tidak adanya jaminan kepastian hukum bagi Penggugat selaku pihak yang menguasai fisik tanah SHGB No 1524/Gembor dikarenakan bidang tanahnya saling tumpang tindih (*overlapping*) dengan bidang tanah Sertipikat-sertipikat obyek sengketa, sehingga secara hukum bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan melanggar AUPB;

Menimbang, bahwa dalam surat jawabannya, Tergugat pada pokoknya menolak dalil gugatan Penggugat selain dari pada apa yang diakui dalam surat jawaban tersebut, dan menyatakan penerbitan Sertipikat-sertipikat obyek sengketa telah sesuai dengan prosedural sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan dan telah sesuai dengan AUPB;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam surat jawabannya, Tergugat II Intervensi pada pokoknya menolak dalil gugatan Penggugat selain dari pada apa yang diakui dalam surat jawaban tersebut, dan menyatakan Penggugat tidak memiliki alasan hukum yang sah untuk dapat membatalkan Sertipikat-sertipikat obyek sengketa;

Menimbang, bahwa sedangkan dalam surat jawaban Tergugat II Intervensi 1, yang bersangkutan pada pokoknya menolak dalil gugatan Penggugat selain dari pada apa yang diakui dalam surat jawaban tersebut dan menyatakan Sertipikat-sertipikat obyek sengketa lebih kuat kedudukannya daripada SHGB No. 1524/Gembor milik Penggugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim setelah membaca dan mempelajari isi Gugatan Penggugat, Jawaban Tergugat, Jawaban Tergugat II Intervensi dan Jawaban Tergugat II

Halaman 89 dari 97 halaman, Putusan No. 57/G/2015/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

Intervensi 1, Replik Penggugat, Duplik Tergugat maupun Tergugat II Intervensi, serta alat-alat bukti surat dan saksi-saksi yang diajukan di persidangan, menurut pendapat Majelis Hakim, inti pokok persengketaan antara para pihak dalam sengketa ini adalah mengenai “apakah tindakan Tergugat yang telah mengeluarkan 2 (dua) tanda bukti hak yang berbeda (ic. Sertipikat-sertipikat obyek sengketa dan SHGB No. 1524/Gembor), telah dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan tidak melanggar AUPB;

Menimbang, bahwa berdasarkan proses jawab-menjawab dan proses pembuktian yang dilakukan para pihak di muka persidangan maupun di lokasi pemeriksaan setempat, Majelis Hakim mendapatkan beberapa fakta terkait dengan dikeluarkannya Sertipikat-sertipikat obyek sengketa maupun SHGB No. 1524/Gembor oleh Tergugat :

- 1 Bahwa SHGB No 1524/Gembor, bidang tanahnya merupakan pecahan dari Sertipikat HGB No. 12/Gembor Tanggal 1 September 1987 atas nama PT Sangiang Alam Permai (**vide bukti P-9 = T.13**).
- 2 Bahwa HGB No. 12/Gembor tanggal 1 September 1987, ketika dimohonkan oleh PT. Sangiang Alam Permai dan selanjutnya diberikan Hak Guna Bangunannya oleh Menteri Dalam Negeri pada tanggal 20 Agustus 1987, bidang tanahnya merupakan tanah bekas milik adat yang telah dibebaskan dari warga masyarakat dengan bukti kepemilikan Kohir/ Girik (**vide bukti T-16 beserta lampirannya**).
- 3 Bahwa bidang tanah bekas milik adat yang telah dibebaskan oleh PT. Sangiang Alam Permai dari warga masyarakat, pada tanggal 10 Oktober 1986 masing-masing telah dilepaskan haknya dan bidang tanahnya langsung dikuasai oleh Negara (**vide bukti lampiran T-16**).
- 4 Bahwa Sertipikat-sertipikat obyek sengketa, ketika dimohonkan pendaftarannya pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, asal persilnya adalah konversi tanah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bekas milik adat (**vide bukti T-3, T-4, T-5, T-6, T-7 = T.II. Intervensi-1, T-8, T-9, T-10, T-11 dan T-12**).

- 5 Bahwa asal persil Sertipikat-sertipikat obyek sengketa merupakan sebagian dari bidang tanah bekas milik adat yang telah dibebaskan oleh PT. Sangiang Alam Permai untuk permohonan HGB No. 12/Gembor tanggal 1 September 1987 (**vide bukti T-3, T-4, T-5, T-6, T-7 = T.II. Intervensi-1, T-8, T-9, T-10, T-11, T-12 dan T-16 beserta lampirannya**).

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 37 UUPA Nomor 5 Tahun 1960 mengatur salah satu jenis tanah yang dapat diberikan Hak Guna Bangunan adalah tanah yang langsung dikuasai oleh Negara;

Menimbang, bahwa dikarenakan tanah bekas milik adat sebagaimana dimaksud dalam asal persil Sertipikat-sertipikat obyek sengketa, oleh para pemiliknya pada tanggal 10 Oktober 1986, telah dilepaskan haknya kepada Negara sebagaimana diperoleh faktanya dalam lampiran bukti surat T-16, maka terdaftarnya tanah bekas milik adat tersebut dalam Sertipikat-sertipikat obyek sengketa pada tahun 1984, secara hukum hak kepemilikannya telah hapus dan bidang tanahnya langsung dikuasai oleh Negara;

Menimbang, bahwa dikarenakan atas bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat-sertipikat obyek sengketa, status bidang tanahnya telah dikuasai langsung oleh Negara sejak Tahun 1986, maka secara hukum sesuai dengan ketentuan Pasal 29 ayat (1) huruf b Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, Tergugat berkewajiban untuk mencatat hapusnya hak milik dari para pemegang hak Sertipikat-sertipikat obyek sengketa dengan cara mencabut Sertipikat-sertipikat obyek sengketa dan mencoret/ mematikan Buku Tanah dari Sertipikat-sertipikat obyek sengketa dalam register pendaftaran tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kota Tangerang, ketika Kepala Kantor

Halaman 91 dari 97 halaman, Putusan No. 57/G/2015/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

Pertanahan Kota Tangerang (dahulu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang), menerima berkas permohonan pendaftaran HGB dari PT. Sangiang Alam Permai, yang di dalamnya juga memuat keputusan pelepasan tanah bekas milik hak adat dari Menteri Dalam Negeri (*vide bukti T-16*);

Menimbang, bahwa dikarenakan terbukti jika asal persil Sertipikat-sertipikat obyek sengketa setelah didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang pada tahun 1984, hak atas tanahnya pada tahun 1986 telah dilepaskan oleh pemiliknya dan bidang tanahnya langsung dikuasai oleh Negara, maka Majelis Hakim berpendapat tindakan Tergugat yang tidak mencabut dan mematikan buku tanah Sertipikat-sertipikat obyek sengketa dari register pendaftaran tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kota Tangerang (dahulu Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang), telah mengakibatkan bidang tanah bekas milik adat tersebut terdaftar dalam 2 (dua) tanda bukti hak yang berbeda (ic. Sertipikat-sertipikat obyek sengketa dan SHGB No. 1524/Gembor milik Penggugat),

Menimbang, bahwa keadaan hukum sebagaimana disebut di atas, menurut pendapat Majelis Hakim adalah tindakan yang tidak sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah sebagaimana disebutkan dalam ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA Nomor 5 Tahun 1960, yaitu untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah;

Menimbang, bahwa lebih lanjut tindakan Tergugat yang tidak mencabut dan mematikan buku tanah Sertipikat-sertipikat obyek sengketa padahal asal persilnya sudah menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara sejak dilepaskan haknya pada tahun 1986, juga telah melanggar AUPB khususnya Asas kecermatan dan Asas Kepastian Hukum, dimana seharusnya dengan diterbitkannya SHGB No. 12/Gembor tanggal 1 September 1987, Tergugat berkewajiban hukum untuk mencabut dan mematikan buku tanah dari Sertipikat-sertipikat obyek sengketa, sehingga atas bidang tanah bekas milik adat tersebut





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara hukum hanya terdaftar dalam 1 (satu) tanda bukti hak (ic. SHGB No. 1524/Gembor);

Menimbang, bahwa dari keseluruhan uraian pertimbangan hukum di atas, Majelis Hakim berkesimpulan dengan tetap terdaftarnya bidang tanah milik adat tersebut sebagai Hak Milik dari orang-orang yang disebut dalam Sertipikat-sertipikat obyek sengketa adalah tidak berdasarkan hukum, sehingga oleh karenanya Sertipikat-sertipikat obyek sengketa dinyatakan batal oleh Pengadilan, dan selanjutnya kepada Tergugat diwajibkan untuk mencabut dan mencoret buku tanah Sertipikat-sertipikat obyek sengketa dari register pendaftaran tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kota Tangerang;

Menimbang, bahwa dikarenakan Sertipikat-sertipikat obyek sengketa dinyatakan batal dan kepada Tergugat diwajibkan untuk mencabut Sertipikat-sertipikat obyek sengketa dan mencoret buku tanahnya dari register pendaftaran tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kota Tangerang, maka gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* beralasan hukum untuk dikabulkan seluruhnya oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, kepada Tergugat, Tergugat II Intervensi serta Tergugat II Intervensi 1, secara bersama-sama dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa *a quo* yang besarnya ditetapkan dalam amar Putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 100 *jo.* Pasal 107 *jis.* Pasal 109 Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim dalam memutus sengketa *a quo* hanya mempertimbangkan bukti-bukti yang relevan dengan pokok sengketa *in litis*, sedangkan untuk bukti-bukti selebihnya dipertimbangkan kurang relevan untuk dijadikan dasar dalam memutus sengketa *a quo*, namun tetap menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam Putusan ini;

Halaman 93 dari 97 halaman, Putusan No. 57/G/2015/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

Mengingat, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor: 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara *jo.* Undang-Undang Republik Indonesia Nomor: 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor: 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara *jis.* Undang-Undang Republik Indonesia Nomor: 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor: 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Undang-Undang Pokok Agraria Nomor: 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah dan Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB);

## M E N G A D I L I

- **DALAM EKSEPSI:**

Menyatakan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 tidak diterima seluruhnya.

- **DALAM POKOK SENGKETA:**

- 1 Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- 2 Menyatakan batal Keputusan Tergugat berupa :
  - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 552/Gembor, diterbitkan tanggal 9 Juni 1984, berlokasi di Desa Gembor, Kecamatan Jatiuwung, Kabupaten Tangerang, Gambar Situasi Nomor 2854 tanggal 9 Juni 1984, luas 6.495 M2, atas nama pemegang hak Handoyo Santoso;
  - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 553/Gembor, diterbitkan tanggal 9 Juni 1984, berlokasi di Desa Gembor, Kecamatan Jati Uwung, Kabupaten Tangerang, Gambar Situasi Nomor 2855 tanggal 9 Juni 1984, luas 10.920 M2, atas nama pemegang hak Haji Mohamad Herman Samadikoen Sarjana Hukum;



- c. Sertifikat Hak Milik Nomor 541/Gembor, diterbitkan tanggal 9 Juni 1984, berlokasi di Desa Gembor, Kecamatan Jati Uwung, Kabupaten Tangerang, Gambar Situasi Nomor 2843 tanggal 9 Juni 1984, luas 2.660 M2, atas nama pemegang hak Aman Sapii;
- d. Sertifikat Hak Milik Nomor 546/Gembor, diterbitkan tanggal 9 Juni 1984, berlokasi di Desa Gembor, Kecamatan Jatiuwung, Kabupaten Tangerang, Gambar Situasi Nomor 2848 tanggal 9 Juni 1984, luas 5.900 M2, atas nama pemegang hak Suhaedah;
- e. Sertifikat Hak Milik Nomor 547/Gembor, diterbitkan tanggal 9 Juni 1984, berlokasi di Desa Gembor, Kecamatan Jatiuwung, Kabupaten Tangerang, Gambar Situasi Nomor 2849 tanggal 9 Juni 1984, luas 4.515 M2, atas nama pemegang hak Suhaedah;
3. Memerintahkan Tergugat untuk mencabut dan mencoret buku tanah:
- a. Sertifikat Hak Milik Nomor 552/Gembor, diterbitkan tanggal 9 Juni 1984, berlokasi di Desa Gembor, Kecamatan Jatiuwung, Kabupaten Tangerang, Gambar Situasi Nomor 2854 tanggal 9 Juni 1984, luas 6.495 M2, atas nama pemegang hak Handoyo Santoso;
- b. Sertifikat Hak Milik Nomor 553/Gembor, diterbitkan tanggal 9 Juni 1984, berlokasi di Desa Gembor, Kecamatan Jati Uwung, Kabupaten Tangerang, Gambar Situasi Nomor 2855 tanggal 9 Juni 1984, luas 10.920 M2, atas nama pemegang hak Haji Mohamad Herman Samadikoen Sarjana Hukum;
- c. Sertifikat Hak Milik Nomor 541/Gembor, diterbitkan tanggal 9 Juni 1984, berlokasi di Desa Gembor, Kecamatan Jati Uwung, Kabupaten Tangerang,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gambar Situasi Nomor 2843 tanggal 9 Juni 1984, luas 2.660 M2, atas nama pemegang hak Aman Sapii;

d. Sertifikat Hak Milik Nomor 546/Gembor, diterbitkan tanggal 9 Juni 1984, berlokasi di Desa Gembor, Kecamatan Jatiuwung, Kabupaten Tangerang, Gambar Situasi Nomor 2848 tanggal 9 Juni 1984, luas 5.900 M2, atas nama pemegang hak Suhaedah;

e. Sertifikat Hak Milik Nomor 547/Gembor, diterbitkan tanggal 9 Juni 1984, berlokasi di Desa Gembor, Kecamatan Jatiuwung, Kabupaten Tangerang, Gambar Situasi Nomor 2849 tanggal 9 Juni 1984, luas 4.515 M2, atas nama pemegang hak Suhaedah;

4 Menghukum Tergugat, Tergugat II Intervensi dan Tergugat II Intervensi 1 secara bersama-sama untuk membayar biaya perkara dalam sengketa ini sebesar Rp. 3.031.000,- (Tiga juta tiga puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputus secara mufakat dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada Hari **SELASA**, Tanggal **10 MEI 2016** oleh **BAGUS DARMAWAN, S.H., M.H.**, selaku Hakim Ketua Majelis, **GERHAT SUDIONO, S.H.** dan **POPPY PRASTIANY, S.H.** masing-masing selaku Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada Hari **SELASA**, Tanggal **17 MEI 2016**, oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh **Drs. VIFERI ARMANZA, S.H., MBA.**, selaku Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Tergugat, tanpa dihadiri oleh Tergugat II Intervensi dan Tergugat II Intervensi 1 maupun Kuasa Hukumnya.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,	HAKIM KETUA MAJELIS,



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

<b>GERHAT SUDIONO, S.H.</b>	<b>BAGUS DARMAWAN, S.H., M.H.</b>
<b>POPPY PRASTIANY, S.H.</b>	

PANITERA PENGGANTI,

**Drs. VIFERI ARMANZA, S.H., MBA.**