



PUTUSAN
Nomor: 39/G/2017/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 JAYA INDO PROPERTY, badan hukum Indonesia, berkedudukan di Kabupaten Tangerang, dalam hal ini diwakili oleh EDUARDUS NDOPO MBETE, SH, Warga Negara Indonesia, selaku Direktur PT Jaya Indo Property, berkedudukan di Gedung King Sand International, Jl. Mpu Tantular, Perum Il Karawaci, Kabupaten Tangerang, berdasarkan Akta No. 379 tanggal 24 Juni 2011 tentang Berita Acara Rapat PT Jaya Indo Property yang dibuat dihadapan Notaris Rustianah, SH, M.Kn. di Tangerang, selanjutnya berdasarkan Surat Kuasa No. 95/SKK-VLO/XI/2017 tanggal 28 November 2017, memberikan kuasa kepada:

1. Alexius Hyronimus Pantur, SH.;
2. Zulkifli, S.H.;
3. Korbinianus Molmen Nomer, S.H.;
4. Fitriyansyah, S.H.;

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Advokat, yang berkantor pada Kantor Hukum Varanus, beralamat di Jl. Benteng Betawi, Ruko Palem No.2 Taman Royal, Tangerang;
untuk selanjutnya disebut sebagai.....**PENGUGAT**;

M E L A W A N

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TANGERANG, berkedudukan di Jl. H. Abdul Hamid Kav.8, Tigaraksa, Tangerang;
Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 6765/SK.36.03/XII/2017 tanggal 8 Desember 2017, diwakili oleh Kuasanya yaitu:

1. Sumarkan, S.H.; NIP : 19620504 198603 1 005; Pangkat/Golongan: Penata Tingkat I (III/d); Jabatan : Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang;
2. Asep Sarip Hidayat, S.H.; NIP : 19660129 198702 1 001; Pangkat/Golongan: Penata Tingkat I (III/d); Jabatan : Kepala Sub



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

Seksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang;

3. Amin, S.H.; NIP : 19620804 199103 1 004 Pangkat/Golongan : Penata Tingkat I (III/d); Jabatan : Kepala Sub Seksi Pengendalian Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang;
4. Asep Erwin, S.H.; NIP : 19740825 199403 1 002; Pangkat/Golongan : Penata Muda Tingkat I (III/b); Jabatan: Analis Permasalahan Pertanahan Sub Seksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang;
5. Pit Gunawan, S.H.; NIP : 19870817 201101 1 008; Pangkat/Golongan : Penata Muda Tingkat I (III/b); Jabatan: Analis Permasalahan Pertanahan Sub Seksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang;

Kelimanya berkewarganegaraan Indonesia, memilih alamat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, di Jl. Abdul Hamid Kav. 8, Tigaraksa Tangerang;

untuk selanjutnya disebut sebagai**TERGUGAT**;

Dan

HENKI LOHANDA, Kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Cluster Perancis FC.1 No.2, Modernland RT.001 RW.007, Kelurahan Kelapa Indah, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang, pekerjaan Pensiunan, selanjutnya berdasarkan Surat Kuasa tanggal 16 Februari 2018 memberikan kuasa kepada:

1. Felix Dalimartha, S.H.;
2. Retno Purwaningsih, S.H.;
3. Jerry B. Marpaung, S.H.;
4. Stephanus Randy G, S.H., M.H.;

Para Advokat/Konsultan Hukum dari Dalimartha & Partners Law Office, beralamat di Ruko Mall Metropolis Town Square Blok GM2, Nomor 7, Kota Tangerang;

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

Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tersebut;

Telah membaca:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 39/PEN-DIS/2017/PTUN-SRG, tanggal 4 Desember 2017, tentang Lolos Dismissal;
- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 39/PEN-MH/2017/PTUN-SRG, tanggal 4 Desember 2017, tentang Susunan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara dengan Acara Biasa;
- Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 39/G/2017/PTUN-SRG, tanggal 4 Desember 2017, tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;
- Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor: 39/PEN-PP/2017/PTUN-SRG, tanggal 4 Desember 2017, tentang Hari dan Tanggal Pemeriksaan Persiapan;
- Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor: 39/PEN-HS/2017/PTUN-SRG, tanggal 3 Januari 2018, tentang Hari dan Tanggal Persidangan;
- Putusan Sela Nomor: 39/G/2017/PTUN-SRG, yang diputus tanggal 21 Februari 2018, dan dibacakan dalam persidangan terbuka untuk umum tanggal 21 Februari 2018, tentang diterimanya Hengki Lohanda sebagai Tergugat II Intervensi dalam Perkara Nomor: 39/G/2017/PTUN-SRG;
- Telah mendengarkan keterangan para pihak dan saksi-saksi di persidangan;
- Telah mempelajari Berkas Perkara Nomor: 39/G/2017/PTUN-SRG;

TENTANG DUDUKSENGKETA

Bahwa Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan gugatan tanggal 29 November 2017, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 29 November 2017, dalam Register Perkara Nomor: 39/G/2017/PTUN-SRG, sebagaimana telah diperbaiki secara formal dalam Pemeriksaan Persiapan tanggal 3 Januari 2018, yang pada pokoknya mendalilkan hal-hal sebagai berikut:

OBJEK GUGATAN

Bahwa yang digugat oleh Penggugat adalah Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang telah diterbitkan oleh Tergugat berupa:

1. **Sertifikat Hak Milik No.162/Kohod, Tanggal 8 Oktober 1993, Gambar Situasi No. 10306 Tanggal 1 Oktober 1993, seluas 9.970 M2 (Sembilan Ribu Sembilan Ratus Tujuh Puluh Meter Persegi) yang terletak di Kampung Tanjung Burung, RT.004/RW.03, Desa Kohod, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang, atas nama Henki Lohanda;**
2. **Sertifikat Hak Milik No.163/Kohod, Tanggal 8 Oktober 1993 Gambar Situasi No. 10305 Tanggal 1 Oktober 1993, seluas 10.060 M2 (Sepuluh Ribu Enam Puluh Meter Persegi) yang terletak di Kampung Tanjung**

Halaman 3 dari 51. Putusan No. 39/G/2017/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Burung, RT.004/RW.03, Desa Kohod, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang, atas nama Henki Lohanda;

DASAR HUKUM GUGATAN

1. Bahwa yang digugat adalah:

1.1 Sertifikat Hak Milik Nomor 162/Kohod, Tanggal 8 Oktober 1993, Gambar Situasi No. 10306 Tanggal 1 Oktober 1993, seluas 9.970 M2 (Sembilan Ribu Sembilan Ratus Tujuh Puluh Meter Persegi) yang terletak di Kampung Tanjung Burung, RT.004/RW.03, Desa Kohod, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang, atas nama Henki Lohanda;

1.2 Sertifikat Hak Milik Nomor 163/Kohod, Tanggal 8 Oktober 1993 Gambar Situasi No. 10305 Tanggal 1 Oktober 1993, seluas 10.060 M2 (Sepuluh Ribu Enam Puluh Meter Persegi) yang terletak di Kampung Tanjung Burung, RT.004/RW.03, Desa Kohod, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang, atas nama Henki Lohanda;

2. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 162/Kohod, Tanggal 8 Oktober 1993, Gambar Situasi Nomor 10306 Tanggal 1 Oktober 1993, seluas 9.970 M2 (Sembilan Ribu Sembilan Ratus Tujuh Puluh Meter Persegi) yang terletak di Kampung Tanjung Burung, RT.004/RW.03, Desa Kohod, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang, atas nama Henki Lohanda sebelumnya tercatat atas nama Duloh Usup;

Sertifikat Hak Milik Nomor 163/Kohod, Tanggal 8 Oktober 1993 Gambar Situasi Nomor 10305 Tanggal 1 Oktober 1993, seluas 10.060 M2 (Sepuluh Ribu Enam Puluh Meter Persegi) yang terletak di Kampung Tanjung Burung, RT.004/RW.03, Desa Kohod, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang, atas nama Henki Lohanda sebelumnya tercatat atas nama Usup Salun;

3. Bahwa Penggugat saat ini adalah pemilik sah dan menguasai atas kedua bidang tanah tersebut berdasarkan:

3.1. Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor : 594/44 – Kec.Paku Haji/III/2015, tanggal 28 Februari 2015 yang dibuat dihadapan Camat Pakuhaji, antara Penggugat dengan Erni Susanti (Hermi Susanti);

3.2. Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor : 594/45 – Kec.Paku Haji/III/2015, tanggal 28 Februari 2015 yang dibuat dihadapan Camat Pakuhaji, antara Penggugat dengan Erni Susanti (Hermi Susanti);

4. Bahwa keputusan yang telah diterbitkan oleh Tergugat sebagai objek gugatan telah memenuhi ketentuan hukum untuk dapat digugat sebagaimana

Halaman 4 dari 51. Putusan No. 39/G/2017/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimaksud Pasal 1 angka (9) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dengan alasan sebagai berikut:

- a. Berupa suatu **penetapan tertulis (Beschiking)**, yaitu yang diterbitkan oleh Tergugat adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 162/Kohod, Tanggal 8 Oktober 1993, Gambar Situasi Nomor 10306 Tanggal 1 Oktober 1993, seluas 9.970 M2 (Sembilan Ribu Sembilan Ratus Tujuh Puluh Meter Persegi) yang terletak di Kampung Tanjung Burung, RT.004/RW.03, Desa Kohod, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang, atas nama Henki Lohanda **dan** Sertifikat Hak Milik Nomor 163/Kohod, Tanggal 8 Oktober 1993 Gambar Situasi Nomor 10305 Tanggal 1 Oktober 1993, seluas 10.060 M2 (Sepuluh Ribu Enam Puluh Meter Persegi) yang terletak di Kampung Tanjung Burung, RT.004/RW.03, Desa Kohod, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang, atas nama Henki Lohanda;
- b. **Konkrit**, yaitu adalah Sertifikat Hak Milik No.162/Kohod, Tanggal 8 Oktober 1993, Gambar Situasi No. 10306 Tanggal 1 Oktober 1993, seluas 9.970 M2 (Sembilan Ribu Sembilan Ratus Tujuh Puluh Meter Persegi) yang terletak di Kampung Tanjung Burung, RT.004/RW.03, Desa Kohod, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang, atas nama Henki Lohanda **dan** Sertifikat Hak Milik Nomor 163/Kohod, Tanggal 8 Oktober 1993 Gambar Situasi Nomor 10305 Tanggal 1 Oktober 1993, seluas 10.060 M2 (Sepuluh Ribu Enam Puluh Meter Persegi) yang terletak di Kampung Tanjung Burung, RT.004/RW.03, Desa Kohod, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang, atas nama Henki Lohanda yang diterbitkan oleh Tergugat adalah nyata dibuat oleh Tergugat, tidak abstrak tapi berujud tertulis;
- c. **Individual**, kedua sertifikat tersebut diterbitkan dan ditujukan khusus kepada Henki Lohanda;
- d. **Final**, karena kedua Sertifikat Hak Milik tersebut diterbitkan oleh Tergugat sudah merupakan putusan akhir;
- e. Bahwa penerbitan kedua Sertifikat Hak Milik tersebut, telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat yaitu Penggugat kehilangan hak atas kedua bidang tanah tersebut;

TENGGANG WAKTU GUGATAN

Bahwa berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dinyatakan bahwa tenggang waktu untuk

Halaman5 dari 51. Putusan No. 39/G/2017/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan gugatan Tata Usaha Negara adalah 90 (Sembilan puluh) hari sejak diterbitkan Putusan Tata Usaha Negara atau 90 (Sembilan puluh) hari sejak diketahui adanya Putusan Tata Usaha Negara tersebut;

Bahwa Penggugat telah mengajukan Permohonan Pengukuran dan Pemetaan Kadastral kepada Tergugat atas 2 (dua) bidang tanah milik Penggugat sebagaimana tertuang dalam Tanda Terima Dokumen dengan Nomor Berkas Permohonan 48040/2017 tanggal 15 Mei 2017 dan Tanda Terima Dokumen dengan Nomor Berkas Permohonan 48045/2017 tanggal 15 Mei 2017;

Bahwa atas permohonan Penggugat tersebut di atas, Tergugat melalui Suratnya Nomor 2562/3-36.03/X/2017, tanggal 19 Oktober 2017 yang pada pokoknya memberitahukan bahwa terhadap permohonan pengukuran yang diajukan Penggugat, tidak dapat diterbitkan peta bidang tanahnya, penyelesaian lebih lanjut terhadap berkas permohonan tersebut ditangguhkan dahulu menunggu penyelesaian terhadap overlap dengan **Sertifikat Hak Milik Nomor 162/Kohod, Tanggal 8 Oktober 1993, Gambar Situasi Nomor 10306 Tanggal 1 Oktober 1993, seluas 9.970 M2 (Sembilan Ribu Sembilan Ratus Tujuh Puluh Meter Persegi) yang terletak di Kampung Tanjung Burung, RT.004/RW.03, Desa Kohod, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang, atas nama Henki Lohanda dan Sertifikat Hak Milik No.163/Kohod, Tanggal 8 Oktober 1993 Gambar Situasi Nomor 10305 Tanggal 1 Oktober 1993, seluas 10.060 M2 (Sepuluh Ribu Enam Puluh Meter Persegi) yang terletak di Kampung Tanjung Burung, RT.004/RW.03, Desa Kohod, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang, atas nama Henki Lohanda;**

Bahwa berdasarkan surat Tergugat tersebut Penggugat baru mengetahui adanya sertifikat diatas tanah tersebut, dengan demikian gugatan ini masih dalam tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari terhitung mulai tanggal 19 Oktober 2017;

KEPENTINGAN PENGGUGAT

Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor : 594/44 – Kec.Paku Haji/III/2015, tanggal 28 Februari 2015 yang dibuat dihadapan Camat Pakuhaji, antara Penggugat dengan Erni Susanti (Hermi Susanti) dan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor: 594/45 – Kec.Paku Haji/III/2015, tanggal 28 Februari 2015 yang dibuat dihadapan Camat Pakuhaji, antara Penggugat dengan Erni Susanti (Hermi Susanti), Penggugat adalah pemilik sah secara hukum dan saat ini menguasai secara penuh atas kedua bidang tanah objek sengketa yang terletak di Kampung Tanjung Burung, RT.004/RW.03, Desa Kohod, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang;

Halaman 6 dari 51. Putusan No. 39/G/2017/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 karena penerbitan **Sertifikat Hak Milik Nomor 162/Kohod, Tanggal 8 Oktober 1993, Gambar Situasi Nomor 10306 Tanggal 1 Oktober 1993, seluas 9.970 M2 (Sembilan Ribu Sembilan Ratus Tujuh Puluh Meter Persegi)** yang terletak di Kampung Tanjung Burung, RT.004/RW.03, Desa Kohod, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang, atas nama Henki Lohanda dan **Sertifikat Hak Milik No.163/Kohod, Tanggal 8 Oktober 1993 Gambar Situasi Nomor 10305 Tanggal 1 Oktober 1993, seluas 10.060 M2 (Sepuluh Ribu Enam Puluh Meter Persegi)** yang terletak di Kampung Tanjung Burung, RT.004/RW.03, Desa Kohod, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang, atas nama Henki Lohanda tersebut telah merugikan kepentingan PT. Jaya Indo Property, maka berdasarkan Pasal 53 ayat (1) Undang – Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo Undang – Undang Nomor 9 tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang – Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo Undang – Undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang – Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka **Sertifikat Hak Milik Nomor 162/Kohod, Tanggal 8 Oktober 1993, Gambar Situasi No. 10306 Tanggal 1 Oktober 1993, seluas 9.970 M2 (Sembilan Ribu Sembilan Ratus Tujuh Puluh Meter Persegi)** yang terletak di Kampung Tanjung Burung, RT.004/RW.03, Desa Kohod, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang, atas nama Henki Lohanda dan **Sertifikat Hak Milik Nomor 163/Kohod, Tanggal 8 Oktober 1993 Gambar Situasi Nomor 10305 Tanggal 1 Oktober 1993, seluas 10.060 M2 (Sepuluh Ribu Enam Puluh Meter Persegi)** yang terletak di Kampung Tanjung Burung, RT.004/RW.03, Desa Kohod, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang, atas nama Henki Lohanda dapat dituntut pembatalannya atau dituntut agar dinyatakan tidak sah;

DASAR GUGATAN

1. Bahwa Penggugat adalah perseroan yang didirikan berdasarkan Akta Notaris Nomor 379 tanggal 24 Juni 2011 yang dibuat dihadapan Notaris Rustianah, SH, M.Kn. dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan HAM RI tanggal 15 September 2011 Nomor AHU-45004.AHA.01. tahun 2011;
2. Bahwa Penggugat adalah perseroan yang bergerak dibidang property yang telah memperoleh Izin Lokasi Nomor 591/06-BP2T/2015 tanggal 09 Januari 2015 yang diterbitkan oleh Bupati Kabupaten Tangerang;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa untuk keperluan pengadaan tanah, Penggugat telah melakukan pembebasan-pembebasan tanah, antara lain pembebasan atas tanah milik Erni Susanti alias Hermi Susanti, masing-masing melalui:

a. Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor: 594/44 – Kec.Pakuhaji/III/2015, tanggal 28 Februari 2015 yang dibuat dihadapan Camat Pakuhaji, antara Penggugat dengan Erni Susanti (Hermi Susanti) berupa, Tanah Adat C Nomor 1121/328 Persil 37 S.IV Blok 003, seluas 10.000 M2 (Sepuluh Ribu Meter Persegi);

Bahwa sebelumnya Erni Susanti (Hermi Susanti) membeli tanah tersebut dari Duloh bin Usup sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 739/JB-Kec.Sept/1987, tanggal 29 Oktober 1987 yang dibuat dihadapan Camat Sepatan selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Tanah Milik Herni Susanti

Sebelah Timur : Tanah Milik Tiang Kim

Sebelah Utara : Tanah Milik Bantiang

Sebelah Timur : Tanah Milik Hengki;

b. Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor : 594/45 – Kec.Pakuhaji/III/2015, tanggal 28 Februari 2015 yang dibuat dihadapan Camat Pakuhaji, berupa Tanah Adat C No. 1121/328 Persil 37, S.IV, Blok Singlong, seluas 10.000 M2 (Sepuluh Ribu Meter Persegi);

Bahwa sebelumnya Erni Susanti (Hermi Susanti) membeli tanah tersebut dari dari Usup bin Salun sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 740/JB-Kec.Sept/1987, tanggal 29 Oktober 1987 yang dibuat dihadapan Camat Sepatan selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Tanah Milik Usu bin Salun

Sebelah Timur : Tanah Milik Duloh bin Usup

Sebelah Utara : Tanah Milik Sadun Mala

Sebelah Timur : Tanah Milik Kehutanan;

4. Bahwa dalam Akta Jual Beli Nomor 739/JB-Kec.Spt/1987, tanggal 29 Oktober 1987 dan Akta Jual Beli Nomor 740/JB-Kec.Spt/1987, tanggal 29 Oktober 1987 disebutkan bahwa tanah tersebut berdasarkan SK Kinag Jabar Nomor : 82/VIII/50/1963;

5. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 739/JB-Kec.Spt/1987, tanggal 29 Oktober 1987 dan Akta Jual Beli Nomor 740/JB-Kec.Spt/1987, tanggal 29 Oktober 1987, kedua tanah tersebut telah beralih kepada Erni Susanti alias

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

Hermi Susanti, dengan kata lain tanah tersebut bukan lagi milik Duloh bin Usup dan milik Usup bin Sarun;

6. Bahwa Penggugat sebagai pemilik tanah yang menguasai kedua objek sengketa telah mengajukan Permohonan Pengukuran dan Pemetaan Kadastral dalam rangka permohonan sertifikat kepada Tergugat sebagaimana tercantum dalam Tanda Terima Dokumen dengan Nomor Berkas Permohonan 48040/2017 tanggal 15 Mei 2017 dan Tanda Terima Dokumen dengan Nomor Berkas Permohonan 48045/2017 tanggal 15 Mei 2017;
7. Bahwa atas permohonan Penggugat tersebut di atas, Tergugat melalui Suratnya Nomor 2562/3-36.03/X/2017, tanggal 19 Oktober 2017 yang pada pokoknya memberitahukan bahwa terhadap permohonan pengukuran yang diajukan Penggugat, tidak dapat diterbitkan peta bidang tanahnya, penyelesaian lebih lanjut terhadap berkas permohonan tersebut ditangguhkan dahulu menunggu penyelesaian terhadap overlap dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 162/Kohod, Gambar Situasi Nomor 10306/Kohod dan Sertifikat Hak Milik Nomor 163/Kohod, Gambar Situasi Nomor 10305/Kohod;
8. Bahwa ternyata Sertifikat Hak Milik Nomor 162/Kohod, Tanggal 8 Oktober 1993, Gambar Situasi Nomor 10306 Tanggal 1 Oktober 1993, seluas 9.970 M2 (Sembilan Ribu Sembilan Ratus Tujuh Puluh Meter Persegi) yang terletak di Kampung Tanjung Burung, RT.004/RW.03, Desa Kohod, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang, atas nama Henki Lohanda diterbitkan oleh Tergugat berdasarkan:
 - Kepala Inspeksi Agraria Jawa Barat tanggal 31 Desember 1962 Nomor 82/VIII/1963 No.Urut 187;
 - Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat tanggal 27 April 1989 Nomor 592.1.3/SK.15/KWBPN/1989 No.1;
9. Bahwa Sertifikat Hak Milik No.163/Kohod, Tanggal 8 Oktober 1993 Gambar Situasi Nomor 10305 Tanggal 1 Oktober 1993, seluas 10.060 M2 (Sepuluh Ribu Enam Puluh Meter Persegi) yang terletak di Kampung Tanjung Burung, RT.004/RW.03, Desa Kohod, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang, atas nama Henki Lohanda ternyata diterbitkan oleh Tergugat berdasarkan:
 - Kepala Inspeksi Agraria Jawa Barat tanggal 31 Desember 1962 Nomor 82/VIII/1963 No.Urut 189;
 - Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat tanggal 27 April 1989 Nomor 592.1.3/SK.15/KWBPN/1989 Nomor 2;
10. Bahwa dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 162/Kohod, Tanggal 8 Oktober 1993, Gambar Situasi Nomor 10306 Tanggal 1 Oktober 1993, seluas 9.970

Halaman9 dari 51. Putusan No. 39/G/2017/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

M2 (Sembilan Ribu Sembilan Ratus Tujuh Puluh Meter Persegi) yang terletak di Kampung Tanjung Burung, RT.004/RW.03, Desa Kohod, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang, atas nama Henki Lohanda **dan** Sertifikat Hak Milik No.163/Kohod, Tanggal 8 Oktober 1993 Gambar Situasi Nomor 10305 Tanggal 1 Oktober 1993, seluas 10.060 M2 (Sepuluh Ribu Enam Puluh Meter Persegi) yang terletak di Kampung Tanjung Burung, RT.004/RW.03, Desa Kohod, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang, atas nama Henki Lohanda ternyata letak lokasi tanahnya berada ditempat yang sama di atas tanah milik Penggugat;

11. Bahwa Penggugat mencermati Sertifikat Hak Milik atas objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat, ternyata terdapat cacat yuridis, antara lain:

a. Bahwa dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 162/Kohod, Tanggal 8 Oktober 1993, Gambar Situasi Nomor 10306 Tanggal 1 Oktober 1993, seluas 9.970 M2 (Sembilan Ribu Sembilan Ratus Tujuh Puluh meter persegi) yang terletak di Kampung Tanjung Burung, RT.004/RW.03, Desa Kohod, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang, atas nama Henki Lohanda diterbitkan oleh Tergugat Pada Tanggal 8 Oktober 1993, yaitu setelah **Duloh Bin Usup** menjualnya kepada Erni Susanti alias Hermi Susanti sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli Nomor 739/JB-Kec.Spt/1987, tanggal 29 Oktober 1987 yang dibuat dihadapan Moh. Syachrie, Camat Sepatan, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah;

b. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 163/Kohod, Tanggal 8 Oktober 1993 Gambar Situasi Nomor 10305 Tanggal 1 Oktober 1993, seluas 10.060 M2 (Sepuluh Ribu Enam Puluh Meter Persegi) yang terletak di Kampung Tanjung Burung, RT.004/RW.03, Desa Kohod, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang, atas nama Henki Lohanda diterbitkan oleh Tergugat Pada Tanggal 8 Oktober 1993, yaitu setelah **Usup Salun** menjualnya kepada Erni Susanti alias Hermi Susanti sebagaimana tercantum tanah dalam Akta Jual Beli Nomor 740/JB-Kec.Spt/1987, tanggal 29 Oktober 1987 yang dibuat dihadapan Moh. Syachrie, Camat Sepatan, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, pada saat mengajukan permohonan sertifikat kepada Tergugat, Duloh Bin Usup dan Usup Salun tidak lagi sebagai pemilik tanah dan sekaligus tidak berhak mengajukan permohonan sertifikat;

c. Bahwa Erni Susanti alias Hermi Susanti sebagai pemilik tanah saat itu tidak pernah mengetahui ataupun menyaksikan tanah yang telah dibelinya dan

Halaman10 dari 51. Putusan No. 39/G/2017/PTUN-SRG



dikuasainya telah dilakukan pengukuran oleh Tergugat, hal ini bertentangan dengan;

- 1) **Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961**, yang menyatakan dalam pendaftaran tanah dilakukan terlebih dahulu pengukuran yang sebelumnya dilakukan penyelidikan riwayat bidang tanah dan penetapan batas-batasnya dengan memperhatikan keterangan-keterangan pihak yang berkepentingan;
- 2) **Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961**, yang menyatakan setelah dilakukan pengukuran dan pemetaan, maka semua peta dan daftar isian yang bersangkutan ditempatkan di kantor kepala desa selama tiga bulan, untuk memberi kesempatan kepada yang berkepentingan mengajukan keberatan-keberatan mengenai penetapan batas-batas tanah dan daftar-daftar isian (hasil penyelidikan riwayat dan penunjukan batas tanah);

d. Bahwa Kedua objek sengketa yang diterbitkan diatas tanah milik Penggugat tersebut oleh Tergugat dibuat pada waktu yang bersamaan yaitu tanggal 08 Oktober 1993 dengan Gambar Situasi yang diterbitkan pada tanggal 01 Oktober 1993, sehingga bertentangan dengan ketentuan

- 1) Pasal 3 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah yang menyebutkan: *'sebelum sebidang tanah diukur, terlebih dahulu dilakukan a. penyelidikan riwayat bidang tanah itu, b. dan penetapan batas-batasnya'*;

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas Tergugat diduga tidak melakukan penyelidikan riwayat bidang tanah dan penetapan batas-batas 'objek sengketa' atau setidaknya-tidaknya telah dengan tidak cermat dan teliti melakukan penyelidikan riwayat bidang tanah dan penetapan batas-batas 'objek sengketa'.

- 2) Pasal 4 Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 1992 Tentang Susunan Dan Tugas Panitia Pemeriksaan Nasional karena Tergugat tidak teliti dalam hal:
 - Mengadakan penelitian dan peninjauan fisik atas tanah yang dimohon mengenai status, riwayat, keadaan tanah, luas, batas tanahnya dan hubungan hukum antara tanah yang dimohon dengan pemohon serta kepentingan-kepentingan lainnya;
 - Mengumpulkan data, keterangan/penjelasan dari pemegang hak atas tanah yang berbatasan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e. Bahwa Henki Lohanda yang namanya tercantum dalam kedua sertifikat tersebut yang sebelumnya tercatat atas nama Duloh Usup dan Usup Salun, sejak dijualnya objek sengketa kepada Erni Susanti alias Hermi Susanti sampai gugatan ini diajukan tidak lagi menguasai tanah yang saat ini dikuasai oleh Penggugat;
12. Bahwa berdasarkan uraian butir (12) huruf (a s/d e) di atas, kewenangan Tergugat didalam menerbitkan kedua objek sengketa adalah cacat hukum, oleh karenanya kedua objek sengketa tersebut haruslah dinyatakan cacat hukum dan harus dibatalkan;
13. Bahwa dengan alasan-alasan tersebut di atas, maka Penggugat berdasarkan Pasal 53 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usah Negara sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan “ *Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan tata usaha negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan Tata Usaha Negara 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*”
14. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka Tergugat telah tidak memperhatikan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik atau Asas-Asas Umum Penyelenggaraan Negara Yang Baik sebagaimana di atur dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 28 tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme, antara lain:
- Asas Kehati-hatian, dimana Tergugat tidak berhati-hati dalam menerbitkan kedua objek sengketa yang mengakibatkan kerugian pada Penggugat selaku pemilik tanah saat ini;
15. Tergugat tidak memperhatikan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik atau Asas-Asas Umum Penyelenggaraan Negara Yang Baik sebagaimana di ataur dalam Pasal 10 ayat (1) huruf (a) dan huruf (d) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang tentang Administrasi Pemerintahan, antara lain:
- **Asas Kepastian Hukum** : Bahwa Tergugat telah melanggar asas kepastian hukum karena Tergugat dalam “Objek Sengketa” tidak mengutamakan landasan ketentuan perundangan-undangan, seperti melandaskan

Halaman12 dari 51. Putusan No. 39/G/2017/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keputusannya dengan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, dan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 1992 Tentang Susunan Dan Tugas Panitia Pemeriksaan Nasional;

- **Asas Kecermatan** : Bahwa Tergugat telah melanggar Asas Kecermatan, karena dalam menerbitkan “ Objek Sengketa “ Tergugat tidak didasarkan pada informasi dan dokumen-dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas “ Objek Sengketa “ ini. Hal ini terbukti dengan:
 - a. Bahwa Sertifikat Hak Milik No.162/Kohod, Tanggal 8 Oktober 1993, Gambar Situasi Nomor 10306 Tanggal 1 Oktober 1993, seluas 9.970 M2 (Sembilan Ribu Sembilan Ratus Tujuh Puluh Meter Persegi) yang terletak di Kampung Tanjung Burung, RT.004/RW.03, Desa Kohod, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang, atas nama Henki Lohanda diterbitkan oleh Tergugat Pada Tanggal 8 Oktober 1993, yaitu setelah **Duloh Bin Usup** menjualnya kepada Erni Susanti alias Hermi Susanti sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli Nomor 739/JB-Kec.Spt/1987, tanggal 29 Oktober 1987 yang dibuat dihadapan Moh. Syachrie, Camat Sepatan , selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah;
 - b. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 163/Kohod, Tanggal 8 Oktober 1993 Gambar Situasi Nomor 10305 Tanggal 1 Oktober 1993, seluas 10.060 M2 (Sepuluh Ribu Enam Puluh Meter Persegi) yang terletak di Kampung Tanjung Burung, RT.004/RW.03, Desa Kohod, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang, atas nama Henki Lohanda diterbitkan oleh Tergugat Pada Tanggal 8 Oktober 1993, yaitu setelah **Usup Sarun** menjualnya kepada Erni Susanti alias Hermi Susanti sebagaimana tercantum tanah dalam Akta Jual Beli Nomor 740/JB-Kec.Spt/1987, tanggal 29 Oktober 1987 yang dibuat dihadapan Moh. Syachrie, Camat Sepatan , selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah;
 - c. Bahwa Erni Susanti alias Hermi Susanti sebagai pemilik tanah saat itu tidak pernah mengetahui ataupun menyaksikan tanah yang dikuasainya telah dilakukan pengukuran oleh Tergugat;
 - d. Bahwa Kedua objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat dibuat pada waktu yang sama yaitu tanggal 08 Oktober 1993 dengan Gambar Situasi yang diterbitkan oleh pada tanggal 01 Oktober 1993;
 - e. Bahwa pada prakteknya permohonan hak atas tanah biasanya dikukur terlebih dahulu untuk diterbitkan surat ukur/gambar situasi, ditentukan

Halaman13 dari 51. Putusan No. 39/G/2017/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

batas-batasnya, diumumkan kepada masyarakat selama 60 (enam puluh) hari, baru diterbitkan sertifikat, oleh karenanya kedua objek sengketa yang diterbitkan Tergugat telah bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah;

- f. Bahwa Duloh bin Usup dan Usup Sarun, sejak diterbitkannya sertifikat tersebut Tanggal 8 Oktober tahun 1993 sampai saat ini tidak menguasai tanah yang saat ini dikuasai oleh Penggugat;

PETITUM

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Serang yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah:
 - 2.1. Sertifikat Hak Milik Nomor 162/Kohod, Tanggal 8 Oktober 1993, Gambar Situasi Nomor 10306 Tanggal 1 Oktober 1993, seluas 9.970 M2 (Sembilan Ribu Sembilan Ratus Tujuh Puluh Meter Persegi) yang terletak di Kampung Tanjung Burung, RT.004/RW.03, Desa Kohod, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang, atas nama Henki Lohanda;
 - 2.2. Sertifikat Hak Milik Nomor 163/Kohod, Tanggal 8 Oktober 1993 Gambar Situasi Nomor 10305 Tanggal 1 Oktober 1993, seluas 10.060 M2 (Sepuluh Ribu Enam Puluh Meter Persegi) yang terletak di Kampung Tanjung Burung, RT.004/RW.03, Desa Kohod, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang, atas nama Henki Lohanda;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut:
 - 3.1. Sertifikat Hak Milik Nomor 162/Kohod, Tanggal 8 Oktober 1993, Gambar Situasi Nomor 10306 Tanggal 1 Oktober 1993, seluas 9.970 M2 (Sembilan Ribu Sembilan Ratus Tujuh Puluh Meter Persegi) yang terletak di Kampung Tanjung Burung, RT.004/RW.03, Desa Kohod, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang, atas nama Henki Lohanda;
 - 3.2. Sertifikat Hak Milik Nomor 163/Kohod, Tanggal 8 Oktober 1993 Gambar Situasi Nomor 10305 Tanggal 1 Oktober 1993, seluas 10.060 M2 (Sepuluh Ribu Enam Puluh Meter Persegi) yang terletak di Kampung Tanjung Burung, RT.004/RW.03, Desa Kohod, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang, atas nama Henki Lohanda;
4. Memerintahkan Tergugat untuk melanjutkan proses permohonan sertifikat yang dimohonkan Penggugat atas;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4.1. Tanah Adat C Nomor 1121/328 Persil 37 S.IV Blok 003, seluas 10.000 M2 (Sepuluh Ribu Meter Persegi) yang terletak di Desa Kohod, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang, berdasarkan Tanda Terima Dokumen dengan Nomor Berkas Permohonan 48040/2017 tanggal 15 Mei 2017;
- 4.2. Tanah Adat C Nomor 1121/328 Persil 37, S.IV, Blok Singlong, seluas 10.000 M2 (Sepuluh Ribu Meter Persegi) yang terletak di Desa Kohod, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang berdasarkan Tanda Terima Dokumen dengan Nomor Berkas Permohonan 48045/2017 tanggal 15 Mei 2017;
5. Menghukum Tergugat membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat melalui Kuasanya telah mengajukan Jawaban pada persidangan tanggal 17 Januari 2018, yang pada pokoknya mengemukakan dalil-dalil bantahan sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI:

A. **Eksepsi Kewenangan Absolut**, alasan hukumnya yaitu:

Bahwa materi permasalahan yang diangkat dari peristiwa hukum yang diutarakan dalam isi posita gugatan Penggugat halaman 4(empat)pointKepentingan Penggugat dalam gugatannya secara substansial materi permasalahannya sangat menitik beratkan pada titik senggung mengenai yang berhak atas objek hak keperdataan dari kepemilikan tanah yang dirasamilik Penggugat berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor : 594/44-Kec.Pakuahaji/III/2015, tanggal 28 Februari 2015 dan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor : 594/45-Kec.Pakuahaji/III/2015, tanggal 28 Februari 2015 keduanya dibuat dihadapan Camat Pakuhaji antara Penggugat dengan Erni Susanti (Hermi Susanti), akan tetapi secara yuridis telah diterbitkan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara berupa **Sertipikat Hak Milik Nomor 162/Kohod, tanggal 8 Oktober 1993, Gambar Situasi Nomor 10306 tanggal 1 Oktober 1993 seluas 9.970 M²(Sembilan Ribu Sembilan Ratus Tujuh Puluh Meter Persegi) Atas Henki Lohanda dan Sertipikat Hak Milik Nomor 163/Kohod, tanggal 8 Oktober 1993, Gambar Situasi Nomor 10305 tanggal 1 Oktober 1993 seluas 10305M² (Sepuluh Ribu Tiga Ratus Lima Meter Persegi) Atas Henki Lohanda**. Sehingga atas uraian dalam materi posita gugatan Penggugat tersebut perlu dibuktikan terlebih dahulu mengenai **pembuktian apakah adanya hubungan hukum**

Halaman 15 dari 51. Putusan No. 39/G/2017/PTUN-SRG



hak keperdataan dari kepemilikan tanah tersebut adalah benar milik dari Penggugat. Dengan demikian materi gugatan Penggugat dari peristiwa hukum yang diuraikan dalam posita gugatan Penggugat tersebut adalah merupakan kewenangan pemeriksaan perkara dari Pengadilan Negeri yang berwenang untuk mendapatkan fakta hukum tentang siapa yang berhak atas hak keperdataan seseorang apabila dikostatir dalam penemuan hukumnya. Oleh sebab itu pengajuan gugatan ini pantasnya diajukan dalam ranah hukum Pengadilan Perdata, dan atau merupakan kewenangan **absolut dari Pengadilan Negeri.**

Perlu kami jelaskan bahwa sertifikat Hak Atas Tanah adalah sebagai alat bukti yang kuat tentang hak keperdataan seseorang atau badan hukum merupakan **Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara** sebagaimanadiatur Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang telah dua kali diubah dengan Undang- Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang- Undang Nomor 51 Tahun 2009. Bahwa penerbitan sertifikat hak atas tanah selanjutnya disebut sertifikat adalah merupakan **tindakan hukum** Pejabat Tata Usaha Negara bersifat konkrit, individual, final dan menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum privat, sertifikat sebagai Pejabat Tata Usaha Negara bersifat menetapkan apabila akibat penetapan menimbulkan kerugian seseorang, maka tuntutan ganti rugi atau on recht matige overheidsdaads ini diajukannya ke **Peradilan Umum** bukanlah ke **Peradilan Tata Usaha Negara.**

Hal mana sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994 yang didalamnya mengandung kaidah hukum : **“Meskipun sengketa itu terjadi dari adanya surat keputusan pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum”** karena pokok sengketa muatan hukumnya berkaitan dengan sengketa perdata atau kepemilikan maka hal tersebut yg dibuktikan lebih dulu.

Dengan demikian berdasarkan uraian tersebut diatas, kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menolak gugatan yang diajukan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima karena materi gugatan Penggugat menguraikan hal-hal yang berkenaan dengan hak kepemilikan dari tanah, yang telah diterbitkan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara oleh Tergugat, yang bukan merupakan ruang lingkup dari kewenangan



Pengadilan Tata Usaha Negara (vide Pasal 77 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, Tentang Peradilan Tata Usaha Negara).

Dengan demikian berdasarkan uraian tersebut diatas, sudilah kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menolak gugatan yang diajukan Penggugat atau setidak – tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima.

B. Eksepsi Lewat Waktu (Daluwarsa),

alasan hukumnya yaitu:

- a. Bahwa dalam gugatan Penggugathalaman 3 (tiga)Point Tenggang Waktu Gugatan menjelaskan bahwa Penggugat baru mengetahui pada saat mengajukan permohonan pengukuran dengan nomor berkas permohonan 48040/2017 dan 48045/2017 tanggal 15 Mei 2017, dimana melalui surat Tergugat Nomor 2562/3-36.03/X/2017 tanggal 19 oktober 2017;
- b. **Sertipikat Hak Milik Nomor 162/Kohod, tanggal 8 Oktober 1993, Gambar Situasi Nomor 10306 tanggal 1 Oktober 1993 seluas 9.970 M²(Sembilan Ribu Sembilan Ratus Tujuh Puluh Meter Persegi) Atas Henki Lohanda dan Sertipikat Hak Milik Nomor 163/Kohod, tanggal 8 Oktober 1993, Gambar Situasi Nomor 10305 tanggal 1 Oktober 1993 seluas 10305 m²(Sepuluh Ribu Tiga Ratus Lima Meter Persegi) Atas nama Henki Lohanda;**
- c. Bahwa Sertipikat Hak Atas Tanah tersebut memberikan kepastian hukum dan memiliki kekuatan pembuktian hukum yang kuat bagi subyek dan obyek hak atas tanah yang tercantum dalam Sertipikat tersebut, sepanjang mengenai data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam Gambar Situasi serta Buku Tanah hak yang bersangkutan;
- d. Bahwa berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa *"Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat yang sah atas nama orang atau Badan Hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya Sertipikat itu telah*



mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang Sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan Sertipikat tersebut.”;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, sudilah kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menolak gugatan yang diajukan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima karena objek gugatan telah diterbitkan lebih dari 5 (lima) Tahun

C. Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan atau Kabur (*Obscuur Libel*)

alasan hukumnya yaitu:

1. Bahwa Penggugat mendalilkan dalam Posita gugatan angka 3 (Tiga)

• point (a):

Yang pada intinya Penggugat pemilik sebidang tanah sesuai dengan **Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor : 594/44-Kec.Paku Haji/III/2015, tanggal 28 Februari 2015** dibuat dihadapan **Camat Pakuhaji antara Penggugat dengan Erni Susanti (Hermi Susanti) berupa tanah adat C Nomor 1121/328 Persil 37 S.IV Blok 003 seluas 10.000 m²** (Sepuluh Ribu Meter Persegi) dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah utara : Tanah Milik Herni Susanti
- Sebelah timur : Tanah Milik Tiang Kim
- Sebelah utara : Tanah Milik Bantiang
- Sebelah timur : Tanah Milik Hengki

• point (a):

Yang pada intinya Penggugat pemilik sebidang tanah sesuai dengan **dan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 594/45-Kec.Paku Haji/III/2015, tanggal 28 Februari 2015** keduanya dibuat dihadapan **Camat Pakuhaji antara Penggugat dengan Erni Susanti (Hermi Susanti)** dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Sebelah utara : Tanah Milik Usu bin Salun
- Sebelah timur : Tanah Milik Tiang Kim
- Sebelah utara : Tanah Milik Sadun Mala
- Sebelah timur : Tanah Milik Kehutanan

2. Sertipikat Hak Milik Nomor 162/Kohod, tanggal 8 Oktober 1993, Gambar



Situasi Nomor 10306 tanggal 1 Oktober 1993 seluas 9.970 m²(Sembilan Ribu Sembilan Ratus Tujuh Puluh Meter Persegi) Atas nama Henki Lohanda dan Sertipikat Hak Milik Nomor 163/Kohod, tanggal 8 Oktober 1993, Gambar Situasi Nomor 10305 tanggal 1 Oktober 1993 seluas 10305 m²(Sepuluh Ribu Tiga Ratus Lima Meter Persegi) Atas NamaHenki Lohanda adalah **total seluas 20.275 m²**;

3. Bahwa dari seluruh posita gugatan Penggugat yang pada intinya Penggugat sama sekali tidak menjelaskan mengenai batas – batas dari tanah yang merasa milik Penggugat, dari mulai merasa menjadi milik Penggugat sampai dengan gugatan ini diajukan secara jelas dan terinci, Sebab apabila tidak diketahui tata letak dari fisik tanah dan atau tidak jelas dari data fisik maupun data yuridis yang sebenarnya dari lokasi tanah yang merasa milik Penggugat tersebut, maka gugatan Penggugat dapat dinyatakan menjadi kabur (*obscuur libel*), karena tidak dapat menerangkan dengan baik dan benar data yuridisnya maupun kepastian tata letak lokasi dari fisik tanah yang merasa milik Penggugat;
4. Bahwa seharusnya Penggugat mengetahui batas-batas tanah yang merasa milik Penggugat dengan menyebutkan nama-nama semua batas sebelah menyebelah sehingga jelas dan terinci kepemilikannya, **tetapi Penggugat justru hanya menjelaskan mengenai batas-batas tanah yang menjadi miliknya, tanpa menjelaskan batas-batas tanah telah diterbitkan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara oleh Tergugat secara keseluruhan.** Seharusnya apabila Penggugat menguasai fisik tanah Penggugat mengetahui batas seperti sebelah utara dahulu milik siapa, sekarang sejak diajukan gugatan sudah menjadi milik siapa, sebelah timur dahulu milik siapa, sekarang sejak diajukan gugatan sudah menjadi milik siapa, sebelah selatan dahulu milik siapa, sekarang sejak diajukan gugatan sudah menjadi milik siapa, dan sebelah barat dahulu milik siapa, sekarang sejak diajukan gugatan sudah menjadi milik siapa, sehingga jelas dari batas-batas kepemilikannya tersebut, dengan disertai alat bukti yang menjadi fakta hukum;
5. Bahwa dalam posita gugatan Penggugat hanya menjelaskan batas-batas yang merasa milik Penggugat dengan **hanya menyebutkan sebelah utara dan Timur saja tanpa menjelaskan nama-nama semua batas sebelah menyebelah sehingga jelas dan terinci kepemilikannya, Seharusnya apabila Penggugat menjelaskan sebelah barat dan selatan.**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi MA – RI No. 1149 K/1875, tanggal 17 April 1979 menyatakan bahwa *“Karena dalam surat Gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas – batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima”*.

Berdasarkan uraian tersebut di atas karena Penggugat tidak dapat menjelaskan tata letak yang sebenarnya dari batas-batas tanah yang diakui adalah miliknya, maka jelas Gugatan Penggugat dapat dinyatakan menjadi kabur dan sudah sepantasnya gugatan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam Eksepsi tersebut di atas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini, dan mohon dianggap telah termuat dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat menolak semua dalil-dalil gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat, kecuali dari hal-hal yang diakui secara tegas dalam **Jawaban** ini;
3. Bahwa objek yang dipermasalahkan oleh Penggugat adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 162/Kohod, tanggal 8 Oktober 1993, Gambar Situasi No.10306 tanggal 1 Oktober 1993 seluas 9.970 m² Atas (Sembilan Ribu Sembilan Ratus Tujuh Puluh Meter Persegi) Atas Nama Henki Lohanda dan Sertipikat Hak Milik Nomor 163/Kohod, tanggal 8 Oktober 1993, Gambar Situasi Nomor 10305 tanggal 1 Oktober 1993 seluas 10305 m²(Sepuluh Ribu Tiga Ratus Lima Meter Persegi) Atas nama Henki Lohanda;
4. Bahwa menanggapi obyek sengketa pada halaman 5 (Lima) angka 3 (Tiga), Penggugat menjelaskan tidak mengetahui batas-batasnya secara jelas tanah Penggugat yang seluas 20.000 m² yang diklaim tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 162/Kohod, tanggal 8 Oktober 1993, Gambar Situasi Nomor 10306 tanggal 1 Oktober 1993 seluas 9.970 m²(Sembilan Ribu Sembilan Ratus Tujuh Puluh Meter Persegi) Atas Nama Henki Lohanda dan Sertipikat Hak Milik No.163/Kohod, tanggal 8 Oktober 1993, Gambar Situasi No.10305 tanggal 1 Oktober 1993 seluas 10305 m² Atas Henki Lohanda. Hal ini berdasarkan dengan gugatan, penggugat hanya menerangkan batas-batas sengketa dengan menggunakan batas-batas dalam Akta Jual Beli No.941/Legok/1997 tertanggal 08 November 1997, sehingga tidak jelas bagian mana yang menurut Penggugat tumpang tindih dengan sertipikat miliknya. Dengan kata

Halaman 20 dari 51. Putusan No. 39/G/2017/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lain, batas dari tanah yang tumpang tindih dengan obyek sengketa tidak jelas (sumir);

5. Bahwa Bahwa dalam penentuan status hukum/hak atas tanah yang berkaitan dengan masalah Girik, harus mempedomani antara lain Instruksi Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 05/IMK.01/1978 dan Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-32/PJ.6/1993 tentang Penanganan Perkara-Perkara di Muka Pengadilan dan Tindak Lanjut Larangan Penerbitan Girik, Kekitir, Petuk Desa dan Keterangan Objek Pajak. Ketentuan a quo pada pokoknya memberitahukan mengenai larangan penggunaan girik sebagai dasar penentuan status hukum/hak atau alas hukum dalam peralihan hak atas tanah, penerbitan sertifikat maupun pengurusan hak atas tanah, karena Surat Pelepasan Hak Atas Tanah milik Penggugat dilakukan pada tanggal 28 Februari 2015;
6. Bahwa Penggugat mendalilkan dalam Posita gugatan angka 11 halaman 7 yang pada intinya Penggugat pemilik sebidang tanah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 739/JB-Kec.Sept/1987 tanggal 29 Oktober 1987 yang dibeli dari Duloh bin Usup dan Akta Jual Beli Nomor 740/JB-Kec.Sept/1987 tanggal 29 Oktober 1987 yang dibeli dari Usup bin Salun. Dengan demikian dapat disimpulkan:
 - a. Sertipikat Hak Milik Nomor 162/Kohod, tanggal 8 Oktober 1993, Gambar Situasi Nomor 10306 tanggal 1 Oktober 1993 seluas 9.970 M² (Sembilan Ribu Sembilan Ratus Tujuh Puluh Meter Persegi) Atas Nama Henki Lohanda dibeli dari Duloh Usup dan Sertipikat Hak Milik Nomor 163/Kohod, tanggal 8 Oktober 1993, Gambar Situasi Nomor 10305 tanggal 1 Oktober 1993 seluas 10305 M² (Sepuluh Ribu Tiga Ratus Lima Meter Persegi) Atas Nama Henki Lohanda dibeli dari Usup Salun, namun pada tahun 1987 juga telah menjual kepada Erni Susanti (Hermi Susanti). **Dengan kata lain Duloh bin Usup dan Usup bin Salun telah menjual 2 kali kepada Erni Susanti (Hermi Susanti) dengan menjual Girik Adat, tetapi disisi lain mereka juga menjual kepada Henki Lohanda dengan menjual Sertipikat Hak Milik ;**
 - b. Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah milik Penggugat berdasarkan tanah adat C Nomor 1121/328 Persil 37 S.IV Blok 003 seluas 10.000 M² dan tanah adat C Nomor 1121/328 Persil 37 S.IV Blok Singlong seluas 10.000 M², sedangkan Sertipikat Hak Milik atas nama Henki Lohanda penerbitan Kepala Inspeksi Agraria Jawa Barat tanggal 31 Desember 1962 Nomor 82/VIII/1963 Nomor Urut 187 dan Kepala

Halaman 21 dari 51. Putusan No. 39/G/2017/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

Inspeksi Agraria Jawa Barat tanggal 31 Desember 1962 Nomor 82/VIII/1963 Nomor Urut 189. Dengan kata lain masing-masing memiliki alas hak yang harus diuji di Pengadilan Umum terlebih dahulu;

c. Berdasarkan keterangan diatas kewenangan pemeriksaan gugatan ranah hukum Pengadilan Umum, dan atau merupakan kewenangan absolut dari Pengadilan Negeri

7. Bahwa pada posita gugatan halaman 7 (tujuh) point (c) yang pada intinya menjelaskan:

“Erni Susanti alias Hermi Susanti sebagai pemilik tanah saat itu tidak pernah mengetahui ataupun menyaksikan tanah yang tanah yang telah dibelinya dan dikuasainya telah dilakukan pengukuran oleh Tergugat, hal ini bertentangan dengan:

- 1) Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 mengenai Pengukuran;
- 2) Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 mengenai Pengumuman di Desa;

Perlu Tergugat jelaskan beberapa hal:

1. Tidaklah mungkin Pengukuran dapat dilakukan apabila Erni Susanti alias Hermi Susanti menguasai dan mengolah tanah sengketa aquo, karena pasti Erni Susanti alias Hermi Susanti lah orang yang pertama menghalangi proses pengukuran tersebut;
2. Tidaklah mungkin luasan tanah hasil pengukuran dapat diketahui apabila tanah tersebut tidak ditetapkan batas-batasnya (dipatok)
3. Justru kemudian pertanyaannya dikembalikan kepada Erni Susanti alias Hermi Susanti, Kemanakah Erni Susanti alias Hermi Susanti pada saat itu? lalu selama semua peta dan daftar isian yang bersangkutan ditempatkan di kantor desa selama tiga bulan, kenapa Erni Susanti alias Hermi Susanti tidak melakukan sanggahan atas hal tersebut? Jika benar-benar Erni Susanti alias Hermi Susanti yang menguasai dan mengolah tanah sengketa aquo.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, dengan ini Tergugat memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo pada Pengadilan Negeri Tangerang, berkenan memutus dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Halaman 22 dari 51. Putusan No. 39/G/2017/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan jawaban Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul sebagai akibat pemeriksaan perkara ini.

SUBSIDAIR:

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

Bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, selanjutnya Tergugat II Intervensi melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Jawaban tanggal 28 Februari 2018, yang pada pokoknya mengemukakan dalil-dalil bantahan sebagai berikut:

• DALAM EKSEPSI

- **Gugatan Penggugat Kabur / Obscuur Libel**

Bahwa di dalam gugatan Penggugat mendalilkan Penggugat adalah pemilik sah dan menguasai kedua bidang tanah objek perkara *a quo* yang terletak di Kampung Tanjung Burung, RT004/RW.003, Desa Kohod, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang dengan dasar:

1. Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Nomor 594/44-Kec.Paku haji/III/2015 tertanggal 28 Februari 2015 yang dibuat di hadapan Camat Pakuhaji antara Penggugat dengan Erni Susanti (Hermi Susanti), dan
2. Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Nomor 594/45-Kec.Paku haji/III/2015 tertanggal 28 Februari 2015 yang dibuat di hadapan Camat Pakuhaji antara Penggugat dengan Erni Susanti (Hermi Susanti),

akan tetapi Penggugat tidak menyebutkan dengan jelas batas-batas dari objek perkara *a quo*.

Di dalam Putusan MA RI Nomor 1149 K/Sip/1979 tertanggal 17 April 1979 menyebutkan bahwa:

“Bila tidak jelas batas-batas tanah perkara, maka gugatan tidak dapat diterima”.

Putusan MA Nomor 1159 K/PDT/1983 tertanggal 23 Oktober 1984 menyatakan bahwa:

“gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas objek perkara dinyatakan obscuur libel dan gugatan tidak dapat diterima”.

Halaman 23 dari 51. Putusan No. 39/G/2017/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal tersebut, maka terbukti secara jelas batas-batas objek gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak jelas dan sangat kabur (*Obscuur Libel*) sehingga sudah seharusnya Gugatan yang diajukan oleh Penggugat **TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Onvankelijk Verklaard*/NO).**

- **Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Tidak Berwenang Untuk Memeriksa dan Mengadili Perkara *a quo* (Kewenangan Absolut).**

Penggugat mendalilkan di dalam gugatannya secara substansial menitikberatkan bahwa Penggugat memiliki hak keperdataan (kepemilikan) atas objek perkara *a quo* berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Nomor 594/44-Kec.Pakuhaji/III/2015 tertanggal 28 Februari 2015 dan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Nomor 594/45-Kec.Pakuhaji/III/2015 tertanggal 28 Februari 2015, akan tetapi pada faktanya secara yuridis objek perkara *a quo* telah dimiliki oleh Tergugat II Intervensi berdasarkan:

- Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 162/Kohod dengan Gambar Situasi Nomor 10305 seluas 9.970 M2 (Sembilan Ribu Sembilan Ratus Tujuh Puluh Meter Persegi), dan
- Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 163/Kohod dengan Gambar Situasi Nomor 10306 seluas 10.060 M2 (Sepuluh Ribu Enam Puluh Meter Persegi).

Di dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 88 K/TUN/1993 tertanggal 07 September 1994 menyebutkan:

"Meskipun sengketa itu terjadi dari adanya surat keputusan pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum".

Dengan demikian sudah seharusnya pengajuan gugatan ini diajukan dalam ranah hukum perdata yang menjadi kewenangan absolut dari Pengadilan Negeri, bukan diajukan pada Pengadilan Tata Usaha Negara Serang.

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka sudah seharusnya demi keadilan dan kebenaran hukum Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini memutus perkara *a quodengan* amar putusan **GUGATAN TIDAK DAPAT DITERIMA(*Niet Onvankelijk Verklaard*/NO).**



- **Gugatan Para Penggugat Kadaluarasa (lewat waktu).**

- a. Bahwa pada halaman 3 dalam gugatan Penggugat menyebutkan bahwa Penggugat baru mengetahui adanya sertifikat milik Tergugat II Intervensi pada saat mengajukan permohonan pengukuran dengan nomor berkas permohonan 48040/2017 dan 48045/2017 tanggal 15 Mei 2017;
- b. Bahwa Tergugat II Intervensi telah memiliki dan menguasai objek perkara *a quo* berdasarkan:
 - Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 162/Kohod dengan Gambar Situasi Nomor 10305 seluas 9.970 M2 (Sembilan Ribu Sembilan Ratus Tujuh Puluh Meter Persegi);
 - Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 163/Kohod dengan Gambar Situasi Nomor 10306 seluas 10.060 M2 (Sepuluh Ribu Enam Puluh Meter Persegi)

yang mana kedua sertifikat tersebut telah diterbitkan pada tanggal 08 Oktober 1993.

- c. Bahwa berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa:

"Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat yang sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu telah mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut".

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka sudah seharusnya demi keadilan dan kebenaran hukum Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini memutus perkara *a quo* dengan amar putusan **GUGATAN TIDAK DAPAT DITERIMA(Niet Onvankelijk Verklaard/NO).**

• **DALAM POKOK PERKARA:**

1. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi tersebut diatas dianggap telah termasuk dan menjadi bagian yang tidak dapat dipisahkan dengan Dalam Pokok Perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat tertanggal 29 November 2017, kecuali mengenai hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II Intervensi;
3. Bahwa Tergugat II Intervensi hanya menanggapi dalil gugatan Penggugat sepanjang yang berhubungan dengan kepentingan kepemilikan objek perkara milik Tergugat II Intervensi, yaitu:

- Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 162/Kohod dengan Gambar Situasi Nomor 10305 seluas 9.970 M2 (Sembilan Ribu Sembilan Ratus Tujuh Puluh Meter Persegi);
- Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 163/Kohod dengan Gambar Situasi Nomor 10306 seluas 10.060 M2 (Sepuluh Ribu Enam Puluh Meter Persegi).

yang mana kedua bidang tanah tersebut terletak di Desa Kohod, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat, atas nama Henki Lohanda selaku Tergugat II Intervensi, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, pada tanggal 08 Oktober 1993;

4. Bahwa di dalam gugatan Penggugat pada point 3 Dalam Pokok Perkara, Penggugat mendalilkan Penggugat adalah pemilik sah dan menguasai kedua bidang tanah yang menjadi objek perkara *a quo* berdasarkan:

- Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Nomor 594/44-Kec.Paku Haji/III/2015 tertanggal 28 Februari 2015 yang dibuat di hadapan Camat Pakuhaji antara Penggugat dengan Erni Susanti (Hermi Susanti), dan
- Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Nomor 594/45-Kec.Paku Haji/III/2015 tertanggal 28 Februari 2015 yang dibuat di hadapan Camat Pakuhaji antara Penggugat dengan Erni Susanti (Hermi Susanti).

Padahal secara yuridis dan fakta yang ada, Tergugat II Intervensi telah memiliki dasar kepemilikan atas kedua bidang tanah tersebut berdasarkan:

- Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 162/Kohod dengan Gambar Situasi Nomor 10305 seluas 9.970 M2 (Sembilan Ribu Sembilan Ratus Tujuh Puluh Meter Persegi);
- Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 163/Kohod dengan Gambar Situasi Nomor 10306 seluas 10.060 M2 (Sepuluh Ribu Enam Puluh Meter Persegi);

yang mana kedua bidang tanah tersebut terletak di Desa Kohod, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat, atas

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)



nama Henki Lohanda selaku Tergugat II Intervensi, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, pada tanggal 08 Oktober 1993;

5. Bahwa Tergugat II Intervensi juga telah menguasai kedua bidang tanah yang menjadi objek perkara *a quo* sejak Tergugat II Intervensi mendapatkan hak atas tanah tersebut sebagai berikut:

- Tergugat II Intervensi mendapatkan hak atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 162/Kohod seluas 9.970 M2 (Sembilan Ribu Sembilan Ratus Tujuh Puluh Meter Persegi) melalui kesepakatan jual beli dengan ahli waris dari Duloh b.Usup (sesuai dengan Surat Keterangan Waris tertanggal 20 Desember 1993 yang dibuat di hadapan Bambang Irianto, BA selaku Kepala Desa Kohod) yang dituangkan di dalam Akta Jual Beli Nomor 466/Pakuhaji/1994 tertanggal 12 Januari 1994 yang dibuat di hadapan Drs.Didin Sachrudin selaku Camat Kecamatan Pakuhaji dan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- Tergugat II Intervensi mendapatkan hak atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 163/Kohod seluas 10.060 M2 (Sepuluh Ribu Enam Puluh Meter Persegi) melalui kesepakatan jual beli dengan Usup bin Salun yang dituangkan di dalam Akta Jual Beli Nomor 469/Pakuhaji/1994 tertanggal 12 Januari 1994 yang dibuat di hadapan Drs.Didin Sachrudin selaku Camat Kecamatan Pakuhaji dan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Sepanjang Tergugat II Intervensi menguasai objek perkara, tidak ada pihak yang mengganggu ataupun mengakui sebagai yang berhak atas objek perkara sampai kemudian secara tiba-tiba Penggugat mengajukan gugatan atas kedua sertifikat milik Tergugat II Intervensi tertanggal 29 November 2017.

6. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil point 10 dalam gugatan Penggugat. Penggugat mendalilkan bahwa letak atas tanah milik Tergugat II Intervensi berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 162/Kohod seluas 9.970 M2 (Sembilan Ribu Sembilan Ratus Tujuh Puluh Meter Persegi) dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 163/Kohod seluas 10.060 M2 (Sepuluh Ribu Enam Puluh Meter Persegi) berada di tempat yang sama di atas tanah milik Penggugat, **padahal di dalam dalil gugatan Penggugat tidak pernah menyebutkan letak tanah milik Penggugat secara pasti dan jelas.**
7. Bahwa proses penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 162/Kohod seluas 9.970 M2 (Sembilan Ribu Sembilan Ratus Tujuh Puluh Meter



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Persegi) dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 163/Kohod seluas 10.060 M2 (Sepuluh Ribu Enam Puluh Meter Persegi) **telah sesuai dengan prosedur yang berlaku serta diterbitkan oleh instansi yang berwenang sesuai dengan hukum dan peraturan yang berlaku di Negara Indonesia.**

Berdasarkan hal tersebut, maka terbukti Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 162/Kohod seluas 9.970 M2 (Sembilan Ribu Sembilan Ratus Tujuh Puluh Meter Persegi) dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 163/Kohod seluas 10.060 M2 (Sepuluh Ribu Enam Puluh Meter Persegi) atas nama TERGUGAT II INTERVENSI adalah sah demi hukum dan tidak beralasan untuk dibatalkan.

8. Bahwa selain itu Tergugat II Intervensi pernah menjaminkan kedua sertifikat tersebut kepada PT. Bank Umum Servitia tertanggal 18 November 1996 dan PT. Bank Ina Perdana tertanggal 22 Oktober 2009 yang mana atas kedua sertifikat tersebut telah dipasang Hak Tanggungan (*vide* Sertifikat Hak Milik Nomor 162/Kohod dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 163/Kohod).

Bahwa dengan telah dipasangnya Hak Tanggungan atas kedua sertifikat tanah tersebut, maka telah terbukti kepemilikannya dengan jelas atas Sertifikat Hak Milik Nomor 162/Kohod dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 163/Kohod karena telah melalui verifikasi dan prosedur yang dilalui oleh pihak perbankan.

Berdasarkan hal tersebut, maka sudah seharusnya majelis hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo* menolak tuntutan agar Sertifikat Hak Milik Nomor 162/Kohod dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 163/Kohod dicabut yang diajukan oleh Penggugat karena sangat tidak berdasar dan tidak memiliki alasan hukum.

9. Bahwa sesuai dengan Hukum Acara Perdata di negara kita, maka sudah seharusnya biaya perkara dibebankan kepada pihak yang kalah. Dengan demikian mohon kiranya apabila gugatan Penggugat tidak dikabulkan, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

Berdasarkan fakta-fakta yang telah diungkapkan oleh Tergugat II Intervensi di atas, maka jelas telah menegaskan bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat ini sangatlah keliru, tidak wajar dan tidak berlandaskan bukti yang benar sehingga sudah sepantasnya Majelis Hakim Yang Terhormat menolak seluruh gugatan Penggugat atau setidaknya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat Tidak Diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard/NO*).

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas maka kami dengan segala kerendahan hati dan demi keadilan memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang yang memeriksa perkara ini berkenan untuk memutuskan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat *Obscuur Libel*;
3. Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;
4. Menyatakan Gugatan Penggugat Kadaluarsa (lewat waktu);
5. Tidak menerima Gugatan Para Penggugat untuk seluruh-nya (*Niet Onvankelijk Verklaard/NO*).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk tunduk pada putusan dalam perkara ini;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

SUBSIDAIR:

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (*Ex Aequo Et Bono*).

Bahwa terhadap Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Replik tanggal 24 Januari 2018 yang tercantum dalam Berita Acara Persidangan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Putusan ini. Selanjutnya atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat melalui Kuasanya telah mengajukan Duplik tanggal 31 Januari 2018 dan Tergugat II Intervensi melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Duplik tanggal 28 Februari 2018 yang tercantum dalam Berita Acara Persidangan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Putusan ini;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa fotokopi surat yang telah dilegalisir dan bermeterai cukup serta telah dicocokkan dengan aslinya dan/atau fotokopinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-1 sampai dengan bukti P-27D, sebagai berikut:

1. Bukti P – 1 : Surat Nomor: 2562/3-36.03/X/2017 tanggal 19 Oktober 2017, perihal: Permohonan Pengukuran Nomor berkas 48040 dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

48045/2017 terletak di Desa/Kel. Kohod, Kec. Pakuhaji (fotokopi sesuai dengan asli);

2. Bukti P – 2A : Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan 48040/2017, tanggal 15 Mei 2017 (fotokopi sesuai dengan asli);
3. Bukti P – 2B : Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan 48045/2017, tanggal 15 Mei 2017 (fotokopi sesuai dengan asli);
4. Bukti P – 3A : Surat Perintah Setor Nomor Berkas Permohonan 48040/2017, tanggal 15 Mei 2017 (fotokopi sesuai dengan asli);
5. Bukti P – 3B : Surat Perintah Setor Nomor Berkas Permohonan 48045/2017, tanggal 15 Mei 2017 (fotokopi sesuai dengan asli);
6. Bukti P – 4A : Bukti Penerimaan Negara Bukan Pajak tanggal 15 Mei 2017 (fotokopi sesuai dengan asli);
7. Bukti P – 4B : Bukti Penerimaan Negara Bukan Pajak tanggal 15 Mei 2017 (fotokopi sesuai dengan asli);
8. Bukti P – 5A : Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 594/45-Kec. Pakuhaji/III/2015, tanggal 28 Februari 2015 (fotokopi sesuai dengan asli);
9. Bukti P – 5B : Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 594/44-Kec. Pakuhaji/III/2015, tanggal 28 Februari 2015 (fotokopi sesuai dengan asli);
10. Bukti P – 6A : Surat Keterangan Kepala Desa Kohod Nomor 045/179/02/Ds.Kohod/2015, tanggal 24 Februari 2015 (fotokopi sesuai dengan asli);
11. Bukti P – 6B : Surat Keterangan Kepala Desa Kohod Nomor 045/532/02/Ds.Kohod/2015, tanggal 24 Februari 2015 (fotokopi sesuai dengan asli);
12. Bukti P – 7A : Surat Pernyataan Tidak Sengketa Nomor 594/149/Ds.Khd/2015, tanggal 24 Februari 2015 (fotokopi sesuai dengan asli);
13. Bukti P – 7B : Surat Pernyataan Tidak Sengketa Nomor 594/532/Ds.Khd/2015, tanggal 24 Februari 2015 (fotokopi sesuai dengan asli);
14. Bukti P – 8A : Surat Pernyataan Batas Tanah Belum/Sudah Bersertifikat Dan Terima Luas tertanggal 24 Februari 2015 (fotokopi sesuai dengan asli);
15. Bukti P – 8B : Surat Pernyataan Batas Tanah Belum/Sudah Bersertifikat Dan Terima Luas tertanggal 24 Februari 2015 (fotokopi sesuai dengan asli);
16. Bukti P – 9 : Surat Pernyataan Kebenaran Tanda Tangan / Cap Jempol

Halaman30 dari 51. Putusan No. 39/G/2017/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

tertanggal 24 Februari 2015 (fotokopi sesuai dengan asli);

17. Bukti P-10A : Surat Persetujuan Keluarga, tertanggal 24 Februari 2015 (fotokopi sesuai dengan asli);
18. Bukti P-10B : Surat Persetujuan Keluarga, tertanggal 24 Februari 2015 (fotokopi sesuai dengan asli);
19. Bukti P - 11 : Keterangan Tanah tertanggal 24 Februari 2015 (fotokopi sesuai dengan asli);
20. Bukti P-12A : Surat Keterangan Gambar tertanggal 22 Desember 2014 (fotokopi sesuai dengan asli);
21. Bukti P-12B : Surat Keterangan Gambar tertanggal 22 Desember 2014 (fotokopi sesuai dengan asli);
22. Bukti P-13 : Surat Pernyataan Jual Beli tertanggal 24 Februari 2015 (fotokopi sesuai dengan asli);
23. Bukti P-14 : Berita Acara Menghadap Nomor 594/ -Kec.Pkh/2015, tanggal 24 Februari 2015 (fotokopi sesuai dengan asli);
24. Bukti P-15 : Surat Pernyataan Belum Sertifikat Nomor 594/179/Ds.Khd/2015, tanggal 24 Februari 2015 (fotokopi sesuai dengan asli);
25. Bukti P-16A : Akta Jual Beli Nomor 740/JB-Kec.Spt/1987, tanggal 29 Oktober 1987, dibuat oleh Moh. Syachrie Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk wilayah Kabupaten Tangerang (fotokopi sesuai dengan asli);
26. Bukti P-16B : Akta Jual Beli Nomor 739/JB-Kec.Spt/1987, tanggal 29 Oktober 1987, dibuat oleh Moh. Syachrie Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk wilayah Kabupaten Tangerang (fotokopi sesuai dengan asli);
27. Bukti P-17A : Surat Keterangan Nomor 593.2/9-/28.KHD/87 tanggal 10 September 1987 (fotokopi sesuai dengan asli);
28. Bukti P-17B : Surat Keterangan Nomor 593.2/12/Ds.Khd/87 tanggal 10 September 1987 (fotokopi sesuai dengan asli);
29. Bukti P-18A : Akta Jual Beli dibuat oleh H. Nurhalim, S.Sos., Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Pakuhaji (fotokopi sesuai dengan asli);
30. Bukti P-18B : Akta Jual Beli dibuat oleh H. Nurhalim, S.Sos., Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Pakuhaji (fotokopi sesuai dengan asli);
31. Bukti P - 19 : Surat Keterangan Kematian atas nama Duloh Bin Usup tanggal

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

17 Juli 2014 (fotocopi sesuai dengan fotocopi);

32. Bukti P – 20: Surat Pernyataan atas nama Dadang Bin Duloh, Goda Bin Duloh dan Ombak Bin Duloh tanggal 17 juli 2014(fotocopi sesuai dengan fotocopi);
33. Bukti P – 21: Surat Kematian atas nama Usup Bin Salun tanggal 17 Juli 2014 (fotocopi sesuai dengan fotocopi);
34. Bukti P – 22 : Surat Pernyataan tanggal 17 Juli 2014 oleh Sahip Bin Usup, Nurjaya Bin Usup, Juanda Bin Usup/Basa dan Megawati Binti Usup sebagai ahli waris dari Usup Bin Salun (fotocopi sesuai dengan fotocopi);
35. Bukti P – 23 : Surat Keterangan Kepala Desa Kohod No. 593/148-Ds.Khd/2013 tanggal 10 September 2013(fotocopi sesuai dengan asli);
36. Bukti P -24: Surat Pernyataan Tidak Sengketa dari Hermi Susanti tanggal 20 Maret 2014 yang diketahui dan ditandatangani oleh Kepala Desa Kohod (fotocopi sesuai dengan asli);
37. Bukti P – 25: Surat Pernyataan Batas Tanah dari Hermi Susanti tanggal 20 Maret 2014 yang diketahui dan ditandatangani oleh Kepala Desa Kohod; (fotocopi sesuai dengan asli);
38. Bukti P – 26: Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 593/07/Ds-Kohod/III/2014 tanggal 20 Maret 2014 (fotocopi sesuai dengan asli);
39. Bukti P-27A: Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2011 Atas Nama Wajib Pajak Herni Susanti Nomor SPPT 36.19.151.005.003-0010.0, Letak Objek Pajak di Desa Kohod, Kecamatan Pakuhaji (fotocopi sesuai dengan asli);
40. Bukti P-27B: Surat Tanda Terima Setoran(STTS) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2012 Atas Nama Wajib Pajak Herni Susanti Nomor SPPT 36.19.151.005.003-0010.0, Letak Objek Pajak di Desa Kohod, Kecamatan Pakuhaji (fotocopi sesuai dengan asli);
41. Bukti P-27C: Surat Tanda Terima Setoran(STTS) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2013 Atas Nama Wajib Pajak Herni Susanti Nomor SPPT 36.19.151.005.003-0010.0, Letak Objek Pajak di Desa Kohod, Kecamatan Pakuhaji (fotocopi sesuai dengan asli);
42. Bukti P-27D: Surat Tanda Terima Setoran(STTS) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2018 Atas Nama Wajib Pajak Herni Susanti Nomor SPPT 361915100500300100, Letak Objek Pajak di Desa

Halaman 32 dari 51. Putusan No. 39/G/2017/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kohod, Kecamatan Pakuhaji (fotokopi sesuai dengan asli);

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat melalui Kuasanya telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa fotokopi surat yang telah dilegalisir dan bermeterai cukup serta telah dicocokkan dengan asli dan/atau fotokopinya, selanjutnya diberi tanda bukti T-1 sampai dengan bukti T-16, sebagai berikut:

1. Bukti T – 1 : Buku Tanah Hak Milik Nomor 163/Kohod tertanggal 08 Oktober 1993, Gambar Situasi Nomor 10306 tanggal 1 Oktober 1993, seluas $\pm 10.060 \text{ m}^2$ atas nama Henki Lohanda (fotokopi sesuai dengan asli);
2. Bukti T – 2 : Buku Tanah Hak Milik Nomor 162/Kohod tertanggal 8 Oktober 1993, Gambar Situasi Nomor 10305 tanggal 1 Oktober 1993 seluas $\pm 9.970 \text{ m}^2$ atas nama Henki Lohanda (fotokopi sesuai dengan asli);
3. Bukti T – 3 : Permohonan Sertipikat Peralihan Balik Nama Sertipikat Hak Milik Nomor 163/Kohod atas nama Henki Lohanda tertanggal 12 Januari 1994 (fotokopi sesuai dengan asli);
4. Bukti T – 4 : Kartu Tanda Penduduk Nomor 32.19.13.2015.01391 tertanggal 13 Oktober 1993 atas nama Henki Lohanda (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
5. Bukti T – 5 : Surat Bukti Kewarganegaraan Republik Indonesia Nomor 6353/FAA/56 tanggal 29 Mei 1980 atas nama Henki Lohanda (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
6. Bukti T – 6 : Akta Jual Beli Nomor 469/Pakuahaji/1994 tertanggal 12 Januari 1994 yang dibuat oleh Drs. Didin Sachrudin, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Pakuhaji (fotokopi sesuai dengan asli);
7. Bukti T – 7 : Surat Pernyataan Tidak Sengketa atas nama Usup bin Salun tertanggal 22 Desember 1993 (fotokopi sesuai dengan asli);
8. Bukti T – 8 : Permohonan Untuk Mendapatkan Izin Pemindahan Hak Menurut Peraturan Menteri Agraria Nomor 14 Tahun 1961 tanggal 6 Mei 1994 (fotokopi sesuai dengan asli);
9. Bukti T – 9 : Permohonan Sertipikat Peralihan Balik Nama Sertipikat Hak Milik Nomor 162/Kohod atas nama Henki Lohanda tertanggal 12 Januari 1994 (fotokopi sesuai dengan asli);
10. Bukti T – 10 : Kartu Tanda Penduduk Nomor 32.19.13.2015.01391 tertanggal 13 Oktober 1996 atas nama Henki Lohanda (fotokopi sesuai dengan fotokopi);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bukti T – 11 : Surat Bukti Kewarganegaraan Republik Indonesia Nomor 6353/FAA/56 tanggal 29 Mei 1980 atas nama Henki Lohanda (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
12. Bukti T – 12 : Akta Jual Beli Nomor 469/Pakuhaji/1994 tertanggal 12 Januari 1994 yang dibuat oleh Drs. Didin Sachrudin, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Pakuhaji (fotokopi sesuai dengan asli);
13. Bukti T – 13 : Surat Pernyataan Tidak Sengketa atas nama EdyBin Duloh tertanggal 22 Desember 1993 (fotokopi sesuai dengan asli);
14. Bukti T – 14 : Surat Keterangan Waris tanggal 20 Desember 1993 (fotokopi sesuai dengan fotokopi legalisir);
15. Bukti T – 15 : Surat Kuasa Waris tanggal 20 Desember 1993 (fotokopi sesuai dengan fotokopilegalisir);
16. Bukti T – 16 : Permohonan Untuk Mendapatkan Izin Pemindahan Hak Menurut Peraturan Menteri Agraria Nomor 14 Tahun 1961 tanggal 12 Januari 1994 (fotokopi sesuai dengan asli);

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat II Intervensi melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa fotokopi surat yang telah dilegalisir dan bermeterai cukup serta telah dicocokkan dengan asli dan/atau fotokopinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.II.Intervensi-1 sampai dengan T.II.Intervensi- 22, sebagai berikut:

1. Bukti TII Intv – 1 : Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 162/Kohod Tanggal 8 Oktober 1993 terletak di Desa Kohod, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang, Gambar Situasi/Surat Ukur No. 10305/1993 tertanggal 1 Oktober 1993, Luas 9.970 M2 atas nama Henki Lohanda (fotokopi sesuai dengan asli);
2. Bukti TII Intv – 2 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1997 Atas Nama Wajib Pajak Henki Lohanda Nomor SPPT 32.19.151.005.003-0402.0, Letak Objek Pajak di Desa/Kelurahan Kohod Kecamatan Pakuhaji (fotokopi sesuai dengan asli);
3. Bukti TII Intv – 3 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1997 Atas Nama Wajib Pajak Hengki Nomor SPPT 32.19.151.005.003-0402.0, Letak Objek Pajak di Desa/Kelurahan Kohod Kecamatan Pakuhaji(fotokopi sesuai dengan asli);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bukti TII Intv – 4 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1998 Atas Nama Hengki Nomor SPPT 32.19.151.005.003-0402.0, Letak Objek Pajak di Desa/Kelurahan Kohod Kecamatan Pakuhaji (fotokopi sesuai dengan asli);
5. Bukti TII Intv – 5: Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1999 Atas nama Wajib Pajak Hengki Nomor SPPT 32.19.151.005.003-0402.0, Letak Objek Pajak di Desa/Kelurahan Kohod Kecamatan Pakuhaji(fotocopi sesuai dengan asli);
6. Bukti TII Intv – 6 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2012 Atas Nama Hengki Nomor SPPT 32.19.151.005.003-0402.0, Letak Objek Pajak di Kohod Pakuhaji(fotocopi sesuai dengan asli);
7. Bukti TII Intv – 7 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2015 Atas Nama Wajib Pajak Hengki Nomor SPPT 321915100500304020, Letak Objek Pajak di Desa/Kelurahan Kohod Kecamatan Pakuhajitanggal 13-03-2018 (fotokopi sesuai dengan asli);
8. Bukti TII Intv – 8 : Surat Tanda Terima Setoran Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2016 Atas Nama Wajib Pajak Hengki Nomor SPPT 321915100500304020, Letak Objek Pajak di Desa/Kelurahan Kohod Kecamatan Pakuhajitanggal 13-03-2018 (fotokopi sesuai dengan asli);
9. Bukti TII Intv – 9 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2017 Atas Nama Wajib Pajak Hengki Nomor SPPT 321915100500304020, Letak Objek Pajak di Desa/Kelurahan Kohod Kecamatan Pakuhajitanggal 13-03-2018 (fotokopi sesuai dengan asli);
10. Bukti TII Intv – 10 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2018 Atas Nama Wajib Pajak Hengki Nomor SPPT 321915100500304020, Letak Objek Pajak di Desa/Kelurahan Kohod Kecamatan Pakuhajitanggal 13-03-2018 (fotocopi sesuai dengan asli);
11. Bukti TII Intv – 11 : Daftar Pembayaran Pajak Atas Nama Wajib Pajak Hengki NOP 36.19.151.005.003-0402.0 dari Tahun 2006 sampai dengan Tahun 2018 (fotocopi sesuai dengan asli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hasil print);

12. Bukti TII Intv – 12 : Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 163/Kohod tanggal 8 Oktober 1993, Surat Ukur/Gambar Situasi No. 10306/1993 tanggal 1 Oktober 1993 Luas 10.060 M2 atas nama Henki Lohanda (fotokopi sesuai dengan asli);
13. Bukti TII Intv – 13 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1997 Atas Nama Hengki Hengki Nomor SPPT 32.19.151.005.003-0400.0, Letak Objek Pajak di Desa/Kelurahan Kohod Kecamatan Pakuhaji (fotokopi sesuai dengan asli);
14. Bukti TII Intv – 14 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1997 Atas Nama Wajib Pajak Hengki Nomor SPPT 32.19.151.005.003-0400.0, Letak Objek Pajak di Desa/Kelurahan Kohod Kecamatan Pakuhaji Tanggal 03 Februari 1997 (fotokopi sesuai dengan asli);
15. Bukti TII Intv–15 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1998 Atas nama Wajib Pajak Hengki Nomor SPPT 32.19.151.005.003-0400.0, Letak Objek Pajak di Desa/Kelurahan Kohod Kecamatan Pakuhaji Tanggal 02 Maret 1998 (fotokopi sesuai dengan asli);
16. Bukti TII Intv –16 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2009 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Atas Nama Wajib Pajak Hengki Nomor SPPT 36.19.151.005.003-0400.0, Letak Objek Pajak di Desa/Kelurahan Kohod Kecamatan Pakuhaji(fotokopi sesuai dengan fotocopi);
17. Bukti TII Intv – 17 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2012 Atas Nama Wajib Pajak Hengki Nomor SPPT 36.19.151.005.003-0400.0, Letak Objek Pajak di Kohod Pakuhaji Tanggal 11 Januari 2012 (fotokopi sesuai dengan fotocopi);
18. Bukti TII Intv – 18 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2015 Atas Nama Wajib Pajak Hengki Nomor SPPT 361915100500304000, Letak Objek Pajak di Desa/Kelurahan Kohod Kecamatan Pakuhaji Tanggal 13-03-2018 (fotokopi sesuai dengan asli);
19. Bukti TII Intv – 19 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan

Halaman36 dari 51. Putusan No. 39/G/2017/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

Bangunan Tahun 2016 Atas Nama Wajib Pajak Hengki Nomor SPPT 361915100500304000, Letak Objek Pajak di Desa/Kelurahan Kohod Kecamatan Pakuhaji Tanggal 13-03-2018 (fotokopi sesuai dengan asli);

20. Bukti TII Intv-20 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2017 Atas Nama Wajib Pajak Hengki Nomor SPPT 361915100500304000, Letak Objek Pajak di Desa/Kelurahan Kohod Kecamatan Pakuhaji Tanggal 13-03-2018 (fotocopi sesuai dengan asli);

21. Bukti TII Intv – 21 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2018 Atas Nama Wajib Pajak Hengki Nomor SPPT 361915100500304000, Letak Objek Pajak di Desa/Kelurahan Kohod Kecamatan Pakuhaji Tanggal 13-03-2018 (fotokopi sesuai dengan asli);

22. Bukti TII Intv-22 : Daftar Pembayaranan Pajak Pajak Bumi dan Bangunan atas Nama Wajib Pajak Hengki Nomor SPPT 36.19.151.005.003-0400.0, Letak Objek Pajak di darat KP. Tanjung Burungdari tahun 2006 sampai dengan tahun 2018 (fotocopi sesuai dengan asli hasil print);

Bahwa Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi, yang memberikan keterangan dibawah sumpah dipersidangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. BEBENTOHIR;

- Bahwa objek sengketa dalam perkaraini adalah tanah Pak Agus anak dari Erni Susanti;
- Bahwa saksi kenal dengan Agus tidak ada hubungan keluarga hanya mempunyai hubungan pekerjaan menanam ikan di empang Erni Susanti di tanjung burung;
- Bahwa luas tanah objek sengketa sekitar 2 hektar yang terdiri dari dua bidang tanah;
- Bahwa hasil tambak dibagi, jika ada untung dibagi ke Bu Erni sebagai pemilik karena hasil ikan ini susah diprediksi;
- Bahwa tanah tersebut diperoleh Erni Susanti darimembeli dari Bapak Duloh dan Bapak Usup tahun 1987;
- Bahwa saksi tidak mengetahui harga jual beli tanah tersebut karena hanya disuruh menggarap mulai tahun 1990 saja setelah membeli tanah dan dibuatkan tambak ikan;

Halaman37 dari 51. Putusan No. 39/G/2017/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tinggal di sekitar objek sengketa;
- Bahwa pada tahun 2000 ada gubuk empang dan sekarang sudah tidak ada;
- Bahwa tidak ada yang keberatan saat tanah digarap;
- Bahwa batas-batas tanah adalah Sebelah utara berbatasan dengan Erni Susanti, selatan berbatasan dengan Bantiang, sebelah timur berbatasan dengan Tiangkim dan Iskandar, sebelah barat berbatasan dengan Erni Susanti;
- Bahwa dulu pernah diukur oleh PT. Jaya Indo Property dan menyuruh saksi untuk melanjutkan menggarap;
- Bahwa tanah tersebut pernah dijual belikan kepada PT. Jaya Indo Property tahun 2015 antara Erni Susanti dengan PT. Jaya Indo Property dan sekarang ada plang PT. Jaya Indo Property;
- Bahwa saksi menggarap tanah tidak digaji tetapi sistem bagi hasil;
- Bahwa saksi mengetahui Henki Lohandadan sering lewat lokasi objek sengketa bahkan sering menegur saya yang lagi menabur ikan;
- Bahwa Duloh dan Usupsudah meninggal, Usup meninggal tahun 1988 sedangkan Duloh meninggal tahun 1993;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar Duloh dan Usup menjual tanah ke Henki Lohanda;
- Bahwa pada tahun 1994 saksi masih menggarap tanah disuruh oleh Erni Susanti;
- Bahwa Usup punya anak bernama Duloh;
- Bahwa saksi tidak tahu akta jual beli tanah;
- Bahwa asal usul tanah berasal dari Usup dan Duloh kemudian dibeli oleh Erni Susanti;
- Bahwa Badan Pertanahan Nasional yang datang mengukur tanah tahun 2015 atas permohonan PT. Jaya Indo Property;
- Bahwa tidak ada orang lain yang menggarap hanya saksi sendiri;
- Bahwa saksi menggarap mulai umur 10 tahun karena saksi mengikuti orang tua dan saksi tinggal di lokasi;
- Bahwa saksi pindah tahun 2004 karena menikah;
- Bahwa orang tua saksi sudah meninggal tahun 2006;
- Bahwa saksi menggarap tanah atas perintah Erni Susanti;
- Bahwa orang tua saksi awalnya menggarap tanah Iskandar, setelah dibeli oleh Erni Susanti dari Usup dan Duloh kemudian orang tua saya disuruh menggarap;
- Bahwa Erni Susanti punya tanah ada 5 (lima) bidang;
- Bahwa saksi tidak tahu Henki Lohanda punya tanah disekitar lokasi objek sengketa;

Halaman 38 dari 51. Putusan No. 39/G/2017/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 saksi kenal Kaswantopemilik yang berbatasan dengan Erni Susanti disebelah utara;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Said Basa;
- Bahwa Erni Susanti pernah menjual tanah kepada PT. Jaya Indo Property dan saya menjadi saksi dalam jual beli tersebut;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Edi Bin Duloh;
- Bahwa sebelum tanah dirubah menjadi kolam ikan, tanah tersebut berupa sawah;

2. AGUS HARDJANDY;

- Bahwa saksi hadir dalam persidangan ini atas perintah dan permintaan PT. Jaya Indo Property terkait jual beli tanah antara Erni Susanti dengan PT. Jaya Indo Property;
- Bahwa direktur PT. Jaya Indo Property adalah Pak Surya dan kenal pada saat jual tanah;
- Bahwa Erni Susanti berumur 78 tahun;
- Bahwa jual beli tanah empang dilakukan antara PT. Jaya Indo Property dengan ibu saya Erni Susanti dengan luas 20.000 M² pada tahun 2013;
- Bahwa waktu kecil tahun 1977 sampai tahun 1979 pernah tinggal di lokasi objek sengketa karena tanah tersebut adalah tanah nenek saksi;
- Bahwa di lokasi objek sengketa ada rumah permanen dan sekarang sudah tidak ada lagi;
- Bahwa pada saat pembuatan empang, umur ibu saksi sekitar 30 tahun;
- Bahwa tanah tersebut diperoleh dari ayahnya kakek saya berupa warisan, dulu waktu itu orang keturunan Tionghoa tidak boleh punya tanah kemudian diserahkan kepada lurah untuk mengurusnya kemudian seolah-olah dibeli kembali/ulang sekitar tahun 1987 atas nama Erni Susanti;
- Bahwa tanah tidak dijual lagi kepada orang lain dan Henki Lohanda hanya menyewa empang untuk ditanam ikan;
- Bahwa pada tahun 2013 tanah dijual kepada PT. Jaya Indo Property atas dasar Akta Jual Beli dari para penggarap;
- Bahwa harga jual tanah sebesar 600 juta rupiah;
- Bahwa sebelum tanah dijual belikan, tanah dibuatkan surat keterangan tidak sengketa dan dilegalisir di Kantor Kecamatan;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah;
- Bahwa tanah Erni Susanti belum disertifikat;
- Bahwa tanah sengketa awalnya adalah tanah darat berupa sawah;

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 saksi tidak tahu tanah sudah bersertifikat atas nama Usup dan Duloh;
- Bahwa tahun 1977 saksi berumur 15 tahun;
- Bahwa pembayaran pajak atas nama Erni Susanti;
- Bahwa letak tanah objek sengketa di Desa Tanjung Burung Kecamatan Kohod;
- Bahwa saksi tidak tahu asal persil tanah;
- Bahwa saksi kenal dengan Henki Lohanda karena sama-sama tinggal di Tangerang;
- Bahwa saksi tidak tahu Henki Lohanda memiliki tanah di Tanjung Burung;
- Bahwa saksi tidak tahu Usup dan Duloh mempunyai bidang tanah;
- Bahwa saksi tidak tahu asal-usul tanah dari persil dan girik nomor berapa dan memiliki tanah berdasarkan cerita kakeknya;

3. YAYA HIDAYAT;

- Bahwa saksi belum pernah bekerja di PT Jaya Indo Property;
- Bahwa saksi kenal/mengetahui PT Jaya Indo Property, 2 (dua) minggu sebelum sidang;
- Bahwa saksi dihadirkan disini untuk menjadi saksi atas permintaan Pak Agus, anak Ibu Erni Susanti;
- Bahwa saksi menjadi saksi dalam rangka akta jual beli antara Duloh bin Usup dengan Erni Susanti dan Usup bin Salun dengan Erni Susanti karena pernah menjadi honorer di kantor pajak di Kabupaten Tangerang, kemudian saya mengundurkan diri dari kantor, lalu saya kerja serabutan, kadang-kadang ada bos yang minta dicariin tanah kepada saya, saya sebagai penghubung;
- Bahwa honor saksi sejak tahun 1986 sampai dengan tahun 2007 dibagian pendataan;
- Bahwa Bu Erni Susanti mempunyai kakak yang tanahnya terletak di Kohod, tanahnya itu berbatasan dengan tanah Bu Erni Susanti, pada tahun 2011 tanah kakaknya itu dibeli oleh Pak Anggit, setelah itu Pak Iskandar mau menjual tanahnya, lalu saya suruh membawa fotokopi Akta Jual Beli, sebelum membeli tanah, biasanya Pak Anggit akan mengecek apakah tanah itu ada sertifikatnya atau tidak, Pak Anggit mendapatkan fotokopi Akta Jual Beli dari Pak Agus, anaknya Bu Erni Susanti, lalu saya pelajari Akta Jual Beli tersebut, Akta Jual Beli No. 739 dan No. 740, dan saya kroscek di Kecamatan, dan masih terdaftar atas nama Bu Erni Susanti, belum ada perubahan, dalam Akta Jual Beli itu disebutkan jual beli antara Duloh dengan Usup Salun berdasarkan SK Kinag;
- Bahwa sebelum transaksi bos saya cek dulu NIB tanah itu ke Badan Pertanahan Nasional, ternyata ada informasi bahwa tanah itu milik Pak Hengki

Halaman 40 dari 51. Putusan No. 39/G/2017/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

Lohanda, kemudian saya ke rumah Pak Hengki Lohanda untuk klarifikasi, saya katakan bahwa tanah itu milik Bu Erni Susanti dan ada Akta Jual Belinya. Pak Hengki Lohanda tidak ada tanggapan. Kemudian setelah dicek lagi ada sertifikat di atas tanah itu, yaitu Sertifikat Hak Milik No. 162/Kohod dan 163/Kohod, akhirnya Pak Anggit tidak jadi transaksi;

- Bahwa diketahui ada sertifikat tahun 2012, saksi mengecek di kelurahan, selanjutnya saksi sudah putus komunikasi dengan Pak Agus dan Bu Erni Susanti;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau sudah dijual kepada PT Jaya Indo Property;
- Bahwa saksi mengetahui lokasi tanah;
- Bahwa luas tanah dari Akta Jual Beli, 10.000 M² dan 10.000 M², totalnya 20.000 M²;
- Bahwa tanah berbentuk empang;
- Bahwa batas-batas tanah adalah sebelah utara: berbatasan dengan tanah Pak Kimyok, selatan: berbatasan dengan tanah Pak Iskandar yang dijual kepada Pak Anggit, barat: dengan tanah Bu Erni Susanti, timur: dengan tanah Bantiang;
- Bahwa lokasi tanah dengan rumah saksi jauh;
- Bahwa saksi mengetahui tanah sewaktu masih bekerja di kantor pajak tahun 1990-an, pernah dinas disitu, pernah ngerincik disitu tahun 1993;
- Bahwa saksi sudah tidak mengetahui keadaan tanah lagi semenjak tahun 2012;
- Bahwa Akta Jual Beli tanah awalnya itu dari SK Kinang;
- Bahwa SK Kinang adalah pemberian dari pemerintah, kepemilikan tanah yang dibatasi, dan oleh pemerintah kelebihan tanah seseorang itu diberikan kepada para penggarap;
- Bahwa tanah awalnya dari Leter C, jual beli antara Duloh dengan Erni Susanti;
- Bahwa saksi tidak tahu jual beli antara Duloh dengan Erni Susanti;
- Bahwa saksi menyuruh orang Kecamatan melakukan pengecekan di Badan Pertanahan Nasional, dan katanya disitu ada Sertifikat Hak Milik;
- Bahwa pada tahun 2012 ada info bahwa diatas tanah Bu Erni Susanti ada Sertifikat Hak Milik No. 162 dan No. 163;
- Bahwa saksi pernah mengajukan blokir pada tahun 2013 ke Badan Pertanahan Nasional terhadap SHM No. 162/Kohod dan No. 163/Kohod atas permintaan Agus sebagai anak dari Bu Erni;
- Bahwa tanah saudara/kakak Bu Erni Susanti dibeli oleh Pak Anggit seluas 3 hektar;

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 dasar kepemilikan tanah Bu Erni Susanti adalah akta jual beli dan sebelumnya adalah girik;

Bahwa Tergugat II Intervensi melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan 2 (dua) orang saksi, yang memberikan keterangan dibawah sumpah dipersidangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. SAHIP BIN USUP;

- Bahwa saksi akan menerangkan tentang jual beli tanah karena anaknya Usup;
- Bahwa Usup mempunyai 4 (empat) orang anak, yaitu: H. Abdullah, Amnah, Rosenah dan saksi;
- Bahwa Usup meninggal dunia tahun 1996;
- Bahwa 3 (tiga) orang anak Usup sudah meninggal dunia, tinggal saksi yang masih hidup;
- Bahwa Usup mempunyai harta tanah dan rumah;
- Bahwa tanah yang dipermasalahkan sekarang ini dijual oleh Usup kepada Hengki Lohanda tahun 1994;
- Bahwa tanah yang dijual seluas 10.000 M2, lebihnya 60 M2;
- Bahwa istri Usup yang bernama Geli binti Sakim meninggal tahun 1973;
- Bahwa yang menjual tanah adalah Usup;
- Bahwa saksi tidak mengetahui asal usul tanah yang dijual;
- Bahwa sebelum tanah dijual, Usup menggarap tanah tersebut karena tanah darat dan sekarang menjadi tanah empang;
- Bahwa tanah tersebut sekarang digarap oleh saksi;
- Bahwa batas-batas tanah adalah sebelah barat: Henki Lohanda, timur: Iskandar, utara: Jaya Asmita, selatan: Duloh;
- Bahwa Duloh meninggal tahun 1992, yang menjual tanah itu adalah ahli warisnya dijual kepada Hengki Lohanda;
- Bahwa tidak pernah ada orang yang bernama Agus atau Erni Susanti mendatangi tanah itu;
- Bahwa tidak ada orang yang protes terkait tanah itu;
- Bahwa saksi tidak tahu ada orang yang datang mengukur tanah itu, saksi melihat ada plang dari PT, saksi lupa namanya;
- Bahwa saksi melihat ada orang-orang yang membawa klewang/samurai dan saksi lari;
- Bahwa saksi tidak tahu jika Usup menjual tanah kepada Erni Susanti;
- Bahwa saksi tidak tahu Duloh pernah menjual tanah kepada Erni Susanti, setahu saksi dia menjual tanah kepada Henki Lohanda;

Halaman 42 dari 51. Putusan No. 39/G/2017/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 saksi tidak tahu sebelum tanah Usup dan Duloh dijual, sudah ada sertifikat atau belum;
- Bahwa Usup pernah mempunyai sertifikat dan lupa nomornya;
- Bahwa Usup menjual tanah kepada Henki Lohanda hanya satu kali;
- Bahwa saksi tidak tahu jika tanah empang yang saksi urus ada sertifikatnya atau tidak;
- Bahwa anak Duloh yang menjual tanah kepada Henki Lohanda bernama Edi;
- Bahwa Henki Lohanda mempunyai tanah 4(empat) bidang;
- Bahwa saksi kenal dengan Beben Tohir dan kerja di tambang kehutanan;
- Bahwa pada tahun 1987 saksi berada di Desa Kalibaru, belum di Desa Kohod;
- Bahwa orangtua saksi tidak pernah memperlihatkan Akta Jual Beli;
- Bahwa saksi melapor kepada Henki Lohanda sewaktu ada pemasangan plang kemudian saya disuruh foto;
- Bahwa orangtua saksi pernah bercerita tahun 1987 menjual tanah sekali, tanah yang berada di Desa Kohod, Kampung Tanjung Burung;
- Bahwa pemekaran desa tahun 1983, dulu Kecamatan Sepatan, sekarang Kecamatan Pakuhaji;

2. EDY BIN H. ABDULLAH;

- Bahwa saksi mengetahui proses jual beli antara Henki Lohanda dengan Duloh sekitar tahun 1994 di Desa Tanjung Burung dengan luas Kira-kira 9.700 M2 lebih;
- Bahwa Duloh mempunyai 6 (enam) orang anak, bertujuh dengan istri;
- Bahwa batas-batas tanah adalah Sebelah lor: Usup Salun, lor kesana: Tio Bantiang, Tian, Pak Johan;
- Bahwa tanah ditanami ikan, yang menjaga Pak Saim, saya kadang-kadang kesitu;
- Bahwa tidak pernah ada orang yang komplain;
- Bahwa orangtua saksi meninggal tahun 1992;
- Bahwa sertifikat tanah yang memegang keluarga;
- Bahwa saksi sering kelokasi objek sengketa untuk memancing karena berbentuk empang sebelumnya galian pasir;
- Bahwa saksi tidak tahu pernah menjual kepada Erni Susanti;
- Bahwa saksi anak dari Duloh bin Usup;
- Bahwa saksi menjual tanah atas dasar sertifikat atas nama H. Abdullah;
- Bahwa saksi terima sertifikat awal tahun 1994, sertifikat saya serahkan kepada Henki Lohanda;

Halaman 43 dari 51. Putusan No. 39/G/2017/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 saksi tidak tahu kronologis terbitnya akta jual beli;
- Bahwa H. Abdullah dan Duloh bin Usup adalah orang yang sama;

Bahwa dalam Pemeriksaan Sengketa ini, Pengadilan telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Selasa tanggal 20 Maret 2018 di lokasi bidang tanah objek sengketa, selengkapnya hasil dari Pemeriksaan Setempat tersebut sebagaimana termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat;

Bahwa pada akhir pemeriksaan sengketa ini Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan pendapat akhirnya dalam persidangan masing-masing dalam Kesimpulan tertanggal 28 Maret 2018;

Bahwa segala sesuatu yang terjadi dalam pemeriksaan persiapan dan persidangan 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 dalam pemeriksaan sengketa ini, sebagaimana telah diuraikan dalam duduk sengketa maupun termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini telah cukup, maka selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan dan mengambil Putusan, dengan pertimbangan hukum sebagaimana terurai di bawah ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana diuraikan dalam surat gugatan tanggal 29 November 2017 yang termuat juga dalam tentang duduk-sengketa putusan ini;

Menimbang, bahwa Surat Keputusan yang menjadi objek sengketa yang dimohonkan Penggugat untuk dinyatakan batal atau tidak sah dan mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabutnya adalah:

1. Sertipikat Hak Milik No.162/Kohod, Tanggal 8 Oktober 1993, Gambar Situasi No. 10306 Tanggal 1 Oktober 1993, seluas 9.970 M2 (Sembilan Ribu Sembilan Ratus Tujuh Puluh Meter Persegi) yang terletak di Kampung Tanjung Burung, RT.004/RW.03, Desa Kohod, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang, atas nama Henki Lohanda. (vide bukti T II Intv-1);
2. Sertipikat Hak Milik No.163/Kohod, Tanggal 8 Oktober 1993 Gambar Situasi No. 10305 Tanggal 1 Oktober 1993, seluas 10.060 M2 (Sepuluh Ribu Enam Puluh Meter Persegi) yang terletak di Kampung Tanjung Burung, RT.004/RW.03, Desa Kohod, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang, atas nama Henki Lohanda. (vide bukti T II Inv-12);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya terhadap kedua sertipikat di atas, secara bersama-sama dalam pertimbangan hukum ini disebut objek sengketa;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah memberikan jawabannya, Tergugat dengan surat Jawaban tanggal 17 Januari 2018 dan Tergugat II Intervensi dengan surat Jawaban tanggal 28 Februari 2018, yang dalam masing-masing jawaban tersebut memuat juga eksepsi-eksepsi;

Menimbang, bahwa selanjutnya, oleh karena Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengajukan eksepsi, maka Pengadilan mempertimbangkannya terlebih dahulu, sebagai berikut;

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan tentang eksepsi, Pengadilan berpedoman pada ketentuan Pasal 77 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang mengatur ada tiga eksepsi yang dapat diajukan, *pertama* eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan yang dapat diputus sewaktu-waktu, *kedua* eksepsi tentang kewenangan relatif Pengadilan yang harus diputus sebelum pemeriksaan pokok sengketa dan *ketiga* eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan yang hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam surat jawaban tanggal 17 Januari 2018 mengajukan eksepsi-eksepsi, yang pada pokoknya sebagaimana di bawah ini:

1. Eksepsi Kewenangan Absolut;
2. Eksepsi Lewat Waktu (daluarsa);
3. Gugatan Penggugat Tidak Jelas atau Kabur (*Obscuur Libel*);

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi dalam surat jawaban tanggal 28 Februari 2018 mengajukan eksepsi-eksepsi, yang pada pokoknya sebagaimana di bawah ini:

1. Gugatan Penggugat Kabur/*Obscuur Libel*;
2. Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* (kewenangan absolut)
3. Gugatan Penggugat Kadaluarsa (lewat waktu);

Menimbang, bahwa dari eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi, menurut Pengadilan eksepsi tersebut berkaitan dengan: 1) eksepsi tentang Kompetensi Absolut Pengadilan; 2) eksepsi tentang Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan; 3) eksepsi tentang Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah mencermati eksepsi-eksepsi tersebut di atas, Pengadilan berpendapat bahwa tidak terdapat eksepsi tentang kewenangan relatif Pengadilan yang harus diputus sebelum pokok sengketa diperiksa, sehingga telah memenuhi ketentuan hukum acara apabila terhadap eksepsi-eksepsi tersebut baru dipertimbangkan bersamaan dengan pokok sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi tentang kompetensi absolut yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut UU No. 5/1986), disebutkan bahwa "Pengadilan berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara";

Menimbang, bahwa selanjutnya 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 (selanjutnya disebut UU No. 51/2009), menyatakan:

"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 tersebut di atas, salah satu unsur pengertian sengketa tata usaha negara yakni sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara, yang maknanya bahwa sengketa yang menjadi kompetensi peradilan tata usaha negara, salah satu unsurnya bahwa sengketa tersebut harus timbul dalam ranah hukum tata usaha negara;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan menilai apakah sengketa *in casu* adalah sengketa yang timbul dalam ranah hukum tata usaha negara sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 10 tersebut di atas atau tidak, sehingga menjadi jelas kompetensi pengadilan yang menanganinya;

Menimbang, bahwa baik Tergugat maupun Tergugat II Intervensi dalam eksepsi tentang kompetensi absolut, mendalilkan yang pada pokoknya bahwa Penggugat dalam gugatannya secara substansial materi permasalahannya sangat menitikberatkan pada titik singgung mengenai yang berhak atas objek hak keperdataan dari kepemilikan tanah yang dirasamilik Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat dan keterangan saksi-saksi di persidangan, diperoleh fakta-fakta hukum terkait dengan kompetensi absolut tersebut, sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat memiliki dua bidang tanah yang terletak di Desa Kohod, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang, dari pembebasan atas tanah milik Erni Susanti Alias Hermi Susanti, sebagai berikut:
 - Pelepasan atas sebidang tanah adat C Nomor 1121/328, Persil 37.S.IV, Blok Singlong, luas 10.000 m², dengan batas-batas, sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Tanah milik Usup Salun;
 - Sebelah Timur : Tanah milik Duloh Usup;
 - Sebelah Selatan : Tanah milik Sadun Mala;
 - Sebelah Barat : Tanah milik Kehutanan.Berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 594/45-Kec.Paku haji/III/2015 tanggal 28 Februari 2015. (*videbukti* P-5A);
 - Pelepasan atas sebidang tanah adat C Nomor 1121/328, Persil 37 S.IV, Blok 003, luas 10.000 m², dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Tanah milik Hermi Susanti;
 - Sebelah Timur : Tanah milik Tiang Kim;
 - Sebelah Selatan : Tanah milik Bantiang;
 - Sebelah Barat : Tanah milik Hengki.Berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 594/44-Kec.Paku haji/III/2015 tanggal 28 Februari 2015. (*videbukti* P-5B);
- Bahwa kedua bidang tanah milik Erni Susanti yang dilepaskan hak atas tanah tersebut kepada Penggugat awalnya berasal dari pembelian atas bidang tanah antara Erni Susanti dan Usup Bin Salun serta Duloh Bin Usup berdasarkan Akta Jual Beli No. 740/JB-Kec.Spt/1987 tanggal 29 Oktober 1987 dan Akta Jual Beli No. 739/JB-Kec.Spt/1987 tanggal 29 Oktober 1987 dihadapan Moh. Syachrie, Camat, Kepala Wilayah Kecamatan Sepatan, Kabupaten Tangerang. (*vide bukti* P-16A dan bukti P-16B);
- Bahwa bidang tanah objek sengketa diperoleh Tergugat II Intervensi berdasarkan jual beli antara:
 - Untuk Sertipikat Hak Milik No.162/Kohod, Tanggal 8 Oktober 1993, Gambar Situasi No. 10306 Tanggal 1 Oktober 1993, seluas 9.970 M2 (Sembilan Ribu Sembilan Ratus Tujuh Puluh Meter Persegi) yang terletak di Kampung Tanjung Burung, RT.004/RW.03, Desa Kohod, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang, atas nama Henki Lohanda, bidang tanah tersebut dibeli dari Usup Bin Salun berdasarkan Akta Jual Beli Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

469/Pakuhadji/1994 tanggal 12 Januari 1994 yang dibuat dihadapan Drs. Didin Sachrudin, Camat, Kepala Wilayah Kecamatan Pakuhadji (*vide bukti T.6*);

- Untuk Sertipikat Hak Milik No.163/Kohod, Tanggal 8 Oktober 1993 Gambar Situasi No. 10305 Tanggal 1 Oktober 1993, seluas 10.060 M2 (Sepuluh Ribu Enam Puluh Meter Persegi) yang terletak di Kampung Tanjung Burung, RT.004/RW.03, Desa Kohod, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang, atas nama Henki Lohanda, bidang tanah tersebut dibeli dari Edy Bin Duloh yang merupakan ahli waris dari Duloh Bin Usup (*vide bukti T.14, T.15*) yang didasarkan pada Akta Jual Beli Nomor 466/Pakuhadji/1994 tanggal 12 Januari 1994 yang dibuat dihadapan Drs. Didin Sachrudin, Camat, Kepala Wilayah Kecamatan Pakuhadji (*vide bukti T.12*);
- Bahwa setelah dilakukan pengolahan terhadap data pengukuran dan pemetaan bidang tanah milik Penggugat di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang diperoleh data bahwa telah terbit objek sengketa di atas bidang tanah milik Penggugat, berdasarkan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang Nomor 2562/3-36.03/X/2017 tanggal 19 Oktober 2017, perihal Permohonan Pengukuran Nomor berkas 48040 dan 48045/2017 terletak di Desa/Kel.Kohod, Kec. Pakuhaji yang ditujukan kepada Sdr. Stevanus Sanjaya Edy Widjaya (*vide bukti P-1*);
- Bahwa pada pemeriksaan setempat di lokasi objek sengketa ditemukan fakta bahwa Penggugat dan Tergugat II Intervensi menunjuk letak bidang tanah yang samadengan bidang tanah objek sengketa. (*vide Berita Acara Pemeriksaan Setempat Perkara Nomor 39/G/2017/PTUN-SRG tanggal 20 Maret 2018*);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, menurut pendapat Pengadilan bahwa terhadap sengketa *in casu* masih terdapat permasalahan terkait sengketa kepemilikan atas bidang tanah objek sengketa karena bidang tanah objek sengketa juga merupakan bidang tanah yang sama diakui milik Penggugat yakni bidang tanah yang asalnya dari C Nomor 1121/328 Persil 37.S.IV, Blok Singlong, Luas 10.000 M2 dan Persil 37 S.IV, Blok 003, Luas 10.000 M2. Oleh karena itu, kemudian harus terlebih dahulu ditentukan siapa yang berhak atas bidang tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa oleh karena masih terdapat permasalahan hukum menyangkut sengketa kepemilikan hak, oleh karenanya tidak termasuk sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 10 UU No. 51/2009, sehingga Pengadilan berpendapat sepatutnya sengketa kepemilikan hak dari objek sengketa *a quo* diselesaikan terlebih dahulu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan suatu putusan pengadilan dalam perkara perdata yang melibatkan semua pihak yang berkepentingan sebelum Pengadilan Tata Usaha Negara memeriksa dari segi keabsahan proses penerbitan sertifikat objek sengketa;

Menimbang, bahwa terkait masih adanya sengketa kepemilikan hak terhadap bidang tanah yang telah terbit sertifikat di atasnya, hal tersebut telah diatur penyelesaiannya secara hukum melalui Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 88K/TUN/1993 yang pada prinsipnya menggariskan bahwa meskipun sengketa terjadi akibat dari adanya surat keputusan tata usaha negara, tetapi jika dalam sengketa tersebut menyangkut pembuktian kepemilikan atas tanah, maka gugatan atas sengketa tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke peradilan umum. Selanjutnya Putusan Nomor 93K/TUN/1996 tanggal 24 Februari 1998 menggariskan kaidah hukum bahwa gugatan mengenai fisik tanah sengketa dan kepemilikannya adalah wewenang dari Pengadilan Perdata untuk memeriksa dan memutusnya. Lebih lanjut melalui Putusan Nomor 22K/TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001 digariskan kaidah hukum bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan masalah kepemilikan tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya, melainkan wewenang Peradilan Umum dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas, Pengadilan berkesimpulan bahwa terhadap sengketa *in casu*, peradilan tata usaha negara, dalam hal ini Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikannya, melainkan merupakan kompetensi peradilan umum untuk mengadili sengketa kepemilikan terkait hak keperdataan dari sengketa *in casu*;

Menimbang, bahwa dengan tidak berwenangnya Pengadilan Tata Usaha Negara Serang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa *in casu*, maka eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang kompetensi absolut beralasan hukum dan oleh karenanya dinyatakan diterima;

Menimbang, bahwa dengan diterimanya eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang kompetensi absolut, maka terhadap eksepsi selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Dalam Pokok Sengketa

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang kompetensi absolut diterima, maka selanjutnya pokok sengketanya tidak dipertimbangkan lagi, dan dengan demikian telah beralasan hukum bagi Pengadilan untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;

Halaman 49 dari 51. Putusan No. 39/G/2017/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

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak diterima, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 110 UU No. 5/1986, Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada sistem pembuktian dalam hukum acara peradilan tata usaha negara yang mengarah pada pembuktian bebas terbatas (*vrije bewijs*) sebagaimana yang terkandung dalam ketentuan Pasal 107 UU No. 5/1986 yang mengatur, bahwa hakim bebas menentukan apa yang harus dibuktikan, luas lingkup pembuktian, beban pembuktian, beserta penilaian pembuktian dalam upaya mencari kebenaran materiil, maka dalam memeriksa dan memutus sengketa ini, terhadap alat bukti berupa surat-surat dan keterangan saksi-saksi yang diajukan di persidangan menjadi bahan pertimbangan, namun untuk memutus sengketa ini hanya digunakan alat-alat bukti yang relevan saja, dan terhadap alat bukti selebihnya tetap bernilai dan dilampirkan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkara;

Mengingat, ketentuan pasal-pasal dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara serta ketentuan-ketentuan lain yang berkaitan dengan sengketa ini;

MENGADILI

Dalam Eksepsi

Menerima eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang Kompetensi Absolut;

Dalam Pokok Sengketa

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp5.794.000,00 (lima juta tujuh ratus sembilan puluh empat ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada **hari Senin, tanggal 9 April 2018** oleh Kami, Dr. Bambang Priambodo, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, Elfiany, S.H., M.Kn., dan Andi Fahmi Azis, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hari Rabu, tanggal 11 April 2018, oleh Majelis Hakim tersebut, dibantu oleh D. Parulian Silaen, S.H., sebagai Panitera, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Tergugat dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

ELFIANY, S.H., M.Kn.

DR. BAMBANG PRIAMBODO, S.H., M.H.

ANDI FAHMI AZIS, S.H.

Panitera,

D.PARULIAN SILAEN, S.H.

Rincian Biaya Perkara No. 39/G/2017/PTUN-SRG sebagai berikut:

1. Biaya Pendaftaran Gugatan: Rp 30.000,-
2. Biaya ATK Perkara:Rp 100.000,-
3. Biaya Panggilan:Rp 400.000,-
4. Biaya Pemeriksaan Setempat..... :Rp 5.244.000,-
5. Biaya Hak Redaksi Putusan :Rp 5.000,-
6. Biaya Uang Leges Putusan :Rp 3.000,-
7. Biaya Meterai Putusan:Rp 6.000,-
8. Biaya Meterai Putusan Sela.....:Rp 6.000,-

Jumlah :Rp5.794.000,-

(Lima juta tujuh ratus sembilan puluh empat ribu rupiah)