



P U T U S A N

Nomor : 33 / G / 2016 / 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 menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam perkara antara :

Ir. WELLY WINARTO, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta,

tempat tinggal di Jl. Mayor Safe'i, RT. 002/002, Desa Lontar Baru, Kecamatan Serang, Kota Serang;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 013/AWR/PTUN/IX/2016, tanggal 13 September 2016, dalam hal ini diwakili oleh:

1. Abdul Wahab, S.H., M.H.;

2. Robie Pelita Jaya, S.H.;

Keduanya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat pada Kantor Advokat ABDUL WAHAB, ROBIE & REKAN, beralamat kantor di Jl. 45 No. 8X Cikur-Cadika, Kota Serang

Selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

M E L A W A N

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SERANG,

Berkedudukan di Jalan Letnan Jidun, Nomor 5, Serang – Provinsi Banten;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 629/SK.36-04/IX/2016 tanggal 8 September 2016, dalam hal ini diwakili oleh:

1. Kadi Mulyono, A.Ptnh, M.M., NIP.: 19710822 199103 1 002, Pangkat/Gol.: Penata Tk.I (III/d), Jabatan: Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan Kabupaten Serang;
2. H. Dakhirin Mustofa, S.H., NIP.: 19641214 198603 1 003, Pangkat/Gol.: Penata Tk.I (III/d), Jabatan: Kepala Sub Seksi Perkara pada Kantor Pertanahan Kabupaten Serang;
3. H. Joko Budi Rianto, S.Sos, M.Si., NIP.: 19611014 198603 1 002, Pangkat/Gol.: Penata Tk.I (III/d), Jabatan: Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik, pada Kantor Pertanahan Kabupaten Serang;
4. H. Lili Hambali, S.H., NIP.: 19630812 198603 1 006, Pangkat/Gol.: Penata Tk.I (III/d), Jabatan: Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak pada Kantor Pertanahan Kabupaten Serang;
5. Amril, S.H., NIP.: 19770423 199903 1 004, Pangkat/Gol.: Penata (III/c), Jabatan: Kepala Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Serang;

Semuanya berkewarganegaraan Indonesia, memilih alamat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Serang, di Jalan Letnan Jidun No. 5 Kepandean, Serang;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tersebut ;

Halaman 2 dari 47 Halaman Putusan Perkara Nomor : 33/G/2016/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah membaca dan memperhatikan :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 33/PEN-DIS/2016/PTUN-SRG, tanggal 30 Agustus 2016, tentang Lolos Dismissal;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 33/PEN-MH/2016/PTUN-SRG, tanggal 30 Agustus 2016, tentang Penunjukan Majelis Hakim;
3. Surat Penunjukkan Panitera Pengganti Nomor: 33/G/2016/PTUN.SRG, tanggal 30 Agustus 2016;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 33/PEN-PP/2016/PTUN-SRG, tanggal 30 Agustus 2016, tentang Hari dan Tanggal Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor : 33/PEN-HS/2016/PTUN-SRG, tanggal 18 Oktober 2016, tentang Hari dan Tanggal Persidangan;
6. Berkas Perkara Nomor: 33/G/2016/PTUN-SRG beserta seluruh lampiran yang terdapat di dalamnya;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan tanggal 28 Juli 2016, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 30 Agustus 2016 dalam Register Perkara Nomor : 33/G/2016/PTUN-SRG, dan telah diperbaiki terakhir pada tanggal 18 Oktober 2016, dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

I. OBJEK SENGKETA :

Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa dalam gugatan ini adalah Sertipikat Hak Milik No. 771 Tanggal 14 Desember

Halaman 3 dari 47 Halaman Putusan Perkara Nomor : 33/G/2016/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2006 Surat Ukur No. 22/Lontar Baru/2006 Tanggal 23-11-2006 Luas 450 M2 (Empat ratus lima puluh meter persegi) atas nama H. SUHAEMI, SH Bin Haji MARID terletak di Kelurahan Lontar Baru, Kecamatan Serang, Kabupaten Serang, Provinsi Banten, yang untuk selanjutnya disebut sebagai objek sengketa;

II. TENGGANG WAKTU PENGAJUAN GUGATAN :

1. Bahwa Penggugat mengetahui mengenai objek sengketa setelah mendapatkan penjelasan dari Petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Serang mengenai objek sengketa sebagaimana tersebut di atas pada awal bulan Juli 2016 yaitu pada saat Penggugat bermaksud mengurus balik nama Sertipikat Hak Milik No. 936 Tanggal 03 November 2011 Surat Ukur No. 66/Lontar Baru/2011 Tanggal 27-07-2011 Luas 748 M2 (Tujuh ratus empat puluh delapan meter persegi) atas nama 1. HUNAENAH, 2. SITI UMI HANI, 3. FATHURROJI, 4. SOFAN ARJAEN terletak di Kelurahan Lontar Baru, Kecamatan Serang, Kota Serang, Provinsi Banten yang telah beralih hak kepemilikannya kepada Penggugat melalui jual beli berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli No. 40/2009 Tanggal 15-12-2009 yang dibuat oleh dan dihadapan Arjamalis Roswar, SH, MH PPAT;
2. Bahwa, penggugat mengajukan Gugatan *a quo* untuk didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara pada tanggal 30 Agustus 2016;
3. Bahwa berdasarkan butir 1 dan 2 di atas maka Penggugat baru mengetahui secara resmi mengenai objek sengketa adalah sekitar 60 hari yaitu terhitung sejak mendapatkan penjelasan langsung dari Petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Serang pada awal Juli 2016 hingga didaftarkan Gugatan *a quo* pada tanggal 30 Agustus 2016, sehingga dengan demikian Gugatan *a quo* diajukan masih dalam

Halaman 4 dari 47 Halaman Putusan Perkara Nomor : 33/G/2016/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

tenggang waktu sesuai dengan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor : 51 Tahun 2009, yang berbunyi : "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkananya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara";

III. KEWENANGAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA

Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa dalam Gugatan ini yang diterbitkan oleh Tergugat, telah memenuhi ketentuan Pasal 1 angka (9) dan angka (12) Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara untuk menjadi objek sengketa TUN, yang berbunyi sebagai berikut:

- a) "Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau pejabat Tata Usaha Negara yang berisikan tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, bersifat konkret, individual dan final, sehingga menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata", (Pasal 1 angka (9));

Konkret :

Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa dalam Gugatan ini yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serang yaitu Sertipikat Hak Milik No. 771 Tanggal 14 Desember 2006 Surat Ukur No. 22/Lontar Baru/2006 Tanggal 23-11-2006 Luas 450 M2 (Empat ratus lima puluh meter persegi) atas nama H. SUHAEMI, SH Bin Haji MARID terletak di Kelurahan Lontar Baru, Kecamatan Serang, Kabupaten Serang, Provinsi Banten, secara nyata dikeluarkan dalam bentuk tertulis;

Individual :

Halaman 5 dari 47 Halaman Putusan Perkara Nomor : 33/G/2016/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

Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa dalam Gugatan ini yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serang yaitu Sertipikat Hak Milik No. 771 Tanggal 14 Desember 2006 Surat Ukur No. 22/Lontar Baru/2006 Tanggal 23-11-2006 Luas 450 M2 (Empat ratus lima puluh meter persegi) atas nama H. SUHAEMI, SH Bin Haji MARID terletak di Kelurahan Lontar Baru, Kecamatan Serang, Kabupaten Serang, Provinsi Banten, secara nyata ditujukan kepada individual dalam hal ini H. SUHAEMI, SH Bin Haji MARID;

Final :

Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serang sebagai Tergugat yaitu Sertipikat Hak Milik No. 771 Tanggal 14 Desember 2006 Surat Ukur No. 22/Lontar Baru/2006 Tanggal 23-11-2006 Luas 450 M2 (Empat ratus lima puluh meter persegi) atas nama H. SUHAEMI, SH Bin Haji MARID terletak di Kelurahan Lontar Baru, Kecamatan Serang, Kabupaten Serang, Provinsi Banten, adalah sudah definitif dan karenanya dapat menimbulkan akibat hukum dan dapat dilaksanakan atau dipergunakan tanpa memerlukan izin atau persetujuan dari atasan Tergugat atau instansi lainnya, dan berlaku tanpa harus menunggu persetujuan dari badan atau pejabat lain;

- b) "Tergugat adalah badan atau pejabat tata usaha negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya yang digugat oleh orang atau badan hukum perdata", (Pasal 1 angka (12)), dalam hal ini Gugatan ini telah memenuhi ketentuan tersebut dimana Tergugat selaku Pejabat Kepala Badan Pertanahan Kabupaten Serang telah digugat oleh Penggugat yaitu orang yang bernama Ir. Welly Winarto;

Halaman 6 dari 47 Halaman Putusan Perkara Nomor : 33/G/2016/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)



IV. KEPENTINGAN PENGGUGAT YANG DIRUGIKAN

Bahwa, sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi:

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

Maka berdasarkan ketentuan tersebut, Penggugat merasa dirugikan oleh karena :

1. Penggugat adalah pemilik dan pihak yang menguasai atas sebidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik No. 936 Tanggal 03 November 2011 Surat Ukur No. 66/Lontar Baru/2011 Tanggal 27-07-2011 Luas 748 M2 (Tujuh ratus empat puluh delapan meter persegi) atas nama 1. HUNAENAH, 2. SITI UMI HANI, 3. FATHURROJI, 4. SOFAN ARJAEN terletak di Kelurahan Lontar Baru, Kecamatan Serang, Kota Serang, Provinsi Banten yang telah beralih hak kepemilikannya kepada Penggugat melalui jual beli sesuai dengan alat bukti berupa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 40 Tanggal 15-12-2009 dan Akta Kuasa Menjual No. 41 Tanggal 15-12-2009 yang dibuat oleh dan dihadapan Arjamalis Roswar, SH, MH Notaris dan PPAT yang berkedudukan di Jalan Jend. A. Yani No. 43 Serang – Banten, akan tetapi di atas tanah milik dan dikuasai oleh Penggugat tersebut ternyata telah terbit sertipikat atas nama pihak lain yaitu Sertipikat Hak Milik No. 771 Tanggal 14 Desember 2006 Surat Ukur No. 22/Lontar Baru/2006 Tanggal 23-11-2006 Luas 450

Halaman 7 dari 47 Halaman Putusan Perkara Nomor : 33/G/2016/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M2 (Empat ratus lima puluh meter persegi) atas nama H. SUHAEMI, SH Bin Haji MARID terletak di Kelurahan Lontar Baru, Kecamatan Serang, Kabupaten Serang, Provinsi Banten yang menjadi objek sengketa dalam Gugatan ini yang tumpah tindih dengan sertipikat milik Penggugat yaitu Sertipikat Hak Milik No. 936 sebagaimana tersebut di atas;

2. Bahwa akibat adanya tumpang tindih sertipikat sebagaimana tersebut di atas, maka:

- a. Akan memberikan ketidakpastian hukum mengenai siapa pemilik tanah yang sah, sehingga sewaktu-waktu dapat terjadi sengketa, saling klaim antara Penggugat dengan pihak lain yang berpotensi menimbulkan kerugian baik berupa harta benda, pikiran, raga maupun jiwa terhadap Penggugat;
- b. Penggugat tidak bisa melakukan balik nama Sertipikat Hak Milik No. 936 sebagaimana tersebut di atas;
- c. Penggugat tidak bisa mengalihkan kepemilikan tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik No. 936 tersebut kepada pihak lainnya sehingga kehilangan potensi untuk mendapatkan uang dari penjualan tanah apabila sewaktu-waktu diperlukan;
- d. Penggugat kehilangan potensi untuk mendapatkan pinjaman dari bank dengan mengagunkan tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik No. 936 tersebut terkait dengan adanya tumpang tindih dengan sertipikat lainnya;

V. ALASAN-ALASANGUGATAN

Bahwa, sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang

Halaman 8 dari 47 Halaman Putusan Perkara Nomor : 33/G/2016/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

Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi:

Pasal 53 ayat (1) :

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

Pasal 53 ayat (2) :

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

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundangundangan yang berlaku;
- b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik”;

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka :

1. Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa dalam Gugatan ini telah mengandung cacat hukum administratif disebabkan karena adanya Tumpang Tindih Hak Atas Tanah sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 106 ayat (1) dan Pasal 107 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, yang berbunyi:

Pasal 106 ayat (1) :

“Keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif dalam penerbitannya, dapat dilakukan karena

Halaman 9 dari 47 Halaman Putusan Perkara Nomor : 33/G/2016/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permohonan yang berkepentingan atau oleh Pejabat yang berwenang tanpa permohonan”;

Pasal 107 :

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

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

2. Bahwa tumpang tindih sebagaimana dimaksud dalam point 1 tersebut di atas adalah disebabkan karena diatas tanah milik dan yang dikuasai Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik No. 936 Tanggal 03 November 2011 Surat Ukur No. 66/Lontar Baru/2011 Tanggal 27-07-2011 Luas 748 M2 (Tujuh ratus empat puluh delapan meter persegi) atas nama 1. HUNAENAH, 2. SITI UMI HANI, 3. FATHURROJI, 4. SOFAN ARJAEN terletak di Kelurahan Lontar Baru, Kecamatan Serang, Kota Serang, Provinsi Banten yang telah beralih hak kepemilikannya kepada Penggugat melalui jual beli sesuai dengan alat bukti berupa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 40 Tanggal 15-12-2009 dan Akta Kuasa Menjual No. 41 Tanggal 15-12-2009 yang dibuat oleh dan dihadapan Arjamalis Roswar, SH, MH Notaris dan PPAT yang berkedudukan di Jalan Jend. A. Yani No. 43 Serang – Banten, TERNYATA TELAH TERBIT sertipikat atas

Halaman 10 dari 47 Halaman Putusan Perkara Nomor : 33/G/2016/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

nama pihak lain yaitu Sertipikat Hak Milik No. 771 Tanggal 14 Desember 2006 Surat Ukur No. 22/Lontar Baru/2006 Tanggal 23-11-2006 Luas 450 M2 (Empat ratus lima puluh meter persegi) atas nama H. SUHAEMI, SH Bin Haji MARID terletak di Kelurahan Lontar Baru, Kecamatan Serang, Kabupaten Serang, Provinsi Banten yang menjadi objek sengketa dalam Gugatan ini;

3. Bahwa batas-batas tanah milik Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik No. 936 Tanggal 03 November 2011 Surat Ukur No. 66/Lontar Baru/2011 Tanggal 27-07-2011 Luas 748 M2 (Tujuh ratus empat puluh delapan meter persegi) atas nama 1. HUNAENAH, 2. SITI UMI HANI, 3. FATHURROJI, 4. SOFAN ARJAEN terletak di Kelurahan Lontar Baru, Kecamatan Serang, Kota Serang, Provinsi Banten yang telah beralih hak kepemilikannya kepada Penggugat melalui jual beli berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 40 Tanggal 15-12-2009 dan Akta Kuasa Menjual No. 41 Tanggal 15-12-2009 yang dibuat oleh dan dihadapan Arjamalis Roswar, SH, MH Notaris/PPAT, adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan Mayor Syafe'i
- Sebelah Timur : Salon Lanny, Ruko /Dulu milik adat
- Sebelah Selatan : Rumah Yudi, Keluarga Besar Sri Maju /Dulu milik adat
- Sebelah Barat : Gedung bekas Koperasi BPN

4. Bahwa riwayat terbitnya Sertipikat Hak Milik No. 936 Tanggal 03 November 2011 yang telah beralih hak kepemilikannya kepada Penggugat melalui jual beli berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli No. 40/2009 Tanggal 15-12-2009 sebagaimana dimaksud dalam butir 3 angka III Romawi tersebut di atas adalah sebagai berikut:

Halaman 11 dari 47 Halaman Putusan Perkara Nomor : 33/G/2016/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)



- 4.1. Adanya Permohonan Sertipikat Pengakuan Hak atas nama HUNAENAH, SITI UMI HANI, FATHURROJI dan SOFAN ARJAEN yaitu ahli waris Hasan Arjaen kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Serang atas tanah yang terletak di Blok 32 Persil 04 C No. 1739 Kelurahan Lontar Baru, Kecamatan Serang, Kota Serang tanggal 14-12-2009 dengan Nomor Pendaftaran D.1 301 No. 11467/2010 Tanggal 30-08-2010 dan D.1 302 No. 3660/2010 Tanggal 30-08-2010 dengan dasar perolehan Surat Keterangan Waris No. 593/424/Pem Tanggal 11-12-2009;
- 4.2. Kemudian Kantor Pertanahan Kabupaten Serang melakukan pengukuran dan menerbitkan Peta Bidang Tanah No. 562/2010 Tanggal 08-11-2010 dengan luas 748 M2;
- 4.3. Kemudian diterbitkan Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis dengan No.630.1/35/KP/Peng/2011 Tanggal 26-01-2011 seluas 748 M2;
- 4.4. Kemudian diterbitkan Surat Ukur dengan nomor 66 /Lontar Baru/2011 Tanggal 27-07-2011 seluas 748 M2;
- 4.5. Kemudian diterbitkan Berita Acara Pengesahan Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis No. 1475/Kp/Peng/2011 Tanggal 22-06-2011;
- 4.6. Kemudian diterbitkan Sertipikat Hak Milik No. 936 Tanggal 03 November 2011 Surat Ukur No. 66/Lontar Baru/2011 Tanggal 27-07-2011 Luas 748 M2 (Tujuh ratus empat puluh delapan meter persegi) atas nama 1. HUNAENAH, 2. SITI UMI HANI, 3. FATHURROJI, 4. SOFAN ARJAEN terletak di Kelurahan Lontar Baru, Kecamatan Serang, Kota Serang, Provinsi Banten;



4.7. Adapun bukti-bukti yang dilampirkan dalam Permohonan Sertipikat Pengakuan Hak tersebut adalah:

- Photo Copy KTP para pemohon;
- SPPT Tahun 2009 atas nama Hasan Arjaen seluas 760 M2 dengan SPPT No. 36.73.040.012.002-0009.0;
- Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah C No. 1739 Persil 04 Blok 32 atas nama Arjaen seluas 710 M2;
- Surat Keterangan Ahli Waris yang dibuat oleh para ahli waris tanggal 08-12-2009 yang diketahui oleh Kepala Kelurahan Lontar Baru dan dikuatkan oleh Camat Kecamatan Serang dengan pewaris Hasan Arjaen dan para ahli waris yaitu Hunaenah (istri), Siti Umi Hani (anak), Fathurroji (anak) dan Sofan Arjaen (anak);
- Surat Setoran Bea (SSB) warisan atas nama ahli waris yang telah dibayarkan dan telah di validasi;

5. Bahwa butir 4.1. s/d 4.7. tersebut di atas telah membuktikan bahwa terbitnya Sertipikat Hak Milik No. 936 atas nama HUNAENAH, SITI UMI HANI, FATHURROJI dan SOFAN ARJAEN tersebut yang kemudian beralih haknya kepada Penggugat telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

6. Bahwa dikemudian hari yaitu di awal bulan Juli 2016 ketika bermaksud mengurus balik nama, Penggugat mendapat penjelasan dari petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Serang bahwa di lokasi tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik No. 936 Tanggal 03 November 2011 Surat Ukur No. 66/Lontar Baru/2011 Tanggal 27-07-2011 Luas 748 M2 (Tujuh ratus empat puluh delapan meter persegi) atas nama 1. HUNAENAH, 2. SITI UMI HANI, 3. FATHURROJI, 4. SOFAN ARJAEN terletak di Kelurahan Lontar Baru, Kecamatan

Halaman 13 dari 47 Halaman Putusan Perkara Nomor : 33/G/2016/PTUN-SRG



Serang, Kota Serang, Provinsi Banten tersebut ternyata telah terbit sertifikat lain yaitu Sertipikat Hak Milik No. 771 Tanggal 14 Desember 2006 Surat Ukur No. 22/Lontar Baru/2006 Tanggal 23-11-2006 Luas 450 M2 (Empat ratus lima puluh meter persegi) atas nama H. SUHAEMI, SH Bin Haji MARID terletak di Kelurahan Lontar Baru, Kecamatan Serang, Kabupaten Serang, Provinsi Banten;

7. Bahwa menurut penjelasan dari petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Serang telah terjadi "Tumpang Tindih Sebagian" antara Sertipikat Hak Milik No. 936 dengan Sertipikat Hak Milik No. 771 tersebut di atas;
8. Bahwa menurut ahli waris Hasan Arjaen yaitu pihak yang telah menjual tanahnya kepada Penggugat, bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik No. 771 telah dibeli seluruhnya oleh Hasan Arjaen jauh sebelum Sertipikat Hak Milik No. 771 tersebut terbit;
9. Bahwa dengan demikian jelaslah sudah bahwa objek sengketa tersebut mengandung cacat hukum administratif disebabkan oleh adanya Tumpang Tindih Hak Atas Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 ayat (1) dan Pasal 107 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan tersebut dalam point 1 di atas;
10. Bahwa penerbitan objek sengketa oleh Tergugat selain mengandung Cacat Hukum Administratif karena Terdapat Tumpang Tindih Hak Atas Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 ayat (1) dan Pasal 107 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak

Halaman 14 dari 47 Halaman Putusan Perkara Nomor : 33/G/2016/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengelolaan sebagaimana tersebut dalam point 1 di atas, ternyata juga bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan jo. Pasal 53 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan menyatakan:

“AUPB yang dimaksud dalam Undang-Undang ini meliputi asas:

- a. kepastian hukum;
- b. kemanfaatan;
- c. ketidakberpihakan;
- d. kecermatan;
- e. tidak menyalahgunakan kewenangan;
- f. keterbukaan;
- g. kepentingan umum; dan
- h. pelayanan yang baik”;

Bahwa beberapa asas sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan sebagaimana tersebut di atas telah dilanggar oleh Tergugat ketika menerbitkan objek sengketa, yaitu:

A. Asas Kepastian Hukum :

“Adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keadilan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan”, (Penjelasan Pasal 10 ayat (1) Huruf a UU Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan).

Halaman 15 dari 47 Halaman Putusan Perkara Nomor : 33/G/2016/PTUN-SRG



Jelas bahwa berdasarkan Penjelasan Pasal 10 ayat (1) Huruf a tersebut, dengan diterbitkannya objek sengketa oleh Tergugat telah menimbulkan ketidakpastian hukum terhadap Penggugat mengenai siapa pemilik tanah yang sah. Selain daripada hal tersebut, terbitnya objek sengketa dan Sertipikat Hak Milik lainnya yang menjadi hak Penggugat yaitu Sertipikat Nomor 936 sebagaimana dimaksud dalam Gugatan ini yang berdiri di atas bidang tanah yang sama baik itu sebagian maupun seluruh bagian sehingga telah menimbulkan Tumpang Tindih Hak atas Tanah antara Penggugat dengan pihak lain;

B. Asas Kecermatan :

“Adalah asas yang mengandung arti bahwa suatu Keputusan dan/atau Tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan Keputusan dan/atau Tindakan sehingga Keputusan dan/atau Tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum Keputusan dan/atau Tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan”, (Penjelasan Pasal 10 ayat (1) Huruf d UU Nomor 30 Tahun 2014);

Jelas bahwa berdasarkan Penjelasan Pasal 10 ayat (1) Huruf d tersebut, terbitnya dua buah sertipikat di atas bidang tanah yang sama dalam hal ini objek sengketa dan Sertipikat Hak Milik lainnya yang menjadi hak Penggugat yaitu Sertipikat Nomor 936 sebagaimana dimaksud dalam Gugatan ini telah membuktikan bahwa Tergugat sama sekali tidak cermat ketika mempersiapkan Keputusan Tata Usaha Negara;

C. Asas Pelayanan Yang Baik :

Halaman 16 dari 47 Halaman Putusan Perkara Nomor : 33/G/2016/PTUN-SRG



“Adalah asas yang memberikan pelayanan yang tepat waktu, prosedur dan biaya yang jelas, sesuai dengan standar pelayanan, dan ketentuan peraturan perundang-undangan”, (Penjelasan Pasal 10 ayat (1) Huruf h UU Nomor 30 Tahun 2014);

Bahwa telah nyata-nyata terbukti Tergugat telah melanggar asas ini, karena apabila Tergugat melakukan tindakannya dengan berdasarkan kepada prosedur, standar pelayanan dan ketentuan peraturan perundang-undangan, maka seharusnya jauh-jauh hari telah dapat diketahui atau ditemukan adanya 2 buah sertipikat yang saling tumpang tindih, bukannya baru ditemukan setelah Penggugat mengurus balik nama sertipikat;

VI. PETITUM

Berdasarkan dalil-dalil dan fakta-fakta yang telah diuraikan di atas, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang cq. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara ini, agar berkenan untuk memberi putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah objek sengketa yaitu Sertipikat Hak Milik No. 771 Tanggal 14 Desember 2006 Surat Ukur No. 22/Lontar Baru/2006 Tanggal 23-11-2006 Luas 450 M2 (Empat ratus lima puluh meter persegi) atas nama H. SUHAEMI, SH Bin Haji MARID terletak di Kelurahan Lontar Baru, Kecamatan Serang, Kabupaten Serang, Provinsi Banten;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari buku daftar tanah Tergugat objek sengketa yaitu Sertipikat Hak Milik No. 771 Tanggal 14 Desember 2006 Surat Ukur No. 22/Lontar Baru/2006 Tanggal 23-11-2006 Luas 450 M2 (Empat ratus lima puluh meter persegi) atas nama H. SUHAEMI, SH Bin Haji MARID terletak di

Halaman 17 dari 47 Halaman Putusan Perkara Nomor : 33/G/2016/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Lontar Baru, Kecamatan Serang, Kabupaten Serang,
Provinsi Banten;

4. Membebaskan kepada Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan jawabannya tertanggal 8 Nopember 2016, dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

A. Kewenangan Absolut

Bahwa substansi ataupun materi gugatan dari Penggugat adalah mengenai terbitnya Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat berupa Sertipikat Hak Milik No. 771/Lontar Baru tercatat atas nama H.Suhaemi. SH Bin Haji Marid yang diakuinya berada/tumpang tindih sebagian dengan Sertipikat Hak Milik No. 936/Lontar Baru atas nama :

1. Hunaenah 2. Siti umi Hani 3. Fathurroji 4.Sofan Arjaen. Penggugat merasa bahwa Sertipikat Hak Milik No. 771/Lontar Baru atas nama H.Suhaemi. SH Bin Haji Marid adalah tanah kepunyaan Penggugat dengan bukti berupa Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli No.40 tanggal 15-12-2009 dan Akta Kuasa menjual No. 41 tanggal 15-12-2009 yang sampai saat ini Sertipikat tersebut masih tertulis atas nama Pemegang Hak Milik No. 936/Lontar Baru yaitu :1. Hunaenah 2. Siti umi Hani 3. Fathurroji 4.Sofan Arjaen dan belum beralih keatas nama Penggugat walaupun tanah tersebut secara fisik sekarang dikuasai oleh Ir. Welly Winarto (Penggugat) namun untuk membuktikan terhadap kepemilikan suatu hak atas tanah, selayaknya gugatan ini diajukan ke Peradilan Umum

Halaman 18 dari 47 Halaman Putusan Perkara Nomor : 33/G/2016/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

(kopetensi absolut) untuk membuktikan bahwa subyek hukum yaitu Penggugat adalah yang berhak atas tanah sengketa atau obyek gugatan. Dengan demikian maka gugatan Penggugat tersebut mohon untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

B. Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

Bahwa dengan di terbitkannya Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli dan Akta Kuasa menjual yang dibuat oleh dan dihadapan Arjamalis Roswar.SH.MH selaku Notaris dan PPAT dikabupaten Serang, namun oleh karena tidak di tariknya pejabat tersebut sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pihak dalam perkara ini maka gugatan penggugat adalah kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) sehingga sepatutnya di tolak dan tidak di terima oleh majelis hakim Pengadilan Tata Usaha Negara yang memeriksa dan mengadili perkara ini;

DALAM POKOK PERKARA

1. Tergugat mohon kepada Bapak Ketua Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini mohon agar dalil-dalil yang termuat dalam Eksepsi diatas mohon dianggap masuk sebagai bagian pokok perkara ini dan Tergugat pada pokoknya menolak dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas yang diakui kebenarannya berdasarkan peraturan perundangan-undangan;
2. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah jo Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan Kepres No. 26 tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN), bahwa Kantor Pertanahan adalah suatu lembaga yang ditunjuk dan diberi wewenang untuk menerbitkan suatu tanda bukti hak atas tanah;
3. Bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serang selanjutnya dalam perkara ini disebut sebagai Tergugat, dalam menerbitkan Sertipikat yang

Halaman 19 dari 47 Halaman Putusan Perkara Nomor : 33/G/2016/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

merupakan tanda bukti hak atas tanah diproses melalui mekanisme dan prosedur sesuai dengan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku. Setiap permohonan diproses dan kemudian diterbitkan Sertifikatnya apabila permohonan yang diajukan kepada Kantor Pertanahan yang bersangkutan telah memenuhi syarat formal berdasarkan peraturan perundang-undangan namun ketika menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 936/Lontar Baru petugas ukur ketika memploting obyek hak tidak mendapati bahwa dibawah obyek tersebut telah ada Sertifikat Hak Milik No. 771/Lontar Baru hasil Pemecahan dari Sertifikat Hak Milik No. 315/Lontar Baru yang terbit tanggal 21 Januari 1988 berdasarkan surat keterangan waris dan Akta Jual Beli No. 1062/Akta/VIII/1987 tanggal 27 Agustus 1987;

4. Bahwa ternyata Penggugat mengajukan Gugatan Pembatalan atas Surat Keputusan Tergugat tentang :

Sertifikat Hak Milik No. 771/Lontar Baru , Surat Ukur Nomor 22/Lontar Baru/2006 tanggal 23 November 2006, luas 450 M² atas nama sekarang H.Suhaemi. SH Bin H.Marid;

5. Bahwa riwayat mengenai terbitnya Surat Keputusan tentang Sertifikat obyek sengketa adalah :

Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 771/Lontar Baru, Surat Ukur Nomor 22/Lontar Baru/2006 tanggal 23 November 2006, luas 450 M², atas nama H.Suhaemi. SH Bin H.Marid di terbitkan pada tanggal 14 Desember 2006 merupakan pemecahan sempurna dari Sertifikat Hak Milik No. 315/Lontar Baru yang dipecah dan terbit Sertifikat Hak Milik No. 765;767;768;769;770 dan 771/Lontar Baru;

6. Bahwa terbitnya Sertifikat Hak Milik No. 315/Lontar Baru berdasarkan Konversi Milik Adat Kohir C No. 172/911 Persil 61/62, sedangkan terbitnya Sertifikat hak Milik No. 936/Lontar Baru berdasarkan alas hak berupa

Halaman 20 dari 47 Halaman Putusan Perkara Nomor : 33/G/2016/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

Kohir C No. 1739 Persil 04 sehingga merupakan sengketa kepemilikan. Dengan adanya perbedaan alas hak tersebut maka bukan merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana yang di atur pada undang-undang no.5 tahun 1986 Jo Undang-Undang no. 9 tahun 2004 Jo Undang-Undang no. 51 tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara tapi harus di ajukan di peradilan perdata sehingga seyogyanya/sepatutnya gugatan penggugat di tolak atau tidak diterima oleh majelis hakim yang mengadili perkara ini;

7. Bahwa kapasitas tindakan hukum Tergugat di dalam menerbitkan Surat Keputusan tentang obyek sengketa ini tidak dilakukan atas kemauan Tergugat sendiri, akan tetapi merupakan tindakan hukum atas ketentuan undang-undang, dengan demikian Surat Keputusan tentang obyek sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat jelas tidak bertentangan dengan fakta integritas karena Surat Keputusan tentang obyek sengketa di dalam penerbitannya diproses melalui prosedur dan pertimbangan-pertimbangan secara cermat dengan memperhatikan peraturan berdasarkan ketentuan yang berlaku;
8. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka dengan ini Tergugat mohon kepada Bapak Ketua Majelis Hakim yang memeriksa dalam Perkara Tata Usaha Negara Serang Nomor 33/G/2016/PTUN-SRG untuk memutuskan sebagai berikut :

- Dalam Eksepsi
 1. Menerima Eksepsi untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat di terima;
- Dalam Pokok Perkara
 1. Menerima dan mengabulkan jawaban tergugat untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan tergugat dalam menerbitkan surat keputusan pejabat Tata Usaha Negara yang menjadi obyek sengketa telah sesuai

Halaman 21 dari 47 Halaman Putusan Perkara Nomor : 33/G/2016/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

dengan Asas-Asas Umum pemerintahan yang baik dan peraturan Perundangan yang berlaku;

3. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul akibat pemeriksaan perkara ini;

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara Aquo berpendapat lain mohon putusan yang seadil- adilnya (Ex Aequo Et Bono);

Menimbang bahwa atas jawaban Tergugat, Penggugat telah mengajukan repliknya secara tertulis tertanggal 15 Nopember 2016 dan atas replik Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan dupliknya tertanggal 22 Nopember 2016, isi replik dan duplik selengkapnya tercantum dalam Berita Acara Persidangan dalam perkara ini ;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan asli maupun fotokopinya, dengan diberi tanda Bukti P-1 sampai dengan Bukti P-8 sebagai berikut :

1. P-1 Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 40 tanggal 15 Desember 2009 (fotokopi sesuai asli);
2. P-2 Salinan Akta Kuasa Menjual nomor 41 tanggal 15 Desember 2009 (fotokopi sesuai asli);
3. P-3 Kuitansi pembelian tanah atas nama Welly Winarto tanggal 15 Desember 2009 (fotokopi sesuai asli);
4. P-4 Sertipikat Hak Milik Nomor 936/Lontar Baru tanggal 3 November 2011, Surat Ukur Nomor 66/Lontar baru/2011 tanggal 27 Juli 2011, luas 748 M2, atas nama: 1.

Halaman 22 dari 47 Halaman Putusan Perkara Nomor : 33/G/2016/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

Hunaenah, 2. Siti Umi Hani, 3. Fathurroji dan 4. Sofan Arjaen (fotokopi sesuai asli);

5. P-5 Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2009 Perkotaan atas nama wajib pajak Hasan Arjaen tanggal 5 Januari 2009 (fotokopi sesuai asli);
6. P-6 Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2016 atas nama wajib pajak Hasan Arjaen tanggal 1 Pebruari 2016 (fotokopi sesuai asli);
7. P-7 Sertipikat Hak Milik Nomor 771/Lontar Baru tanggal 14 Desember 2006, Surat Ukur Nomor 22/Lontar baru/2006 tanggal 23 Nopember 2006, luas 450 M2, atas nama: H. Suhaemi, S.H. Bin Haji Marid (fotokopi sesuai fotokopi);
8. P-8 Resume riwayat terbitnya SHM Nomor 771 (fotokopi sesuai fotokopi);

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat telah mengajukan bukti berupa fotokopi surat-surat yang bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan asli maupun fotokopinya dengan diberi tanda Bukti T-1 sampai dengan Bukti T-7, sebagai berikut :

1. T-1 Permohonan Sertipikat atas nama Suhaemi S.H. bin H. Marid, tanggal 7 September 1987 (fotokopi sesuai asli);
2. T-2 Akta Jual Beli, Nomor: 1062/A.a/VIII/1987, tanggal 27 Agustus 1987 (fotokopi sesuai asli);
3. T-3 Buku Tanah Hak Milik Nomor: 315/Lontar Baru, tanggal 19 Januari 1988, Gambar Situasi Nomor 1937/GS/1987 tanggal 21 Januari 1988, luas 5.380 m2, atas nama Suhaemi, S.H. bin Haji Marid (fotokopi sesuai asli);

Halaman 23 dari 47 Halaman Putusan Perkara Nomor : 33/G/2016/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

4. T-4 Buku Tanah Hak Milik Nomor: 315/Lontar Baru, tanggal 18 Januari 1988, Gambar Situasi Nomor 1937/GS/1987 tanggal 21 Januari 1988, luas 5.380 m2, atas nama Suhaemi, S.H. bin Haji Marid, berstempel "Tidak Berlaku Lagi" (fotokopi sesuai asli);
5. T-5 Buku Tanah Hak Milik Nomor: 1771/Lontar Baru, tanggal 14 Desember 2006, Surat Ukur Nomor. 22/Lontar Baru/2006 tanggal 23 Nopember 2006, luas 450 m2, atas nama H. Suhaemi, S.H. Bin Haji Marid (fotokopi sesuai asli);
6. T-6 Permohonan Pendaftaran Ha katas nama Sofan Arjaen (fotokopi sesuai asli);
7. T-7 Buku Tanah Hak Milik Nomor. 936/Lontar Baru tanggal 3 November 2011, Surat Ukur Nomor 66/Lontar Baru/2011 tanggal 27 Juli 2011, luas 748 m2, atas nama: 1. Hunaenah, 2. Siti Umi Hani, 3. Fathurroji, dan 4. Sofan Arjaen (fotokopi sesuai asli);

Menimbang bahwa selain bukti surat-surat, Penggugat telah mengajukan alat bukti saksi sebanyak 2 (dua) orang, yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Persidangan perkara ini, keterangan dan saksi-saksi mana yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Siti Umi Hani

Yang telah memberikan keterangan dibawah disumpah hal-hal sebagai berikut:

- bahwa benar saksi pernah menjual tanah SHM Nomor 936/Lontarbaru atas nama Hunaenah, Siti Umi Hani, Fathurroji dan Sofan Arjaen

Halaman 24 dari 47 Halaman Putusan Perkara Nomor : 33/G/2016/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

kepada Penggugat;

- bahwa atas nama Hunaenah itu ibu saksi, selainnya saudara saksi;
- bahwa sebelum tanah menjadi SHM Nomor 936, tanah itu awalnya berupa girik atas nama ayah kami, Hasan Arjaen, kemudian kami menjualnya kepada Pak Welly, dan langsung tandatangan di hadapan notaris, setelah itu kami mengurus permohonan sertifikat di Kantor Pertanahan Kabupaen Serang atas nama Hunaenah, Siti Umi Hani, Fathurroji dan Sofan Arjaen;
- bahwa tidak ada pihak yang complain selama proses pengurusan sertifikat;
- bahwa tidak ada pihak lain yang menguasai tanah selain saksi;
- yang menguasai tanah sebelumnya adalah orangtua saksi yaitu Hasan Arjaen;
- bahwa saksi tinggal di tanah itu dari tahun 1970-an sampai dengan tahun 2010, kira-kira sejak saksi berumur 3 tahun dan Sofan Arjaen lahir disitu;
- bahwa di atas tanah itu ada rumah tinggal dan ada pekarangan;
- bahwa orangtua saksi membeli tanah dari Haji Marid;
- bahwa Haji Marid memiliki ahli waris tetapi tidak tinggal disitu;
- bahwa ada permasalahan ketika hendak balik nama dari saksi kepada Penggugat selaku pembeli tanah, yaitu setelah akta jual beli, ternyata di atas tanah saksi ada sertifikat atas nama H. Suhaemi bin Haji Marid; ;
- bahwa saksi tidak tahu dimana H. Suhaemi tinggal, dan saksi juga tidak mengetahui ahli warisnya ada dimana;
- bahwa saksi menjual semua tanah kepada Penggugat;
- bahwa sewaktu orangtua saksi membeli tanah dari Haji Marid sampai

Halaman 25 dari 47 Halaman Putusan Perkara Nomor : 33/G/2016/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

dengan saksi menjual tanah itu kepada Penggugat, tidak ada masalah;

- bahwa saksi tidak tahu proses jual beli tanah di notaris, saksi menyerahkan semua, dan saksi hanya datang langsung tanda tangan;
- bahwa Haji Marid sudah meninggal, dan ahli waris dari Haji Marid kabarnya banyak;
- bahwa keseluruhan tanah itu satu girik yang masuk semua kedalam SHM Nomor 936;
- bahwa adik-adik Haji Marid masih ada, diantaranya yaitu yaitu Haji Asiah dan Haji Yudi;
- bahwa batas-batas tanah SHM Nomor 936 yaitu: batas sebelah utara: jalan protokol kearah Cilegon, timur: pertokoan, barat: agraria, dan selatan: rumah penduduk;
- bahwa terakhir kali saksi ketempat objek sengketa yaitu bulan kemarin, dan telah ada perubahan, yaitu ada bengkel;
- bahwa saat saksi bermohon sertipikat, alas haknya berupa girik yang luasnya 748 m2;
- bahwa selama saksi menguasai tanah itu, H. Suhaemi tidak pernah mempertanyakannya;
- bahwa tanah saksi berhimpitan dengan tanah adiknya H. Suhaemi, dibagian belakang tanah saksi;
- bahwa pada saat tanah saksi dipagari tidak ada yang keberatan, tetapi saksi lupa tahun berapa memagar tanah itu;
- bahwa saksi mengetahui H. Suhaemi telah meninggal yaitu pada saat sedang mengobrol dengan tetangga, dan itu sudah lama;
- bahwa pada saat saksi melakukan proses sertipikat tidak ada yang keberatan;
- bahwa saksi lupa kapan akta jual beli dibuat;

Halaman 26 dari 47 Halaman Putusan Perkara Nomor : 33/G/2016/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 menjual tanah kira-kira tahun 2009-2010, dan tidak ada permasalahan dengan H. Suhaemi;
- bahwa saksi mengetahui ada tumpang tindih pada saat mau balik nama sertifikat di kantor pertanahan, yaitu di tahun ini;
- bahwa saksi membuat sertifikat tahun 2011, dan tidak ada yang keberatan;
- bahwa pada saat pengukuran tidak ada yang keberatan;
- bahwa saksi tidak mengetahui anak-anak H. Suhaemi dimana;
- bahwa saksi tidak tahu saudara-saudara H. Suhaemi;
- bahwa adik H. Suhaemi ada 8 (delapan) orang;
- bahwa H. Asiah dan H. Yudi tinggal b H. Asiah dan H. Yudi berbeda rumah, dan mereka tinggal di dekat tanah itu;

2. Fathurroji

Yang telah memberikan keterangan dibawah disumpah hal-hal sebagai berikut:

- bahwa benar saksi adalah ahli waris dari Hasan Arjaen;
- bahwa Hasan Arjaen pernah memiliki tanah, yaitu tanah yang sekarang telah dibeli oleh Pak Welly / Penggugat;
- bahwa asal tanah itu yaitu membeli dari alm. H. Marid;
- bahwa dulu alas ha katas tanah berupa girik;
- bahwa tanah itu dijual pada akhir tahun 2006, dihadapan notaris;
- bahwa sekarang saksi tinggal di Ciracas, bukan di lokasi objek sengketa;
- bahwa dulu saksi pernah tinggal di lokasi objek sengketa bersama dengan orangtua;
- bahwa saksi keluar dari tanah itu tahun 2010;
- bahwa sekarang tanah itu berupa bengkel;
- bahwa selama saksi tinggal disitu tidak ada orang lain yang ckmplain,

Halaman 27 dari 47 Halaman Putusan Perkara Nomor : 33/G/2016/PTUN-SRG



dan tidak ada masalah sampai dengan tanah itu dijual;

Menimbang bahwa selain bukti-bukti surat, Tergugat tidak mengajukan saksi walaupun telah diberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat mengajukan kesimpulannya masing-masing secara tertulis dalam persidangan tanggal 13 Desember 2016, sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan dalam perkara ini;

Menimbang bahwa segala sesuatu yang terjadi dan tercatat dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan pada perkara ini menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa, maksud dan gugatan Penggugat sebagaimana diuraikan dalam duduk sengketa diatas;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut, Pihak Tergugat telah mengajukan Jawabannya dan didalamnya memuat Eksepsi, dan terhadap eksepsi tersebut, Majelis akan mempertimbangkan Eksepsi yang berkenaan dengan Kompetensi Absolut yang di ajukan oleh Tergugat : bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili Perkara a quo, dan Eksepsi tentang Gugatan Kurang Pihak;

Menimbang, bahwa menurut dalil Tergugat walaupun obyek sengketa adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan ini adalah Sertipikat Hak Milik No. 771 Tanggal 14 Desember 2006 Surat Ukur No. 22/Lontar Baru/2006 Tanggal 23-11-2006 Luas 450 M2 (Empat ratus lima puluh meter persegi) atas nama H. SUHAEMI, SH Bin Haji MARID terletak di Kelurahan Lontar Baru, Kecamatan Serang, Kabupaten Serang, Provinsi Banten, yang untuk selanjutnya disebut sebagai objek sengketa, namun untuk membuktikan terhadap kepemilikan suatu hak atas tanah, seharusnya gugatan ini di ajukan ke Peradilan Umum (kompetensi absolut) dan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tidak berwenang memeriksa, mengadili dan menyelesaikan sengketa a quo;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut : menurut ketentuan pasal 1 angka 9 Undang-undang No. 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang No 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara selanjutnya di sebut UU PERATUN "Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata"

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut apabila dikaitkan dengan obyek sengketa a quo, maka obyek sengketa adalah Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) berupa Sertifikat Hak Milik No. 771 Tanggal 14 Desember 2006 Surat Ukur No. 22/Lontar Baru/2006 Tanggal 23-11-2006 Luas 450 M2 (Empat ratus lima puluh meter persegi) atas nama H. SUHAEMI, SH Bin Haji MARID terletak di Kelurahan Lontar Baru, Kecamatan Serang, Kabupaten Serang, Provinsi Banten;

Halaman 29 dari 47 Halaman Putusan Perkara Nomor : 33/G/2016/PTUN-SRG



Menimbang, bahwa obyek sengketa adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serang yang merupakan Pejabat Tata Usaha Negara, berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang Konkret (sertifikat obyek sengketa), individual (atas nama H. SUHAEMI, SH Bin Haji MARID) dan final, karena objek sengketa telah definitif dan tidak memerlukan persetujuan lagi dari Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara lain, serta sudah menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata dalam hal ini adalah Penggugat. Dengan demikian maka Pengadilan Tata Usaha Negara Serang berwenang memeriksa, mengadili dan menyelesaikan sengketa a quo, oleh karena itu maka eksepsi Tergugat berkenaan dengan eksepsi kewenangan mengadili (kompetensi absolut) harus di tolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat bahwa gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium), bahwa dengan di terbitkannya Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli dan Akta Kuasa menjual yang dibuat oleh dan dihadapan Arjamalis Roswar.SH.MH selaku Notaris dan PPAT dikabupaten Serang, namun oleh karena tidak di tariknya pejabat tersebut sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pihak dalam perkara ini maka gugatan penggugat adalah kurang pihak (Plurium Litis Consortium) sehingga sepatutnya di tolak dan tidak di terima oleh majelis hakim Pengadilan Tata Usaha Negara yang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Menimbang, Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli dan Akta Kuasa menjual yang dibuat oleh dan dihadapan Arjamalis Roswar.SH.MH selaku Notaris dan PPAT dikabupaten Serang, menurut majelis bukanlah obyek sengketa yang di gugat dalam sengketa ini, maka menurut majelis hakim tidak ada kepentingannya menarik Notaris yang bersangkutan untuk masuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai pihak dalam sengketa ini, dan oleh karenanya maka eksepsi

Tergugat tentang gugatan penggugat kurang pihak harus ditolak;

Menimbang, bahwa kemudian Majelis hakim akan mempertimbangkan hal yang bersifat formal dari gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa apakah gugatan Penggugat masih dalam tenggang waktu pengajuan gugatan sebagaimana ketentuan Pasal 55 UU PERATUN;

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, yang menentukan “gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”, dalam penjelasan Pasal 55 tersebut, menyatakan: “bagi pihak yang namanya tersebut dalam Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat, maka tenggang waktu sembilan puluh hari itu dihitung sejak hari diterimanya Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat.... Dalam hal peraturan dasarnya menentukan bahwa suatu keputusan itu harus diumumkan, maka tenggang waktu sembilan puluh hari dihitung sejak hari pengumuman tersebut.”

Menimbang bahwa dalam ketentuan Pasal 55 beserta penjelasannya tersebut di atas, tidak mengatur penghitungan bagi pihak ketiga yang tidak dituju langsung oleh suatu keputusan tata usaha negara, sehingga untuk menentukan jangka waktu pengajuan gugatan terhadap pihak ketiga yang tidak dituju langsung, maka Majelis Hakim melakukan pendekatan hukum melalui kaidah hukum yang terdapat dalam yurisprudensi;

Menimbang bahwa dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Reg. No. 5 K/TUN/1992, tanggal 21 Januari 1993; Reg. No. 41 K/TUN/1994,

Halaman 31 dari 47 Halaman Putusan Perkara Nomor : 33/G/2016/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 19 November 1994; dan Reg. No. 270 K/TUN/2001, tanggal 4 Maret 2002, yang mana dalam Yurisprudensi tetap tersebut memuat kaidah hukum, "tenggang waktu pengajuan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju langsung oleh suatu keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya adalah sembilan puluh hari dihitung secara kasuistis sejak mengetahui akan adanya keputusan yang merugikan kepentingannya tersebut."

Menimbang, bahwa dalam sengketa ini penggugat adalah pihak yang tidak dituju langsung dalam obyek sengketa, dan mendalilkan baru mengetahui obyek sengketa pada awal bulan Juli 2016, pada saat itu Penggugat bermaksud mengurus balik nama ke kantor Tergugat dan mendapat penjelasan dari Petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Serang bahwa Sertifikat yang di atasnya merupakan lahan yang dibeli dan dikuasai oleh Penggugat tumpang tindih dengan obyek sengketa a quo;

Menimbang, bahwa penggugat mengajukan Gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 30 Agustus 2016, bila di kaitkan dengan ketentuan Pasal 55 UU PERATUN, maka gugatan Penggugat masih dalam Tenggang waktu 90 Hari sebagaimana ketentuan tersebut;

Menimbang, bahwa apakah Penggugat memiliki kepentingan dalam mengajukan gugatan;

Menimbang, bahwa untuk menilai adanya kepentingan mengajukan gugatan, Majelis Hakim berpedoman pada ketentuan yang diatur dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyatakan, "Orang atau badan hukum perdata yang merasa

Halaman 32 dari 47 Halaman Putusan Perkara Nomor : 33/G/2016/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

kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan tata usaha negara dapat mengajukan gugatan....”;

Menimbang, bahwa dalam penjelasan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 pada pokoknya menyatakan, “...hanya orang atau badan hukum perdata yang kepentingannya terkena oleh akibat hukum Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan dan karenanya yang bersangkutan merasa dirugikan dibolehkan menggugat Keputusan Tata Usaha Negara....”;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim arti kepentingan secara substantif adalah nilai yang dilindungi oleh hukum yang dapat diukur dengan ada tidaknya hubungan antara orang yang bersangkutan dengan Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan rumusan kepentingan di atas, maka untuk menilai ada tidaknya kepentingan Penggugat, haruslah dinilai terlebih dahulu ada tidaknya hubungan hukum antara Penggugat dengan keputusan objek sengketa;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan adalah pemilik dan pihak yang menguasai tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik No. 936 Tanggal 03 November 2011 Surat Ukur No. 66/Lontar Baru/2011 Tanggal 27-07-2011 Luas 748 M2 (Tujuh ratus empat puluh delapan meter persegi) atas nama 1. HUNAENAH, 2. SITI UMI HANI, 3. FATHURROJI, 4. SOFAN ARJAEN terletak di Kelurahan Lontar Baru, Kecamatan Serang, Kota Serang, Provinsi Banten yang telah beralih hak kepemilikannya kepada Penggugat melalui jual beli sesuai dengan alat bukti berupa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 40 Tanggal 15-12-2009 dan Akta Kuasa Menjual No. 41 Tanggal 15-12-2009 yang dibuat oleh dan

Halaman 33 dari 47 Halaman Putusan Perkara Nomor : 33/G/2016/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

dihadapan Arjamalis Roswar, SH, MH Notaris dan PPAT yang berkedudukan di Jalan Jend. A. Yani No. 43 Serang – Banten, akan tetapi di atas tanah milik dan dikuasai oleh Penggugat tersebut ternyata telah terbit sertipikat atas nama pihak lain yaitu Sertipikat Hak Milik No. 771 Tanggal 14 Desember 2006 Surat Ukur No. 22/Lontar Baru/2006 Tanggal 23-11-2006 Luas 450 M2 (Empat ratus lima puluh meter persegi) atas nama H. SUHAEMI, SH Bin Haji MARID terletak di Kelurahan Lontar Baru, Kecamatan Serang, Kabupaten Serang, Provinsi Banten yang menjadi objek sengketa dalam Gugatan ini, yang tumpah tindih dengan sertipikat milik Penggugat yaitu Sertipikat Hak Milik No. 936 sebagaimana tersebut di atas; Bahwa akibat adanya tumpang tindih sertipikat sebagaimana tersebut, maka menurut Penggugat akan memberikan ketidakpastian hukum mengenai siapa pemilik tanah yang sah, sehingga sewaktu-waktu dapat terjadi sengketa, saling klaim antara Penggugat dengan pihak lain yang berpotensi menimbulkan kerugian baik berupa harta benda, pikiran, raga maupun jiwa terhadap Penggugat, Penggugat tidak bisa melakukan balik nama Sertipikat Hak Milik No. 936 sebagaimana tersebut di atas, Penggugat tidak bisa mengalihkan kepemilikan tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik No. 936 tersebut kepada pihak lainnya sehingga kehilangan potensi untuk mendapatkan uang dari penjualan tanah apabila sewaktu-waktu diperlukan, Penggugat kehilangan potensi untuk mendapatkan pinjaman dari bank dengan mengagunkan tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik No. 936 tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil diatas, dan bukti yang di ajukan Penggugat berupa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 40 Tanggal 15-12-2009 dan Akta Kuasa Menjual No. 41 Tanggal 15-12-2009 yang dibuat

Halaman 34 dari 47 Halaman Putusan Perkara Nomor : 33/G/2016/PTUN-SRG



oleh dan dihadapan Arjamalis Roswar, SH, MH Notaris dan PPAT yang berkedudukan di Jalan Jend. A. Yani No. 43 Serang – Banten (vide Bukti P-1 dan P-2), maka Majelis hakim berpendapat bahwa Penggugat mempunyai kepentingan dalam rangka menguji keabsahan dan eksistensi obyek sengketa a quo yang sudah merugikan kepentingan Penggugat, dengan demikian Majelis menyatakan bahwa Penggugat mempunyai kepentingan untuk mengajukan Gugatan dalam Perkara a quo;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan pokok sengketa sebagai berikut:

Menimbang, bahwa adapun alasan Penggugat mengajukan gugatan adalah bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan obyek sengketa adalah merupakan tindakan/perbuatan yang telah mengandung cacat hukum dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dalam jawabannya yang pada pokoknya membantah dalil-dalil gugatan Penggugat dengan mengemukakan bahwa Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa telah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatan dan jawaban para pihak, Penggugat telah menghadirkan bukti surat yang diberi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanda bukti P-1 sampai dengan P-8 , dan Tergugat menghadirkan bukti surat yang diberi tanda bukti T-1 sampai dengan T-7;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat menghadirkan 2 (dua) orang saksi, sedangkan Tergugat tidak menghadirkan saksi;

Menimbang, bahwa setelah mencermati pokok-pokok dalil gugatan Penggugat dan jawaban Tergugat, maka menurut Majelis Hakim persengketaan antara para pihak yang masih merupakan permasalahan yang harus dipertimbangkan dalam perkara ini adalah "Apakah tindakan Tergugat dalam proses penerbitan objek sengketa telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau telah bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik?";

Menimbang, bahwa untuk mengetahui apakah tindakan Tergugat dalam proses penerbitan objek sengketa telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau telah bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik, maka Majelis Hakim akan mengujinya ditinjau berdasarkan aspek kewenangan, prosedur/formal, dan substansi/materiil;

Menimbang, bahwa untuk mempertimbangkan dari aspek kewenangan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa, Majelis Hakim berpedoman pada ketentuan yang diatur dalam

Pasal 1 angka 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatur "Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten atau kotamadya, yang

Halaman 36 dari 47 Halaman Putusan Perkara Nomor : 33/G/2016/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, menurut Majelis Hakim bahwa yang berwenang menerbitkan sertifikat (objek sengketa) hak atas bidang tanah adalah kepala kantor pertanahan yang meliputi wilayah bidang tanah berada;

Menimbang, bahwa setelah mencermati surat keputusan objek sengketa diperoleh fakta, bahwa objek sengketa tersebut bidang atau lokasi tanahnya, berada di Kelurahan Lontar Baru, Kecamatan Serang, Kabupaten Serang, Provinsi Banten sehingga menurut Majelis Hakim terhadap bidang tanah objek sengketa, maka Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serang) selaku pejabat dalam bidang urusan pertanahan, berwenang untuk menerbitkan objek sengketa aquo;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan dari segi prosedur dan substansi sertifikat obyek sengketa sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan bahwa mereka adalah pemilik dan pihak yang menguasai atas sebidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik No. 936 Tanggal 03 November 2011 Surat Ukur No. 66/Lontar Baru/2011 Tanggal 27-07-2011 Luas 748 M2 (Tujuh ratus empat puluh delapan meter persegi) atas nama 1. HUNAENAH, 2. SITI UMI HANI, 3. FATHURROJI, 4. SOFAN ARJAEN terletak di Kelurahan Lontar Baru, Kecamatan Serang, Kota Serang, Provinsi Banten yang telah beralih hak kepemilikannya kepada Penggugat melalui jual beli sesuai dengan alat bukti berupa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 40 Tanggal 15-12-2009 dan Akta Kuasa Menjual No. 41 Tanggal 15-12-2009 yang dibuat oleh dan dihadapan Arjamalis Roswar, SH, MH Notaris dan PPAT yang berkedudukan

Halaman 37 dari 47 Halaman Putusan Perkara Nomor : 33/G/2016/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di Jalan Jend. A. Yani No. 43 Serang – Banten, akan tetapi di atas tanah milik dan dikuasai oleh Penggugat tersebut ternyata telah terbit sertipikat atas nama pihak lain yaitu Sertipikat Hak Milik No. 771 Tanggal 14 Desember 2006 Surat Ukur No. 22/Lontar Baru/2006 Tanggal 23-11-2006 Luas 450 M2 (Empat ratus lima puluh meter persegi) atas nama H. SUHAEMI, SH Bin Haji MARID terletak di Kelurahan Lontar Baru, Kecamatan Serang, Kabupaten Serang, Provinsi Banten yang menjadi objek sengketa dalam Gugatan ini, dan telah di akui oleh Tergugat tumpang tindih dengan sertipikat milik Penggugat yaitu Sertipikat Hak Milik No. 936 sebagaimana tersebut di atas

Bahwa Penggugat merasa dirugikan akibat dari adanya obyek sengketa a quo;

Menimbang, bahwa Tergugat telah menerbitkan sertifikat obyek sengketa dan sertifikat Hak Milik No. 936 Tanggal 03 November 2011 Surat Ukur No. 66/Lontar Baru/2011 Tanggal 27-07-2011 Luas 748 M2 (Tujuh ratus empat puluh delapan meter persegi) atas nama 1. HUNAENAH, 2. SITI UMI HANI, 3. FATHURROJI, 4. SOFAN ARJAEN terletak di Kelurahan Lontar Baru, Kecamatan Serang, Kota Serang, Provinsi Banten yang telah beralih hak kepemilikannya kepada Penggugat melalui jual beli;

Menimbang, bahwa menurut dalil Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat yang merupakan tanda bukti hak atas tanah diproses melalui mekanisme dan prosedur sesuai dengan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku. Setiap permohonan diproses dan kemudian diterbitkan Sertipikatnya apabila permohonan yang diajukan kepada Kantor Pertanahan yang bersangkutan telah memenuhi syarat formal berdasarkan peraturan perundang-undangan, namun ketika menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 936/Lontar Baru petugas ukur ketika memploting obyek hak tidak

Halaman 38 dari 47 Halaman Putusan Perkara Nomor : 33/G/2016/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

mendapati bahwa dibawah obyek tersebut telah ada Sertipikat Hak Milik No. 771/Lontar Baru hasil Pemecahan dari Sertipikat Hak Milik No. 315/Lontar Baru yang terbit tanggal 21 Januari 1988;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti, keterangan para pihak dan saksi-saksi serta fakta yang terungkap di persidangan bahwa :

1. Bahwa saksi Siti Umi Hani dan Fathurroji menyatakan telah tinggal sejak tahun 1970 diatas tanah dan bangunan rumah, di lokasi terbitnya obyek sengketa, saksi Siti Umi Hani tinggal sejak usia kurang lebih 3 tahun, dan saksi Fathurroji lahir disitu, menurut saksi mereka adalah anak dan ahli waris dari ayahnya Hasan Arjaen yang merupakan pemilik tanah dan bangunan, dan bahwa sejak mereka tinggal sampai dengan mereka menjual tanah dan bangunan dilokasi tersebut kepada Penggugat, tidak pernah bermasalah dan tidak ada pihak yang melakukan tindakan maupun keberatan kepada saksi, selama orangtua saksi dan saksi menguasai tanah tersebut. sebelum tanah menjadi SHM Nomor 936, tanah itu awalnya berupa girik atas nama Hasan Arjaen, dan kemudian saksi menjualnya kepada Penggugat;
2. Bahwa Penggugat adalah pihak yang memiliki dan menguasai lahan yang merupakan lokasi terbitnya obyek sengketa, yang telah beralih hak kepemilikannya kepada Penggugat melalui jual beli sesuai dengan alat bukti berupa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 40 Tanggal 15-12-2009 dan Akta Kuasa Menjual No. 41 Tanggal 15-12-2009 yang dibuat oleh dan dihadapan Arjamalis Roswar, SH, MH Notaris dan PPAT yang berkedudukan di Jalan Jend. A. Yani No. 43 Serang – Banten (vide bukti P-1 dan P-2),

Halaman 39 dari 47 Halaman Putusan Perkara Nomor : 33/G/2016/PTUN-SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan setelah jual beli, penggugat kemudian membongkar bangunan rumah yang dulunya tempat tinggal penjual (saksi) dan mendirikan ruko dan bengkel dilokasi tanah tersebut;

3. Bahwa kemudian setelah terjadinya jual beli antara Penggugat dengan saksi, kemudian terbitlah Sertipikat Hak Milik No. 936 Tanggal 03 November 2011 Surat Ukur No. 66/Lontar Baru/2011 Tanggal 27-07-2011 Luas 748 M2 (Tujuh ratus empat puluh delapan meter persegi) atas nama 1. HUNAENAH, 2. SITI UMI HANI, 3. FATHURROJI, 4. SOFAN ARJAEN terletak di Kelurahan Lontar Baru, Kecamatan Serang, Kota Serang, Provinsi Banten yang kemudian oleh saksi selaku penjual memohon balik nama sertifikat tersebut ke Kantor Pertanahan Kabupaten Serang, ke atas nama Penggugat selaku pembeli, ternyata menurut petugas di kantor pertanahan kabupaten serang, di atas tanah milik Penggugat, telah terbit sertifikat Hak Milik Nomor: 771/Lontar Baru, tanggal 14 Desember 2006, Surat Ukur Nomor. 22/Lontar Baru/2006 tanggal 23 Nopember 2006, luas 450 m2, atas nama H. Suhaemi, S.H. Bin Haji Marid .

4. Bahwa menurut dalil Tergugat di dalam jawabannya ketika menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 936/Lontar Baru, petugas ukur ketika memploting obyek hak tidak mendapati bahwa dibawah obyek tersebut telah ada Sertipikat Hak Milik No. 771/Lontar Baru hasil Pemecahan dari Sertipikat Hak Milik No. 315/Lontar Baru yang terbit tanggal 21 Januari 1988.

5. Bahwa kemudian Tergugat mengakui telah terjadi tumpang tindih pada pemeriksaan persiapan tanggal 29 September 2016 pada

Halaman 40 dari 47 Halaman Putusan Perkara Nomor : 33/G/2016/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

saat menyampaikan kronologis terbitnya obyek sengketa, Kuasa Tergugat mengakui ada tumpang tindih lokasi tanah antara SHM 771/Lontar Baru dengan SHM 936/Lontar Baru, dan ini kemudian di buktikan pada Pemeriksaan Setempat tanggal 1 Nopember 2016 di lokasi tanah tersebut, dan di temukan fakta dan diakui oleh Tergugat bahwa memang benar ada tumpang tindih sebagian antara kedua SHM tersebut seluas 386 m2;

6. Bahwa Pihak pemegang obyek sengketa, Sertipikat Hak Milik No. 771 Tanggal 14 Desember 2006 Surat Ukur No. 22/Lontar Baru/2006 Tanggal 23-11-2006 Luas 450 M2 (Empat ratus lima puluh meter persegi) atas nama H. SUHAEMI, SH Bin Haji MARID terletak di Kelurahan Lontar Baru, Kecamatan Serang, Kabupaten Serang, Provinsi Banten, tidak pernah hadir di persidangan meskipun telah dipanggil oleh pengadilan secara patut sebanyak tiga kali (tanggal 9 September 2016, 15 September 2016 dan 29 September 2016) dan terakhir di panggil melalui lurah tempat tinggal/alamat pemegang sertifikat (tanggal 12 Oktober 2016);

Menimbang, berdasarkan fakta tersebut diatas, majelis berpendapat bahwa Penggugat adalah pihak yang dirugikan oleh adanya sertifikat obyek sengketa;

Menimbang, bahwa tidak seharusnya Penggugat menanggung kerugian dari akibat tindakan Tergugat dalam menerbitkan obyek sengketa, sehingga mengakibatkan ketidak jelasan status dan eksistensi kedua Sertifikat tersebut (SHM. 771/Lontar Baru dan SHM. 936/Lontar Baru);

Halaman 41 dari 47 Halaman Putusan Perkara Nomor : 33/G/2016/PTUN-SRG



Menimbang, bahwa Pihak Penggugat dan Tergugat dalam Gugatan dan Jawabannya memohon kepada Majelis hakim untuk memutus sengketa ini dengan seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, adalah untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara diwilayah hukumnya, maka majelis hakim akan mengadili sengketa aquo dengan mempertimbangkan segala aspek yang menjadi kewenangannya, demi tercapainya penyelesaian terhadap suatu sengketa Tata Usaha Negara secara maksimal;

Menimbang, bahwa dalam sengketa ini Tergugat mengakui bahwa SHM. 771/Lontar Baru (obyek sengketa) dan SHM. 936/Lontar Baru adalah KTUN yang di Terbitkan oleh Tergugat dan keduanya masih eksis (berlaku).

Menimbang, bahwa dengan masih berlakunya kedua SHM tersebut, mengakibatkan ketidak pastian hukum terhadap keduanya, sehingga majelis dengan mempertimbangkan kepentingan dan kerugian yang akan ditanggung oleh Penggugat, apabila dualisme SHM a quo tidak di akhiri, sehingga seharusnya hanya satu SHM yang eksis (berlaku) guna terjamin kepastian hukum, dan dengan mempertimbangkan bahwa selama ini tidak pernah ada pihak terkait, khususnya Pemegang sertifikat obyek sengketa ataupun pihak lain yang punya kapasitas (legal standing) terhadap obyek sengketa, yang melakukan keberatan, sanggahan dan upaya hukum lain terhadap eksistensi kedua SHM tersebut, dan Pengadilan dalam hal ini Majelis Hakim Perkara aquo dengan kewenangannya untuk menyelesaikan sengketa TUN, maka Majelis berkesimpulan bahwa Sertipikat Hak Milik No. 771 Tanggal 14 Desember 2006 Surat Ukur No. 22/Lontar Baru/2006 Tanggal 23-11-2006 Luas 450 M2 (Empat ratus lima puluh meter persegi) atas nama H.

Halaman 42 dari 47 Halaman Putusan Perkara Nomor : 33/G/2016/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SUHAEMI, SH Bin Haji MARID terletak di Kelurahan Lontar Baru, Kecamatan Serang, Kabupaten Serang, Provinsi Banten (obyek sengketa) harus dinyatakan batal, karena eksistensinya (berlakunya) bertentangan dengan Asas Kepastian Hukum sehingga mengakibatkan kepentingan Penggugat dirugikan;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan di atas, Majelis berkesimpulan bahwa objek sengketa terbukti telah bertentangan dengan asas umum pemerintahan yang baik, yaitu "Asas Kepastian Hukum" Oleh karena itu beralasan hukum apabila keputusan tata usaha negara yang menjadi objek sengketa dinyatakan batal, sehingga gugatan Penggugat harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena sertifikat yang menjadi objek sengketa dinyatakan batal, maka kepada Tergugat diwajibkan untuk mencabut Sertipikat Hak Milik No. 771 Tanggal 14 Desember 2006 Surat Ukur No. 22/Lontar Baru/2006 Tanggal 23-11-2006 Luas 450 M2 (Empat ratus lima puluh meter persegi) atas nama H. SUHAEMI, SH Bin Haji MARID terletak di Kelurahan Lontar Baru, Kecamatan Serang, Kabupaten Serang, Provinsi Banten (obyek sengketa) dari buku tanah kantor Pertanahan Kabupaten Serang;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, Tergugat 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

Halaman 43 dari 47 Halaman Putusan Perkara Nomor : 33/G/2016/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)



dalam ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara 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 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

Menolak seluruh Eksepsi Tergugat

Dalam Pokok Sengketa

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan batal Sertipikat Hak Milik No. 771 Tanggal 14 Desember 2006 Surat Ukur No. 22/Lontar Baru/2006 Tanggal 23-11-2006 Luas 450 M2 (Empat ratus lima puluh meter persegi) atas nama H. SUHAEMI, SH Bin Haji MARID terletak di Kelurahan Lontar Baru, Kecamatan Serang, Kabupaten Serang, Provinsi Banten.
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Milik No. 771 Tanggal 14 Desember 2006 Surat Ukur No. 22/Lontar Baru/2006 Tanggal 23-11-2006 Luas 450 M2 (Empat ratus lima puluh meter persegi) atas nama H. SUHAEMI, SH Bin Haji MARID terletak di Kelurahan Lontar Baru, Kecamatan Serang, Kabupaten Serang, Provinsi Banten.
4. Membebaskan Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 2.469.000,- (dua juta empat ratus enam puluh sembilan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada hari Rabu, tanggal 14 Desember 2016 oleh kami, **M. FERRY IRAWAN, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **POPPY PRASTIANY, S.H.**, dan **TAUFIK PERDANA, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 20 Desember 2016, oleh Majelis Hakim tersebut, dibantu oleh **SOPIAH, S.H.** sebagai Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Penggugat beserta Kuasanya, tanpa di hadir Kuasa Tergugat.

Halaman 45 dari 47 Halaman Putusan Perkara Nomor : 33/G/2016/PTUN-SRG



HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

POPPY PRASTIANY, S.H.,

M. FERRY IRAWAN, S.H., MH

TAUFIK PERDANA, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI,

SOPIAH, S.H.



Rincian Biaya Perkara No. 33/G/2016/PTUN-SRG:

1. Biaya Pendaftaran Gugatan	Rp.	30.000,-
2. Biaya ATK Perkara	Rp.	100.000,-
3. Biaya Panggilan	Rp.	125.000,-
4. Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp.	2.200.000,-
5. Biaya Hak Redaksi Putusan	Rp.	5.000,-
6. Biaya Uang Leges Putusan	Rp.	3.000,-
7. Biaya Meterai Putusan	Rp.	6.000,-
Jumlah		Rp. 2.469.000,-

(dua juta empat ratus enam puluh sembilan ribu rupiah)