



**P U T U S A N**  
**NOMOR: 16/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, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut, dalam sengketa antara:

**PT. ALAM SUTERA REALTY, Tbk.**, beralamat di Wisma Argo Manunggal Lantai

18, Jalan Jenderal Gatot Subroto Kaveling 22, Jakarta Selatan;

Dalam hal ini diwakili oleh JOSEPH SANUSI TJONG,

berkewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Sutera

Cemara III, Nomor: 8, RT. 001 / RW. 010, Kelurahan Pondok Jagung,

Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, Pekerjaan

Direktur Utama PT. Alam Sutera Realty, Tbk dan IR. LILIA

SETIPRAWARTI SUKOTJO, berkewarganegaraan Indonesia,

bertempat tinggal di Jalan Taman Radio Dalam V, Nomor: 7, RT. 009

RW. 013, Kelurahan Gandaria Utara, Kecamatan Kebayoran Baru,

Jakarta Selatan, Pekerjaan Direktur PT. Alam Sutera Realty, Tbk.

berdasarkan Akta Perubahan Anggaran Dasar Nomor: 2, tanggal 15

Januari 2016 yang telah mendapatkan pengesahan dari Menteri

Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor: AHU-AH.01.03-0004402,

tanggal 20 Januari 2016, berdasarkan Pasal 11 butir 5 Akta

Pernyataan Keputusan Rapat Perubahan Anggaran Dasar PT. Alam

Sutera Realty, Tbk., Nomor: 11, tanggal 23 Januari 2015, yang telah

mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi

Manusia Nomor: AHU-AH.01.03-0949437, tanggal 8 Juli 2015;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 006/ASR/LEGAL/LTGS-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

OPS/ IV/16, tanggal 11 April 2016 memberikan kuasa kepada:

1. LUCIA RATIH ANDINI, S.H.;
2. INTAN KUMALASARI, S.H.;
3. IBNU ALI TINDRI, S.H.;
4. TOMMY FAHRIZAL, S.H.;
5. RISYAD ARHAMULLAH, S.H.;
6. RAYZA HINDARSIN, S.H.;

Masing-masing berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Para Staff Legal dan Advokat PT. Alam Sutera Realty, Tbk., beralamat di Wisma Argo Manunggal Lantai 18, Jalan Jenderal Gatot Subroto Kaveling 22, Jakarta Selatan;

Selanjutnya disebut sebagai ----- **PENGGUGAT**;

M e l a w a n

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

Perintis Kemerdekaan Kaveling 5, Cikokol, Kota Tangerang, Banten;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 917/SK.36-71/II/2016,

tanggal 9 Mei 2016, memberikan kuasa kepada:

1. IMBIAR, S.H., Jabatan Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan;
2. SINGGIH WIRANTO, A.PTNH., Jabatan Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan;
3. EDY DWI DARYONO, S.E., Jabatan Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan;
4. HADIDJAH, S.SOS., M.M., Jabatan Mediator Pertanahan;
5. TRIYANI, Jabatan Mediator Pertanahan;
6. ROMLIH, Jabatan Mediator Pertanahan;

Halaman 2 dari 126 halaman, Putusan No. 16/G/2016/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. MANSUR, Jabatan Mediator Pertanahan;

Masing-masing berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang, Beralamat di Jalan Perintis Kemerdekaan Kaveling 5, Kelurahan Cikokol, Kota Tangerang;

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

D a n

1. **SENEN**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Sawah Dalam, RT/RW 001/005, Kelurahan Panunggangan Utara, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang;
2. **SUMAD**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Jl. H.R. Rasuna Said, RT/RW 002/004, Kelurahan Cipete, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang;
3. **SIUN**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Serpong, RT/RW 004/001, Kelurahan Serpong, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang;
4. **NEMAN**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Buruh Harian Lepas, bertempat tinggal di Kampung Kelapa, RT/RW 001/004, Kelurahan Panunggangan Timur, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang;
5. **SIIN**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jl. H.R. Rasuna Said, RT/RW 005/001, Kelurahan Pakojan, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang;
6. **NURMAH**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jl. H.R. Rasuna Said, RT/RW 005/001, Kelurahan Pakojan, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang;
7. **ERNI KURNIATI**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jl. H.R. Rasuna Said, RT/RW 005/001,

Halaman 3 dari 126 halaman, Putusan No. 16/G/2016/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Pakojan, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang;

8. **NINA YULIYANA**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Jl. H.R. Rasuna Said, RT/RW 005/001, Kelurahan Pakojan, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 44/SK/EL/V/2016, tanggal 23 Mei 2016, memberikan kuasa kepada yang bertandatangan:

1. EBROWN LUBUK, S.H.;

2. ACHMADDIN, S.H.;

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat pada Kantor Advokat Lubuk's dan Rekan, beralamat di Jalan Jenderal Sudirman Business Park Tangerang City, Blok E No. 19, Tangerang, Banten;

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

Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tersebut;

Telah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 16/PEN-DIS/2016/PTUN-SRG, tanggal 28 April 2016, tentang Lolos Dismissal;
- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 16/PEN-MH/2016/PTUN-SRG, tanggal 28 April 2016, tentang Penunjukan Susunan Majelis Hakim, dan Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, Nomor: 16/G/2016/PTUN-SRG, tanggal 28 April 2016, tentang Penunjukan Panitera Pengganti;
- Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor: 16/PEN-PP/2016/PTUN-SRG, tanggal 28 April 2016, tentang Hari dan Tanggal Pemeriksaan Persiapan;
- Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor: 16/PEN-HS/2016/PTUN-SRG, tanggal 31 Mei 2016, tentang Hari dan Tanggal Persidangan;

Halaman 4 dari 126 halaman, Putusan No. 16/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

- Putusan Sela Nomor: 16/G/2016/PTUN-SRG, tanggal 7 Juni 2016, tentang diterimanya Senen, Sumad, Siun, Neman, Siin, Nurmah, Erni Kurniati, dan Nina Yuliyana, sebagai Tergugat II Intervensi dalam Perkara Nomor: 16/G/2016/PTUN-SRG;

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

Telah mempelajari Berkas Perkara Nomor: 16/G/2016/PTUN-SRG, beserta seluruh lampirannya;

## **TENTANG DUDUK SENGKETA:**

Bahwa Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan surat Gugatan tertanggal 25 April 2016, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada Tanggal 28 April 2016, dalam Register Perkara Nomor: 16/G/2016/PTUN-SRG, sebagaimana telah diperbaiki dalam Pemeriksaan Persiapan tanggal 31 Mei 2016, yang pada pokoknya mendalilkan hal-hal sebagai berikut:

### **OBJEK GUGATAN**

Objek gugatan dalam perkara ini adalah Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang atas di terbitkannya Sertipikat Hak Milik Nomor 6221 Kelurahan Kunciran Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Banten seluas 3525 M2 tertanggal 20 Nopember 2015, dengan Surat Ukur Nomor 2112/Kunciran 2015 tertanggal 18 September 2015 atas nama pemegang hak 1). Siun, 2). A. Nyonya Siin, B. Nyonya Nurmah, C. Nyonya Erni Kurniati, D. Nona Nina Yuliana, 3). Senen, 4). Neman, 5). Sumad yang selanjutnya akan disebut "Objek Sengketa".

### **TENGGANG WAKTU GUGATAN**

- Bahwa Objek Sengketa diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 20 Nopember 2015;

Halaman 5 dari 126 halaman, Putusan No. 16/G/2016/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Objek Sengketa tersebut sampai dengan saat ini belum diketahui oleh Penggugat, Penggugat hanya mendapatkan informasi tentang kemungkinan adanya sertipikat yang diterbitkan di atas tanah milik Penggugat pada tanggal 1 Pebruari 2016;
- Bahwa Informasi tersebut diketahui oleh sdr. Gana dan sdr. Pardo Sitanggang, yang keduanya adalah karyawan Penggugat di bidang pertanahan dan pensertipikatan, di mana informasi tersebut didapatkan oleh mereka dari sdr. Encep Pegawai Kantor Badan Pertanahan Kota Tangerang;
- Bahwa untuk mengetahui secara jelas apakah benar Objek Sengketa terbit di atas tanah milik Penggugat, Penggugat mengirimkan surat pada hari itu juga tanggal 1 Pebruari 2016 kepada Tergugat untuk mengkonfirmasi kebenaran hal tersebut serta pernyataan keberatan atas terbitnya Objek Sengketa;
- Bahwa pada tanggal 16 Pebruari 2016 Penggugat kembali mengirimkan surat kepada Tergugat mengenai permohonan data dan menanyakan konfirmasi apakah benar Tergugat telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 6221 Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Banten seluas 3525 M2 tertanggal 20 Nopember 2015 dengan Surat Ukur Nomor 2112/Kunciran 2015 tertanggal 18 September 2015 atas nama pemegang hak 1). Siun, 2). A. Nyonya Siin, B. Nyonya Nurmah, C. Nyonya Erni Kurniati, D. Nona Nina Yuliana, 3). Senen, 4). Neman, 5). Sumad, namun setelah Penggugat mengirimkan kedua surat tersebut kepada Tergugat, Penggugat tidak pernah mendapatkan konfirmasi atas kebenaran terbitnya Objek Sengketa;
- Bahwa gugatan a quo diajukan oleh Penggugat pada tanggal 28 April tahun 2016;
- Bahwa karena sampai dengan gugatan ini diajukan Penggugat tidak mengetahui dan tidak pernah menerima pemberitahuan terbitnya Objek Sengketa yang berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 6221 Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Banten seluas 3525 M2 tertanggal 20

Halaman 6 dari 126 halaman, Putusan No. 16/G/2016/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nopember 2015 dengan Surat Ukur Nomor 2112/Kunciran 2015 tertanggal 18 September 2015 atas nama pemegang hak 1). Siun, 2). A. Nyonya Siin, B. Nyonya Nurmah, C. Nyonya Erni Kurniati, D. Nona Nina Yuliana, 3). Senen, 4). Neman, 5). Sumad sedangkan Penggugat adalah pihak yang berkepentingan, maka gugatan Penggugat masih dalam jangka waktu untuk diajukan dengan alasan bahwa berdasarkan Teori Penerimaan (*Ontwangsteorie*) waktu yang dijadikan ukuran tentang jangka waktu mengajukan gugatan terhitung sejak Keputusan Tata Usaha Negara diterima oleh pihak yang berkepentingan. Hal ini sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 1991 tentang Petunjuk Pelaksana Beberapa Ketentuan Dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dalam point 3 yang menyatakan:

“Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu yang dimaksud dalam Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut”;

- Bahwa berdasarkan uraian di atas maka gugatan a quo masih dalam jangka waktu yang ditentukan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 55 Undang-undang nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga gugatan ini dapat diterima.

## **KEPENTINGAN PENGGUGAT YANG DIRUGIKAN**

Bahwa Penggugat merasa sangat dirugikan dengan diterbitkannya Objek Sengketa oleh Tergugat karena Penggugat adalah Pemilik tanah a quo berdasarkan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5506 Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, seluas 17.143 M2 tertanggal 24

Halaman 7 dari 126 halaman, Putusan No. 16/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

September 2013 dengan Surat Ukur Nomor 1575/Kunciran/2013 tertanggal 29 Agustus 2013 atas nama PT Alam Sutera Realty, Tbk;

## TENTANG ALASAN DIAJUKANNYA GUGATAN INI:

1. Bahwa Tergugat adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan Pemerintahan berdasarkan Peraturan dan Perundang-undangan yang berlaku sehingga Tergugat sudah dapat dikualifikasikan sebagai Pejabat Tata Usaha Negara, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 8 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
2. Pasal 1 Butir 12 Undang-undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara "*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*";
3. Bahwa Tergugat adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang yang telah menerbitkan Objek Sengketa yang berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 6221 Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Banten seluas 3525 M2 tertanggal 20 Nopember 2015 dengan Surat Ukur Nomor 2112/Kunciran 2015 tertanggal 18 September 2015 atas nama pemegang hak 1). Siun, 2). A. Nyonya Siin, B. Nyonya Nurmah, C. Nyonya Erni Kurniati, D. Nona Nina Yuliana, 3). Senen, 4). Neman, 5). Sumad;
4. Bahwa Objek Sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat merupakan Surat Keputusan Tata Usaha Negara Wilayah Kota Tangerang sehingga sudah tepat jika gugatan ini di ajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara Serang;
5. Bahwa Objek Sengketa yang di dikeluarkan oleh Tergugat merupakan suatu keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat:

Halaman 8 dari 126 halaman, Putusan No. 16/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

Kongkret : Karena Surat keputusan yang dikeluarkan Tergugat adalah nyata-nyata dibuat oleh Tergugat, tidak abstrak, tapi berwujud tertulis, tertentu dan dapat ditentukan mengenai apa yang dilakukan;

Individual : Karena Surat Keputusan yang dikeluarkan Tergugat tersebut ditujukan dan berlaku khusus bagi seseorang atau Badan hukum perdata yang bukan untuk umum;

Final : Karena surat keputusan yang dikeluarkan oleh Tergugat tersebut telah definitif dan menimbulkan sebab akibat hukum.

Sehingga gugatan a quo telah memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 1 butir 9 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua Atas Undang-undang nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan: "*Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau pejabat 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*";

6. Bahwa Penggugat adalah sebuah Badan hukum perdata yang memiliki bidang tanah yang umum dikenal beralamat di Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Banten dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5506 Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, seluas 17.143 m<sup>2</sup> tertanggal 24 September 2013 dengan Surat Ukur Nomor 1575/Kunciran/2013 tertanggal 29 Agustus 2013 atas nama PT Alam Sutera Realty, Tbk.;
7. Bahwa di atas bidang tanah yang dimiliki oleh Penggugat, telah diterbitkan Objek Sengketa oleh Tergugat sehingga secara jelas Penggugat yang berbentuk Badan hukum perdata yang memiliki kepentingan berdasarkan Pasal 53 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua

Halaman 9 dari 126 halaman, Putusan No. 16/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

Atas Undang-undang nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara berhak mengajukan gugatan a quo;

8. Bahwa Objek Sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat telah melawan hukum karena:

a. Bertentangan dengan Peraturan-peraturan Perundang-undangan yang berlaku yaitu:

I Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria Khususnya bertentangan dengan Pasal 19 ayat (1) yang menyebutkan: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Dengan alasan:

Bahwa dengan terbitnya Objek Sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat di atas tanah milik Penggugat yang sebelumnya telah bersertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5506 Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, seluas 17.143 m2 tertanggal 24 September 2013 dengan Surat Ukur Nomor 1575/Kunciran/2013 tertanggal 29 Agustus 2013 atas nama PT Alam Sutera Realty, Tbk., menyebabkan tumpang tindihnya kepemilikan (*overlapping*) atau kepemilikan ganda sehingga tidaklah dapat terpenuhinya tujuan dari kepastian hukum dalam pendaftaran tanah.

II Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah khususnya bertentangan dengan:

(i) Pasal 1 angka 9 yang menyebutkan: Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang belum didaftarkan berdasarkan peraturan pemerintah nomor 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah atau peraturan pemerintah lain.

Halaman 10 dari 126 halaman, Putusan No. 16/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 alasan:

Bahwa faktanya di atas tanah a quo yang diterbitkan Objek Sengketa oleh Tergugat telah bersertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5506 Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, seluas 17.143 m<sup>2</sup> tertanggal 24 September 2013 dengan Surat Ukur Nomor 1575/Kunciran/2013 tertanggal 29 Agustus 2013 atas nama PT Alam Sutera Realty, Tbk., dengan demikian Objek Sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat telah melanggar Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

- (ii) Pasal 2 yang menyebutkan: Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan azas sederhana, aman, terjangkau dan terbuka;

Dengan alasan:

Bahwa tentang azas **Aman** di dalam Penjelasan Pasal tersebut dimaksudkan untuk menunjukkan, bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan **jaminan kepastian hukum**;

Penjelasan tersebut sangatlah bertolak belakang dengan fakta sebenarnya karena nyata-nyata Tergugat tidaklah cermat dan teliti khususnya mengenai dasar menerbitkan Objek Sengketa yang salah satunya adalah Peta bidang tanah tertanggal 23 Juli 2012, karena dalam peta bidang tersebut dalam keterangan dituliskan dengan menggunakan tinta merah hal-hal sebagai berikut:

- Peta bidang ini bukan merupakan bukti hak;
- Bidang tanah ini berada pada ijin lokasi PT Alam Sutera Realty, Tbk;
- Fisik bidang tanah telah dipagar oleh pihak lain (bukan pemohon);

Halaman 11 dari 126 halaman, Putusan No. 16/G/2016/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tentang azas **Mutakhir** dalam Penjelasan Pasal tersebut menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan;

Penjelasan tersebut sangatlah bertentangan dengan fakta yang terjadi karena Objek Sengketa diterbitkan tidaklah mempertimbangkan fakta sebenarnya di lapangan sebagaimana keterangan dalam Peta Bidang tanah tertanggal 23 Juli 2012 yang menyatakan bahwa tanah ini berada pada ijin lokasi PT Alam Sutera Realty, Tbk dan fisik bidang tanah telah dipagar oleh Pihak Lain (bukan Pemohon) serta tidak dapat dibantahkan Objek Sengketa terbit di atas tanah milik Penggugat yang telah bersertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5506 Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, seluas 17.143 m<sup>2</sup> tertanggal 24 September 2013 dengan Surat Ukur Nomor 1575/Kunciran/2013 tertanggal 29 Agustus 2013 atas nama PT Alam Sutera Realty, Tbk;

Bahwa tentang azas **Terbuka** dalam Penjelasan Pasal tersebut menyatakan masyarakat dapat memperoleh keterangan data yang benar setiap saat;

Penjelasan tersebut sangatlah bertentangan dengan perbuatan Tergugat yang tidak pernah menanggapi surat Penggugat yang telah 2 (dua) kali dikirimkan oleh Penggugat untuk meminta konfirmasi kejelasan atas terbitnya Objek Sengketa;

(iii) Pasal 3 huruf a yang menyebutkan: Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah

Halaman 12 dari 126 halaman, Putusan No. 16/G/2016/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;

Dengan alasan:

Bahwa dengan terbitnya Objek Sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat di atas tanah milik Penggugat yang telah bersertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5506 Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, seluas 17.143 m<sup>2</sup> tertanggal 24 September 2013 dengan Surat Ukur Nomor 1575/Kunciran/2013 tertanggal 29 Agustus 2013 atas nama PT Alam Sutera Realty, Tbk., menyebabkan tumpang tindihnya kepemilikan (*overlapping*) sehingga sulit membuktikan siapakah pemiliknya dan tidak tercapainya tujuan kepastian hukum serta Penggugat merasa tidak mendapatkan perlindungan hukum atas terbitnya Objek Sengketa;

(iv) Pasal 13 ayat (4) yang menyebutkan: Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan;

Dengan alasan:

Bahwa dalam Penjelasan yang dimaksud dengan pihak yang berkepentingan adalah pihak yang berhak atas bidang tanah yang bersangkutan;

Bahwa faktanya tanah a quo pada saat pengukuran untuk pembuatan Peta bidang tanah, diperoleh bidang tanah a quo yang dipetakan dengan Peta Bidang Tanah tertanggal 23 Juli 2012 dalam keterangannya dituliskan dengan menggunakan tinta merah hal-hal sebagai berikut:

- Peta bidang ini bukan merupakan bukti hak;
- Bidang tanah ini berada pada ijin lokasi PT. Alam Sutera Realty, Tbk;

Halaman 13 dari 126 halaman, Putusan No. 16/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

- Fisik bidang tanah telah dipagar oleh pihak lain (bukan pemohon);

Selain itu tanah a quo juga telah bersertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5506 Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, seluas 17.143 m<sup>2</sup> tertanggal 24 September 2013 dengan Surat Ukur Nomor 1575/Kunciran/2013 tertanggal 29 Agustus 2013 atas nama PT Alam Sutera Realty, Tbk sehingga pendaftaran tanah tersebut tidaklah dimohonkan oleh Pihak yang berhak atas tanah tersebut;

(v) Pasal 17 yang menyebutkan:

- (1) Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi data pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan keperluannya ditempatkan di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan;
- (2) Dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan;
- (3) Pemetaan tanda-tanda batas termasuk pemeliharannya, wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah;

Dengan alasan:

Bahwa dalam Peta bidang Tanah tertanggal 23 Juli 2012 di mana keterangannya dituliskan dengan menggunakan tinta merah fisik bidang tanah telah terpagar oleh pihak lain bukan Pemohon, sehingga penerbitan Objek Sengketa telah melanggar pasal Pasal 17 ayat (1) Jo Pasal 17 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Bahwa selain itu faktanya Penggugat tidaklah pernah merasa diundang serta tidak pernah menandatangani penetapan batas

Halaman 14 dari 126 halaman, Putusan No. 16/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

bidang tanah yang diukur, sedangkan Tergugat telah mengetahui bahwa tanah yang diukur untuk dipetakan masuk dalam surat keputusan Pengembangan Penggugat dan Tergugat juga mengetahui bahwa Penggugat adalah tetangga batas dalam Objek Sengketa dengan demikian perbuatan Tergugat telah bertentangan dengan pasal Pasal 17 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

(vi) Pasal 18 ayat (3) yang menyebutkan: Dalam menetapkan batas-batas bidang tanah Panitia Ajudikasi atau oleh Kepala Kantor Pertanahan memperhatikan batas-batas bidang atau bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dan surat ukur atau gambar situasi yang bersangkutan;

Dengan alasan:

Bahwa Tergugat tidaklah cermat dan teliti dalam melihat Peta bidang Tanah tertanggal 23 Juli 2012 di mana keterangannya dituliskan dengan menggunakan tinta merah fisik bidang tanah telah terpagar oleh pihak lain bukan Pemohon serta tidak cermat dan tidak teliti melihat buku tanah milik Penggugat yang sudah terbit Sertifikatnya, sehingga penerbitan Objek Sengketa telah melanggar pasal tersebut;

(vii) Pasal 32 ayat (1) yang menyebutkan: Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan;

Dengan alasan:

Dengan terbitnya Objek Sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat telah terjadi overlapping kepemilikan atas bidang tanah yang sama

Halaman 15 dari 126 halaman, Putusan No. 16/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)



sehingga maksud dan tujuan pasal tersebut tidaklah mungkin tercapai;

III Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Hak Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan khususnya bertentangan dengan:

(i) Pasal 4 ayat (1) yang menyebutkan: Sebelum mengajukan hak, pemohon harus menguasai tanah yang dimohon yang dibuktikan dengan data yuridis dan data fisik sesuai dengan ketentuan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Dengan alasan:

Bahwa dalam Peta Bidang Tanah tertanggal 23 Juli 2012 dalam keterangannya dituliskan dengan menggunakan tinta merah hal-hal sebagai berikut:

- Bidang tanah ini berada pada ijin lokasi PT. Alam Sutera Realty, Tbk;
- Fisik bidang tanah telah dipagar oleh pihak lain (bukan pemohon);

Bahwa hal tersebut, seharusnya telah jelas dan tegas menggambarkan fakta bahwa Pemohon tidak lah menguasai tanah *a quo*, sehingga penerbitan objek sengketa telah melanggar Pasal tersebut.

(ii) Pasal 12 yang menyebutkan:

Setelah berkas permohonan diterima, Kepala Kantor Pertanahan:

1. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik

Dengan alasan:



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tergugat tidaklah melakukan pemeriksaan dan penelitian terhadap data yuridis dan data fisik tersebut, karena Tergugat telah lalai menerbitkan Objek Sengketa di atas tanah yang telah bersertipikat serta Tergugat juga telah tidak teliti membaca Peta Bidang tertanggal 23 Juli 2012 yang telah diberikan petunjuk keterangan dengan tinta berwarna merah yang menyatakan bidang tanah berada pada ijin lokasi PT Alam Sutera Realty, Tbk dan Fisik bidang tanah telah dipagar oleh pihak lain (bukan pemohon);

IV Objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat telah melanggar prosedur pengukuran khususnya Asas Kontradiktur deliminasi, yang menyebutkan:

Bahwa Asas Kontradiktur deliminasi adalah batas bidang tanah harus didasarkan atas kesepakatan pemilik tanah yang akan diukur dengan pemilik tanah yang berbatasan;

Dengan alasan:

Bahwa terbukti dan tidaklah dapat dibantahkan Penggugat selaku pemilik serta pemegang ijin lokasi atas tanah *a quo* tidak pernah diundang dan tidak pernah mendatangi batas bidang tanah dalam penerbitan Objek Sengketa.

V Objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat telah melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Layak, Khususnya Asas Kecermatan; Bahwa pelanggaran Asas Kecermatan tersebut dengan alasan, bahwa faktanya Tergugat tidaklah cermat dalam meneliti data fisik, data yuridis pemohon serta tidak cermat dalam proses penerbitan sertipikat yang tidak didahului dengan penelitian terlebih dahulu status dan kepemilikan atas penerbitan Objek Sengketa di atas tanah *a quo*;

Halaman 17 dari 126 halaman, Putusan No. 16/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)



VI Objek Sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat telah melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik, khususnya:

- (i) Pelanggaran terhadap Asas Kepastian Hukum, merupakan asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggara negara;

Dengan alasan:

Bahwa dengan terbitnya Objek Sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat yang telah banyak melanggar Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, serta membuat ketidak pastian hukum yang berupa kepemilikan ganda (overlapping), selain itu menyebabkan ketidakadilan bagi diri Penggugat maka Objek Sengketa tersebut telah melanggar Asas Kepastian hukum;

- (ii) Pelanggaran terhadap Asas Tertib Penyelenggara Negara adalah asas yang menjadi landasan keteraturan, keserasian, dan keseimbangan dalam pengendalian penyelenggara negara;

Dengan alasan:

Bahwa Tergugat menerbitkan Objek Sengketa dengan atau tanpa memenuhi unsur landasan keteraturan dikarenakan penelitian dan pemeriksaan terhadap data fisik dan data yuridis yang tidak cermat dan tidak hati-hati. Selain itu tidak terpenuhinya unsur keserasian karena dalam Peta bidang tertanggal 23 Juli 2012 yang telah memberikan keterangan bidang tanah berada pada ijin lokasi PT Alam Sutera Realty, Tbk. dan Fisik bidang tanah telah dipagar oleh pihak lain (bukan pemohon) serta telah terbit Sertipikat milik Penggugat atas tanah a quo namun Tergugat tetap menerbitkan Objek Sengketa.



- (iii) Pelanggaran terhadap Asas Keterbukaan, merupakan asas yang membuka diri terhadap masyarakat untuk memperoleh informasi yang benar, jujur, dan tidak diskriminatif tentang penyelenggaraan negara dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak pribadi, golongan, dan rahasia negara;

Dengan alasan:

Bahwa dengan terbitnya Objek Sengketa yang tidak pernah diberitahukan secara benar dan jujur kepada Penggugat serta tidak memperhatikan perlindungan atas hak pribadi Penggugat maka perbuatan Tergugat tersebut telah melanggar Asas Keterbukaan;

- (iv) Pelanggaran terhadap Asas Profesionalitas, yaitu asas yang mengutamakan keahlian yang berlandaskan kode etik dan ketentuan perundang-undangan;

Dengan alasan:

Bahwa Tergugat faktanya tidak Profesional dalam hal penelitian dan pemeriksaan tentang data fisik serta data yuridis sebelum menerbitkan Objek Sengketa serta pemeriksaan apakah tanah a quo tidak dimiliki oleh Pihak lain selain itu banyaknya peraturan perundang-undangan yang dilanggar Oleh Tergugat dalam proses penerbitan Objek Sengketa sehingga merugikan Penggugat;

- (v) Pelanggaran terhadap Asas Akuntabilitas, yaitu asas yang menentukan bahwa setiap kegiatan dan hasil akhir dari kegiatan penyelenggara negara harus dapat dipertanggung jawabkan kepada masyarakat atau rakyat sebagai pemegang kedaulatan tertinggi negara sesuai dengan ketentuan perundang-undangan negara;

Dengan alasan:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa faktanya penerbitan Objek Sengketa tidaklah dapat dipertanggung jawabkan oleh Penggugat karena dalam penerbitan Objek Sengketa tersebut Tergugat telah banyak melakukan pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan;

9. Bahwa berdasarkan uraian di atas, Penggugat adalah Badan hukum perdata yang dirugikan atas terbitnya Objek Sengketa yang dikeluarkan Tergugat di mana Tergugat adalah Pejabat Tata Usaha Negara sehingga Objek Sengketa tersebut termasuk dalam Keputusan Tata Usaha Negara. Tergugat menerbitkan Objek Sengketa yang cacat hukum karena secara prosedur dan materiil substansial terbukti telah melanggar Peraturan perundang-undangan serta telah melanggar Asas-asas Pemerintahan Yang Layak dan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik maka sudah sepatutnya jika Objek Sengketa yang berupa Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang atas di terbitkannya Sertipikat Hak Milik Nomor 6221 Kelurahan Kunciran Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Banten seluas 3525 M2 tertanggal 20 Nopember 2015 dengan Surat Ukur Nomor 2112/Kunciran 2015 tertanggal 18 September 2015 atas nama pemegang hak 1). Siun, 2). A. Nyonya Siin, B. Nyonya Nurmah, C. Nyonya Erni Kurniati, D. Nona Nina Yuliana, 3). Senen, 4). Neman, 5). Sumad dinyatakan batal oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*;

10. Bahwa Objek Sengketa yang dinyatakan batal oleh Majelis Hakim, Penggugat mohon agar Majelis Hakim juga memerintahkan Tergugat mencabut dan mencoret Objek Sengketa yang berupa Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang atas di terbitkannya Sertipikat Hak Milik Nomor 6221 Kelurahan Kunciran Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Banten seluas 3525 M2 tertanggal 20 Nopember 2015 dengan Surat Ukur Nomor 2112/Kunciran 2015 tertanggal 18 September 2015 atas nama pemegang hak 1). Siun, 2). A.

Halaman 20 dari 126 halaman, Putusan No. 16/G/2016/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nyonya Siin, B. Nyonya Nurmah, C. Nyonya Erni Kurniati, D. Nona Nina Yuliana, 3). Senen, 4). Neman, 5). Sumad dari pendaftaran tanah;

## Penundaan

11. Bahwa adanya keadaan mendesak yang sangat dapat merugikan Penggugat atau pihak lain dengan cara pemindah tanganan Objek Sengketa kepada pihak lain maka pantaslah jika Penggugat memohon agar Objek Sengketa yang berupa Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang atas di terbitkannya Sertipikat Hak Milik Nomor 6221 Kelurahan Kunciran Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Banten seluas 3525 M2 tertanggal 20 Nopember 2015 dengan Surat Ukur Nomor 2112/Kunciran 2015 tertanggal 18 September 2015 atas nama pemegang hak 1). Siun, 2). A. Nyonya Siin, B. Nyonya Nurmah, C. Nyonya Erni Kurniati, D. Nona Nina Yuliana, 3). Senen, 4). Neman, 5). Sumad dimohon agar ditunda berlakunya sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap sebagaimana pasal 67 undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Berdasarkan seluruh uraian di atas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Cq. Majelis Hakim yang memeriksa Perkara ini untuk dapat memutus hal-hal sebagai berikut:

## Dalam Permohonan Penundaan

- Mengabulkan Permohonan Penundaan Penggugat untuk seluruhnya;
- Memerintahkan Kepada Tergugat untuk menunda berlakunya Objek Sengketa yang berupa Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang atas di terbitkannya Sertipikat Hak Milik Nomor 6221 Kelurahan Kunciran Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Banten seluas 3525 M2 tertanggal 20 Nopember 2015 dengan Surat Ukur Nomor 2112/Kunciran 2015 tertanggal 18 September 2015 atas nama pemegang hak 1). Siun, 2). A. Nyonya Siin, B. Nyonya Nurmah, C. Nyonya Erni Kurniati, D. Nona Nina Yuliana, 3). Senen, 4). Neman, 5).

Halaman 21 dari 126 halaman, Putusan No. 16/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

Sumad sampai dengan adanya Putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;

## Dalam Pokok Perkara

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan Batal Objek sengketa yang berupa Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang atas di terbitkannya Sertipikat Hak Milik Nomor 6221 Kelurahan Kunciran Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Banten seluas 3525 M2 tertanggal 20 Nopember 2015 dengan Surat Ukur Nomor 2112/Kunciran 2015 tertanggal 18 September 2015 atas nama pemegang hak 1). Siun, 2). A. Nyonya Siin, B. Nyonya Nurmah, C. Nyonya Erni Kurniati, D. Nona Nina Yuliana, 3). Senen, 4). Neman, 5). Sumad;
- Memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabut dan mencoret Objek Sengketa yang berupa Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang atas di terbitkannya Sertipikat Hak Milik Nomor 6221 Kelurahan Kunciran Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Banten seluas 3525 M2 tertanggal 20 Nopember 2015 dengan Surat Ukur Nomor 2112/Kunciran 2015 tertanggal 18 September 2015 atas nama pemegang hak 1). Siun, 2). A. Nyonya Siin, B. Nyonya Nurmah, C. Nyonya Erni Kurniati, D. Nona Nina Yuliana, 3). Senen, 4). Neman, 5). Sumad dari pendaftaran tanah;
- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Bahwa atas surat gugatan Penggugat tersebut, Tergugat melalui Kuasanya telah mengajukan surat Jawaban tertanggal 14 Juni 2016, yang pada pokoknya mengemukakan dalil-dalil bantahan sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI**

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

Halaman 22 dari 126 halaman, Putusan No. 16/G/2016/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa pada Halaman 2 (Dua), Penggugat hanya mendapatkan informasi tentang kemungkinan adanya Sertipikat yang diterbitkan di atas tanah milik Penggugat pada tanggal 1 Februari 2016;
2. Bahwa Objek Sengketa yang digugat oleh Penggugat telah diterbitkan pada tanggal 20 November 2015, yang berasal dari Tanah Milik ada C.1007 Persil 85..D.III dan guna memenuhi ketentuan Pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, telah diumumkan oleh Tergugat di Kantor Kelurahan Kunciran selama 60 (enam puluh) hari berdasarkan Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis Nomor : 1480/Peng-28.05/IX/2015 tanggal 3 September 2015;
3. Bahwa sebelumnya, terhadap bidang tanah Ojek Sengketa telah diterbitkan Peta Bidang Tanah dengan Nomor Induk Bidang (NIB) : 04557 seluas 3.525 M2 tanggal 23 Juli 2012 atas nama Sumad selaku Pemohon;
4. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.41.K/TUN/1994 tanggal 10 November 1994 yang menyatakan "Bahwa tenggang waktu pengajuan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju langsung dari Surat Keputusan Tata Usaha Negara tenggang waktu tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang No.5 Tahun 1986 dihitung secara kasuistik sejak pihak ketiga merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan sudah mengetahui adanya Keputusan Tata Usaha tersebut";
5. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No.2 Tahun 1991 tanggal 9 Juli 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Ketentuan Peralihan Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara pada angka V TENGGANG WAKTU (Pasal 55) Point 3 dinyatakan "Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 dihitung secara kasuistik sejak ia merasa

Halaman 23 dari 126 halaman, Putusan No. 16/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 Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui tentang adanya Keputusan tersebut”;

6. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, gugatan Penggugat telah melewati tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari dan telah menyimpang dari ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang No.5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No.9 Tahun 2004 dan Undang-Undang No.51 Tahun 2009, karena Objek Sengketa telah diumumkan oleh Tergugat sejak tanggal 3 September 2015 selama 60 (enam puluh) hari dan sebelumnya telah diterbitkan juga Peta Bidang Tanah atas Objek Sengketa tanggal 23 Juli 2012, **untuk itu mohon gugatan Penggugat ditolak atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;**

## II. KOMPETENSI ABSOLUT

1. Bahwa Sertipikat Hak Milik No.6221/Kunciran (Objek Sengketa) atas nama Siun,Dkk, terbit berdasarkan Konversi Pengakuan Hak dari Tanah Milik Adat berdasarkan C No.1007 Persil 85 D.II atas nama Sadi Bin Risah;
2. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No.5506/Kunciran atas nama Penggugat, terbit berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang tanggal 25 Juli 2013 Nomor : 0209/KEP-36.71/VII/2013 dari Tanah Negara Bekas Tanah Milik Adat C. No.317, Persil 58 D.II, C.No. 394 Persil 85.D.II dan C.No.250 Persil 85 D.II (sebagian);
3. Bahwa berdasarkan dua point tersebut di atas terdapat perbedaan dasar perolehan masing-masing hak atas tanah, yang mana harus dibuktikan terlebih alas hak siapa yang lebih kuat secara Hukum di Pengadilan Negeri dan juga harus dibuktikan terlebih dahulu apakah **C No.1007 Persil 85 D.II seluas 3.525 M2** termasuk kedalam Tanah Milik Adat yang dibebaskan oleh

Halaman 24 dari 126 halaman, Putusan No. 16/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

Penggugat sebagai dasar terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan No.5506/Kunciran;

4. Bahwa pada Halaman 7 (tujuh) Point iii, Penggugat juga mengakui sendiri bahwa sulit membuktikan siapakah pemiliknya dan tidak tercapai tujuan kepastian hukum atas terbitnya Objek Sengketa;

5. Bahwa sesuai dengan Pasal 2 Undang-Undang No.5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagaimana dirubah oleh Undang-Undang No.9 tahun 2004 dan dirubah lagi dengan Undang-Undang No.51 tahun 2009, dijelaskan sebagai berikut:

"Tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut undang-undang ini:

a. Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata;

b. Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan pengaturan yang bersifat umum;

c. Keputusan Tata Usaha Negara yang masih memerlukan persetujuan;

d. Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan berdasarkan kitab undang-undang Hukum Pidana atau kitab undang-undang Hukum Acara Pidana atau peraturan perundang-undangan lain yang bersifat hukum pidana;

e. Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan atas dasar hasil pemeriksaan Badan peradilan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku";

6. Bahwa dikarenakan terdapat perbedaan alas hak sebagai dasar terbitnya masing-masing Sertipikat dan juga dari pengakuan Penggugat sendiri mendalilkan sulit membuktikan siapakah pemilik yang sah atas Objek Sengketa, haruslah dibuktikan terlebih dahulu di **Pengadilan Negeri** alas hak siapa yang lebih kuat dan sah secara Hukum, maka Pengadilan Tata

Halaman 25 dari 126 halaman, Putusan No. 16/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

Usaha Negara Serang wajib menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvarkelijk Verklaard);

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan menguntungkan bagi Tergugat;
2. Bahwa Tergugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim, agar apa yang terurai dalam Eksepsi juga masuk dalam bagian pokok perkara ini;
3. Bahwa pada Halaman 8 (Delapan), Penggugat mendalilkan tidak pernah merasa diundang serta tidak pernah menandatangani penetapan batas bidang tanah yang diukur, adalah suatu dalil yang penuh kebohongan dan tidak benar, karena berdasarkan Surat Pernyataan atas nama Sumad tanggal 24 September 2014 menyatakan **"Untuk batas tanah milik Alam Sutera Kami tidak dapat / kesulitan menemui Pihak Alam Sutera untuk minta tanda tangan batas tanah di sebelah Selatan dan Timur, sehingga kami meminta tanda tangan batas tanah untuk sebelah Selatan dan Timur ke Pemilik Asal"**. Berdasarkan Surat Pernyataan tersebut, Penggugat yang sebenarnya sulit untuk ditemui dan sulit untuk diminta tanda tangan batas tanah sehingga Pemohon Pengukuran yaitu Sdr.Sumad meminta tanda tangan batas tanah sebelah Selatan dan Timur kepada Pemilik asal tanah;
4. Bahwa berdasarkan Point 3 (tiga) tersebut di atas, Tergugat tidak melanggar prosedur Pengukuran khususnya Asas Kontradiktur Delimitasi sebagaimana didalilkan oleh Penggugat pada Halaman 9 (sembilan) Point IV, karena Penggugat sendirilah yang sulit untuk ditemui dan sulit untuk diminta untuk tanda tangan batas bidang tanah;

Halaman 26 dari 126 halaman, Putusan No. 16/G/2016/PTUN-SRG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa pada Halaman 9 (Sembilan) Penggugat mendalilkan Tergugat tidak melakukan Pemeriksaan dan Penelitian terhadap Data Yuridis dan Data Fisik, adalah suatu dalil yang mengada-ada dan tanpa ada bukti yang kuat, karena faktanya Tergugat telah melakukan Pengecekan ke Lokasi Objek Sengketa berdasarkan Surat Tugas Kantor Pertanahan Kota Tangerang Nomor : 1230/ST/VIII/2015 tanggal 10 Agustus 2015 dan diketahui oleh Kepala Kelurahan Kunciuran yang selanjutnya hasil dari Pengecekan Lokasi tersebut dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan Lapang tanggal 12 Agustus 2015;
6. Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada Halaman 5 (lima) Huruf (a), karena Surat Keputusan objek a quo yang diterbitkan TERGUGAT telah sesuai dengan tata cara prosedural sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Jo.Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961. Sehingga TERGUGAT dalam menerbitkan Surat Keputusan Pejabat Tata usaha Negara yang menjadi objek a quo dari penerbitannya tidak menyalahi dan sama sekali tidak merugikan kepentingan PENGGUGAT karena telah sesuai dengan **Azas-Azas Umum Pemerintahan yang baik dan sudah memenuhi azas kecermatan Formal**;
7. 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;
8. Bahwa Surat Keputusan tentang objek sengketa yang dikeluarkan oleh TERGUGAT tersebut adalah Surat Keputusan yang telah diterbitkan sesuai dengan prosedur dan mekanisme yang diatur oleh ketentuan perundang-undangan, baik tentang kewenangan TERGUGAT maupun prosedur dan

Halaman 27 dari 126 halaman, Putusan No. 16/G/2016/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketentuan yang mengatur persyaratan-persyaratan terhadap diterbitkannya Surat Keputusan tentang objek sengketa;

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

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

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

## Dalam Eksepsi

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Tergugat;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Halaman 28 dari 126 halaman, Putusan No. 16/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

## Dalam Pokok Perkara

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

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

Bahwa atas surat Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan surat Jawabannya tertanggal 14 Juni 2016, yang pada pokoknya mengemukakan dalil-dalil bantahan sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI :**

### **I. GUGATAN TELAH LEWAT WAKTU**

Bahwa sebagaimana gugatan Penggugat, yang menjadi objek gugatan adalah berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 6221, tertanggal 20 November 2015, Surat Ukur No. 2112/Kunciran/2015, tertanggal 18 September 2015, luas 3.525 M2, atas nama pemegang hak Siin, Siun, Nurmah, Erni Kurniati, Nina Yuliana, Senen, Neman, Sumad (Tergugat II Intervensi);

Bahwa terhadap Sertipikat Hak Milik tersebut di atas diperoleh fakta bahwa objek gugatan sudah terbit pada tanggal 20 November 2015, sementara Penggugat baru mempersoalkan keberadaan Objek Gugatan tersebut pada tanggal 25 April 2016. Dengan demikian gugatan pembatalan sertipikat oleh Penggugat diajukan setelah **157 hari** setelah sertipikat terbit ;

Bahwa sebagaimana diatur di dalam Pasal 55 Undang – Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara telah dinyatakan secara tegas

Halaman 29 dari 126 halaman, Putusan No. 16/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)



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

Artinya bahwa gugatan terhadap Keputusan Tata Usaha Negara di Pengadilan Tata Usaha Negara harus diajukan dalam jangka waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak penerbitan surat keputusan tersebut, yang mana dikaitkan dengan terbitnya objek gugatan pada tanggal 20 November 2015 dan Penggugat baru mengajukan gugatan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Serang sebagaimana gugatan *a quo* pada tanggal 25 April 2016, sehingga dalam hal ini telah terdapat rentang waktu 157 hari setelah sertipikat objek gugatan terbit, yang artinya dengan demikian pengajuan gugatan *a quo* telah jauh melampaui jangka waktu yang ditentukan oleh Undang-Undang ;

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi MA – RI No. 330 K/TUN/2001, tanggal 10 Mei 2002 dengan Majelis Hakim yang diketuai Prof. Dr. Paulus E. Lotulung, SH, tentang perkara Hak Guna Bangunan, menyatakan bahwa :

***“Bahwa oleh karena ObjekGugatan tersebut rata – rata sekitar tahun 1987, sedangkan gugatan diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tanggal 26 januari 2000, Sehingga telah melewati tenggang waktu 90 hari sebagaimana yang diatur oleh Pasal 55 Undang – Undang No. 5 tahun 1986”***;

Dengan demikian berdasarkan uraian tersebut di atas, 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 telah melewati tenggang waktu pengajuan gugatan berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 ;

## **II. GUGATAN PENGGUGAT KABUR KARENA TANAH PENGGUGAT TIDAK JELAS BATAS - BATASNYA**



Bahwa Penggugat mendalilkan sebagai pemilik tanah Objek Sengketa berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5506, Kel. Kunciran, Kec. Pinang, seluas 17.143 m<sup>2</sup>, namun di dalam gugatan, Penggugat tidak menjelaskan batas-batas dari tanah yang dimaksud ;

Bahwa dengan tidak dicantulkannya batas-batas tanah yang didalilkan Penggugat sebagai miliknya, maka sulit untuk mengetahui dan memastikan bidang tanah mana yang dimaksud Penggugat yang pada saat ini menurut Penggugat terdapat tumpang tindih kepemilikan dengan tanah milik Penggugat, yang mana hal ini jelas telah menunjukkan bahwa gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* adalah sangat kabur (*obscur libel*), karena lokasi tanah yang tidak jelas yang diklaim Penggugat adalah merupakan miliknya;

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“;*

Bahwa oleh karena Penggugat tidak menjelaskan dimana batas-batas tanah miliknya sehingga Gugatan menjadi kabur, maka mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak gugatan yang diajukan Penggugat atau setidaknya – tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

### **III. GUGATAN PENGGUGAT TELAH MEMASUKI KEWENANGAN / KOMPETENSI ABSOLUT DARI PENGADILAN UMUM/NEGERI**

Bahwa di dalam dalil gugatan Penggugat telah dinyatakan secara tegas bahwa *“.....dengan terbitnya Objek Sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat di atas tanah milik Penggugat yang telah bersertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5506, Kel. Kunciran, Kec. Pinang, seluas 17.143 m<sup>2</sup>, tertanggal 24 September 2013 dengan Surat Ukur Nomor 1575/Kunciran/2013, tertanggal 29 Agustus*



2013 atas nama PT. Alam Sutera Realty Tbk, menyebabkan tumpang tindihnya kepemilikan (overlapping), sehingga sulit membuktikan siapakah pemiliknya dan tidak tercapainya tujuan kepastian hukum

.....”

Bahwa dalil Penggugat tersebut di atas jelas menunjukkan bahwasanya permasalahan dalam perkara ini adalah telah memasuki pokok sengketa atau “ objectum litis” dalam segi hukum pembuktian secara keperdataan dengan kata lain gugatan Penggugat dalam perkara ini lebih menitik

beratkan kepada sengketa kepemilikan, oleh karena itu telah jelas tersirat bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini adalah merupakan gugatan yang menitik beratkan pada titik singgung dalam peristiwa hukum dari perbuatan hukum yang berkenaan dengan hak – hak keperdataan yang diakui / diklaim adalah merupakan milik Penggugat, yang mana hal ini adalah merupakan Kewenangan Absolut dari Pengadilan Negeri;

Maka untuk itu jelas bahwa surat gugatan dari peristiwa hukum yang diajukan oleh pihak Penggugat dalam posita gugatan tersebut tidak termasuk dalam ruang lingkup kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara (vide Pasal 77 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang – Undang No. 5 Tahun 1986, Tentang Peradilan Tata Usaha Negara);

Bahwa adalah penting terlebih dahulu untuk dibuktikan status kepemilikan Penggugat atas tanah objek sengketa yang pada saat ini diklaim Penggugat adalah merupakan miliknya, karena sebagaimana bukti Sertipikat Hak Milik No. 6221/Kunciran, atas nama Tergugat II Intervensi yang terbit berdasarkan Konversi Pengakuan Hak dari Tanah Milik Adat berdasarkan C No. 1007 Persil 85 D.II, atas nama Sadi bin Risah (orang tua Tergugat II Intervensi), atas tanah objek sengketa adalah merupakan milik Tergugat II Intervensi , yang belum pernah dibebaskan oleh Penggugat dan atau diperjualbelikan kepada pihak lain, sehingga sudah sepatutnya dan seharusnya harus dibuktikan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terlebih dahulu permasalahan tumpang tindih kepemilikan atas tanah objek sengketa di dalam perkara a quo sebagaimana dalil Penggugat di dalam gugatan di Pengadilan Negeri, untuk menentukan siapa pemilik atas bidang tanah Objek Sengketa;

Bahwa selanjutnya telah terdapat kaidah hukum di dalam Yurisprudensi MA – RI No. 140 K/TUN/2003, tanggal 8 Oktober 2003, dalam kaitan titik singgung kewenangan mengadili PERATUN dengan peradilan umum, sebagai berikut :

*Putusan Judex Factie dinilai Mahkamah Agung sebagai putusan yang salah menerapkan hukum dan gugatan dinyatakan “tidak dapat diterima” dengan alasan hukum bahwa di dalam gugatan tersebut ditampilkan sebagai “objek gugatan TUN” adalah Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yaitu BPN dan Sertipikat Hak Pengelolaan atas nama Sekretariat Negara, yang oleh Penggugat dituntut untuk dinyatakan batal atau tidak sah dan dicabut, karena bertentangan dengan PERMENDAGRI No. 5 Tahun 1973 Jo. PP No. 10 Tahun 1961, akan tetapi di lain pihak yaitu di dalam fundamentum petendi gugatan Penggugat tersebut, mengandung juga masalah “sengketa kepemilikan” tanah eks Rv E Verp No. 13886 antara Penggugat dengan Tergugat III Intervensi (Sekneg) tentang siapa yang berhak, siapa pemilik atas tanah sengketa tersebut. Gugatan demikian ini merupakan “masalah perdata” yang menjadi wewenang dan harus diajukan lebih dahulu ke peradilan umum yang akan menentukan siapa pemilik sebenarnya dari tanah sengketa tersebut”;*

Bahwa berdasarkan Pasal 50 UU PTUN, Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara di tingkat pertama. Dengan demikian jelas bahwa PTUN memiliki wewenang yang terbatas untuk memeriksa dan memutus sengketa berkaitan dengan terbit atau tidaknya Keputusan Tata Usaha Negara bukanlah memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa kepemilikan yang

Halaman 33 dari 126 halaman, Putusan No. 16/G/2016/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan wilayah hukum keperdataan, yang dalam hal ini adalah merupakan kewenangan Badan Peradilan Umum;

Maka oleh karena itu terbukti bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tidak berwenang untuk mengadili perkara dalam kaitan perkara sengketa kepemilikan, oleh karenanya sudah seharusnya Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa mohon segala apa yang diuraikan Tergugat II Intervensi dalam bagian eksepsi dianggap masuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan apa yang disampaikan dalam pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak seluruh dalil-dalil dalam gugatan Penggugat, kecuali yang tegas-tegas diakui;
3. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak secara tegas dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Objek Gugatan yang diterbitkan oleh Tergugat telah melawan hukum karena bertentangan dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan alasan – alasan sebagai berikut:
  - a. Bahwa sebelumnya diterangkan Tergugat II Intervensi adalah ahli waris dari Alm. Sadi bin Risah, selaku pemilik atas tanah seluas +/- 5.970 M2, yang terletak di Jl. Nean Saba, Blok 13, Kel. Kunciran, Kec. Pinang, Kota Tangerang, yang tercatat di dalam Girik C Nomor 1007, Persil 85 D-II, atas nama Sadi bin Risah, sebagaimana bukti Penetapan Ahli Waris, No. 0220/Pdt.P/2013/PA.Tng, tertanggal 11 April 2013;
  - b. Bahwa pada tahun 2012 oleh Tergugat II Intervensi atas tanah Objek Sengketa telah diajukan permohonan peningkatan status haknya ke Kantor Pertanahan Kota Tangerang (Tergugat) , dan atas permohonan Tergugat II

Halaman 34 dari 126 halaman, Putusan No. 16/G/2016/PTUN-SRG



Intervensi tersebut ditindaklanjuti oleh Tergugat dengan dilakukan pengukuran di atas bidang tanah yang dimohonkan oleh Tergugat II Intervensi, **yang mana di dalam proses pengukuran ini tidak ada klaim atau bentuk pengakuan kepemilikan dari Penggugat di atas tanah objek sengketa, karena memang sebagaimana bukti kepemilikan atas tanah objek sengketa tersebut adalah merupakan milik orang tua dari Tergugat II Intervensi;**

c. Bahwa kemudian dari hasil pengukuran tanah yang dilakukan oleh Tergugat, telah diterbitkan Peta Bidang Tanah, tertanggal 23 Juli 2012, yang mana atas tanah milik Tergugat II Intervensi tersebut telah dipetakan pada Peta Pendaftaran Lembar No. 48.2-31.089-08-6. NIB : 04557, dengan luas 3.525 M2, **yang artinya bahwa telah tercatat pada tanggal 23 Juli 2012 di dalam daftar tanah atas objek sengketa telah diukur dan tercatat untuk pertama kali sebagai milik dari Tergugat II Intervensi bukan milik dari Penggugat sebagaimana dalil Penggugat di dalam gugatannya;**

d. Bahwa dari hasil pengukuran pada point c di atas, selanjutnya pihak Tergugat pada tahun 2015 melalui Panitia Pemeriksa Tanah "A" Tim I telah kembali melakukan pemeriksaan di lokasi bidang tanah milik Tergugat II Intervensi dimaksud, **yang mana dalam proses pemeriksaan ini tidak ada klaim kepemilikan atas tanah objek sengketa dari Penggugat**, dan pada akhirnya atas bidang tanah objek sengketa milik Tergugat II Intervensi yang telah dimohonkan peningkatan status haknya tersebut, telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 6221, tertanggal 20 November 2015, Surat Ukur No. 2112/Kunciran/2015, tertanggal 18 September 2015, luas tanah 3.525 M2, atas nama pemegang hak ahli waris Sadi bin Risah yakni : Siin, Siun, Nurmah, Erni Kurniati, Nina Yuliana, Senen, Neman, Sumad (Tergugat II Intervensi);



e. Bahwa dengan telah diterbitkannya Sertipikat Hak Milik No. 6221, tertanggal 20 November 2015, telah membuktikan bahwa Tergugat II Intervensi adalah pemilik yang sah atas tanah, seluas 3.525 M2 tersebut, **dan secara de jure dan de facto atas penerbitan objek gugatan adalah telah sesuai prosedur dan tidak bertentangan dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;**

4. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak secara tegas dalil Penggugat yang menyatakan bahwa atas tanah objek sengketa adalah merupakan milik Penggugat berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan, Nomor 5506, Kel. Kunciran, Kec. Pinang, seluas 17.143 M2, tertanggal 24 September 2013 dengan Surat Ukur Nomor 1575/Kunciran/2013, tertanggal 29 Agustus 2013 atas nama PT. Alam Sutera Realty Tbk, dan telah terjadi tumpang tindih kepemilikan (*overlapping*) atau kepemilikan ganda atas objek sengketa, karena telah terdapat beberapa kejanggalan-kejanggalan atas penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan milik Penggugat, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

a. Bahwa adalah suatu hal yang janggal apabila saat ini Penggugat mengklaim atas tanah objek sengketa adalah miliknya, karena **pada tanggal 23 Juli 2012 di dalam daftar tanah atas objek sengketa telah tercatat bahwa atas objek tanah sengketa telah diukur dan tercatat untuk pertama kali sebagai milik dari Tergugat II Intervensi bukan milik dari Penggugat,** dan kejanggalan ini terbukti bahwa Penggugat baru mengajukan pendaftaran haknya atas tanah objek sengketa dimaksud pada tahun 2013, dimana seharusnya atas permohonan pendaftaran hak atas tanah objek sengketa tersebut tidak dapat dikabulkan, karena sejak tahun 2012 objek tanah tersebut telah merupakan menjadi milik dari Tergugat II Intervensi sesuai Peta Pendaftaran Lembar No. 48.2-31.089-



08-6. NIB : 04557, dengan luas 3.525 M2, sehingga dalam hal ini terbukti penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan milik Penggugat sendirilah yang telah melanggar ketentuan **Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;**

- b. Bahwa sebelum Tergugat II Intervensi mendaftarkan haknya kepada Tergugat, **Tergugat II Intervensi tidak pernah melakukan jual beli atas tanah objek sengketa kepada pihak lain khususnya kepada Penggugat,** yang mana dalam hal ini dapat dibuktikan bahwa tidak terdapat Girik C No. 1007, Persil 85 D – II, atas nama Sadi bin Risah di dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 5506, atas nama Penggugat, sehingga dalil - dalil Penggugat yang menyatakan tanah objek sengketa adalah merupakan miliknya adalah dalil wajib dibuktikan terlebih dahulu secara hukum keperdataan, karena masih harus dibuktikan oleh Penggugat darimana asal muasal kepemilikan Penggugat atas tanah objek sengketa ;
- c. Bahwa selanjutnya dalil Penggugat yang menyatakan bahwa bidang tanah objek sengketa berada pada ijin lokasi PT Alam Sutera Realty Tbk (Penggugat), adalah dalil yang tidak dapat dijadikan dasar hukum bahwa atas bidang tanah objek sengketa tersebut adalah merupakan milik Penggugat, karena walaupun bidang tanah objek sengketa berada pada ijin lokasi Penggugat, hak keperdataan Tergugat II Intervensi atas tanah objek sengketa tetap dilindungi secara hukum sebagaimana Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi pada Bab V tentang Hak Dan Kewajiban Pemegang Izin Lokasi, Pasal 8 ayat (2) dan (3) disebutkan bahwa:

(2) *Sebelum Tanah yang bersangkutan dibebaskan oleh pemegang Izin Lokasi sesuai ketentuan pada ayat (1), maka semua hak atau kepentingan pihak lain yang sudah ada atas tanah yang*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*bersangkutan tidak berkurang dan tetap diakui, termasuk kewenangan yang menurut hukum dipunyai oleh pemegang hak atas tanah untuk memperoleh tanda bukti hak (Sertipikat), dan kewenangan untuk menggunakan dan memanfaatkan tanahnya bagi keperluan pribadi atau usahanya sesuai rencana tata ruang yang berlaku, serta kewenangan untuk mengalihkannya kepada pihak lain;*

(3) *Pemegang izin Lokasi wajib menghormati kepentingan pihak-pihak lain atas tanah yang belum dibebaskan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tidak menutup atau mengurangi aksesibilitas yang dimiliki masyarakat di sekitar lokasi dan menjaga serta melindungi kepentingan umum.*

5. Bahwa untuk selanjutnya Tergugat II Intervensi menolak permohonan penundaan sertipikat dari Penggugat, karena tidak terdapat alasan yang cukup dari Penggugat untuk mengajukan permohonan penundaan atas sertipikat objek sengketa, satu dan lain hal sebagaimana bukti – bukti kepemilikan Tergugat II Intervensi atas tanah objek perkara tersebut bukanlah merupakan milik Penggugat;

6. Bahwa sebagaimana uraian di atas, telah terbukti atas Sertipikat Hak Milik Nomor 6221, tertanggal 20 November 2015, Surat Ukur No. 2112/Kunciran/2015, tertanggal 18 September 2015, atas nama pemegang hak Siin, Siun, Nurmah, Erni Kurniati, Nina Yuliana, Senen, Neman, Sumad (Tergugat II Intervensi), yang menjadi milik Tergugat II Intervensi adalah **sah dan berkekuatan hukum**, karena telah diterbitkan berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku sesuai dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan oleh karena itu sudah sepatutnya dalil gugatan Penggugat untuk ditolak;

Halaman 38 dari 126 halaman, Putusan No. 16/G/2016/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa dikarenakan Sertipikat Hak Milik Nomor 6221, tertanggal 20 November 2015, Surat Ukur No. 2112/Kunciran/2015, tertanggal 18 September 2015, luas 3.525 M2, atas nama pemegang hak Siin, Siun, Nurmah, Erni Kurniati, Nina Yuliana, Senen, Neman, Sumad (Tergugat II Intervensi), yang menjadi milik Tergugat II Intervensi adalah sah dan berkekuatan hukum, maka Tergugat II Intervensi memohon agar Majelis Hakim memerintahkan Tergugat untuk mengeluarkan objek tanah milik Tergugat II Intervensi dari Sertipikat Hak Guna Bangunan, Nomor 5506, Kel. Kunciran, Kec. Pinang, seluas 17.143 M2, tertanggal 24 September 2013 dengan Surat Ukur Nomor 1575/Kunciran/2013, tertanggal 29 Agustus 2013 atas nama PT. Alam Sutera Realty Tbk (Penggugat), guna menjaga hak dan kepentingan Tergugat II Intervensi selaku pemilik yang sah atas tanah objek sengketa;

Maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Tergugat II Intervensi mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memutus:

## **DALAM EKSEPSI :**

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat II Intervensi seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk verklaard*)

## **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menolak permohonan penundaan Penggugat;
3. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 6221, tertanggal 20 November 2015, Surat Ukur No. 2112/Kunciran/2015, tertanggal 18 September 2015, luas 3.525 M2, atas nama pemegang hak Siin, Siun, Nurmah, Erni Kurniati, Nina Yuliana, Senen, Neman, Sumad (Tergugat II Intervensi) adalah sah dan berkekuatan hukum;

Halaman 39 dari 126 halaman, Putusan No. 16/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. Memerintahkan Tergugat untuk mengeluarkan objek tanah milik Tergugat II Intervensi sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 6221, tertanggal 20 November 2015, Surat Ukur No. 2112/Kunciran/2015, tertanggal 18 September 2015, luas 3.525 M2, atas nama pemegang hak Siin, Siun, Nurmah, Erni Kurniati, Nina Yuliana, Senen, Neman, Sumad (Tergugat II Intervensi), dari Sertipikat Hak Guna Bangunan, Nomor 5506, Kel. Kunciran, Kec. Pinang, seluas 17.143 M2, tertanggal 24 September 2013 dengan Surat Ukur Nomor 1575/Kunciran/2013, tertanggal 29 Agustus 2013 atas nama PT. Alam Sutera Realty Tbk (Penggugat);
5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Bahwa atas Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Replik tertanggal 20 Juni 2016, dan atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat melalui Kuasanya dan Tergugat II Intervensi melalui Kuasa Hukumnya masing-masing telah mengajukan Duplik tertanggal 28 Juni 2016, Replik dan Duplik tersebut selengkapya sebagaimana 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 bermaterai cukup, dan telah dicocokkan dengan asli dan /atau fotokopinya, selanjutnya diberi tanda P - 1 sampai dengan P - 51, sebagai berikut:

- P - 1 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 5506/Kunciran, tanggal 24 September 2013, Surat Ukur No. 1575/Kunciran/2013, tanggal 29 Agustus 2013, luas 17.143 M2 (tujuh belas ribu seratus empat puluh tiga meter persegi) atas nama PT. Alam Sutera Realty, Tbk (fotokopi sesuai dengan asli);
- P - 2 : Surat dari Presiden Direktur PT. Alam Sutera Realty, Tbk. yang

Halaman 40 dari 126 halaman, Putusan No. 16/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

ditandatangani oleh Joseph Sanusi Tjong, ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang, Nomor: 003/ASR/LEGAL/LTGS-OPS/II/16, tertanggal 16 Februari 2016, Perihal: Permohonan Data Sertifikat Hak Milik No. 6221 (fotokopi sesuai dengan asli);

- P – 3 : Surat dari Presiden Direktur PT. Alam Sutera Realty, Tbk. yang ditandatangani oleh Joseph Sanusi Tjong, ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang, tertanggal 1 Februari 2016, Perihal: Pernyataan Keberatan Atas Penerbitan Sertifikat Hak Milik (fotokopi);
- P – 4 : Foto Peta Bidang Tanah tanggal 23 Juli 2012, yang ditandatangani oleh Plt. Kepala Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kota Tangerang (fotokopi sesuai dengan asli);
- P – 5 : Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Ad Informandum);
- P – 6 : Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Ad Informandum);
- P – 7 : 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 (Ad Informandum);
- P – 8 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor: 590/378-SPH/ Kec.Png/2011, tanggal 18 November 2011, dari Misan kepada Joseph Sanusi Tjong dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Alam Sutera Realty Tbk (fotokopi);
- P – 9 : Surat Keterangan Terima Luas, atas nama Misan, tanggal 28 September 2011 (fotokopi);
- P – 10 : Surat Pernyataan Misan, tanggal 28 September 2011 (fotokopi);

Halaman 41 dari 126 halaman, Putusan No. 16/G/2016/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- P – 11 : Surat Keterangan Waris H. Siran b Djamin (Alm) No. 595.5/410/Pem/IX/2011, tanggal 28 September 2011 (fotokopi);
- P – 12 : Surat Kuasa Waris, tanggal 28 September 2011 (fotokopi);
- P – 13 : Surat Keterangan Lurah Kunci No. 595.5/410/Pem/IX/2011, tanggal 28 September 2011 (fotokopi);
- P – 14 : Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 045/01-Tapem/2011, tanggal 26 September 2011 yang dibuat oleh Lurah Kunci (fotokopi);
- P – 15 : Surat Pernyataan ahli waris H. Siran Bin Djamin Punggut dengan ahli waris Basit Gombong (fotokopi);
- P – 16 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2011, nama wajib pajak Djamin bin Poengoet, NOP. 36.75.721.002.013-0004.0, luas 3.845 M2, tanggal 3 Januari 2011 (fotokopi);
- P – 17 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor: 2984/Agr/X/96, tanggal 18 Oktober 1996, dari Winaryo kepada Harjanto Tirtohadiguno dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Adhutama Manuggal, beserta lampirannya (fotokopi);
- P – 18 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor: 315/SPH/PNG/X/2007, tanggal 02 Oktober 2007, dari Sadih b Risa kepada Harjanto Tirtohadiguno dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Adhutama Manuggal, beserta lampirannya (fotokopi sesuai dengan asli);
- P – 19 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor: 115/SPH/PNG/XI/2004, tanggal 11 November 2004, dari Siun b Sadi kepada Harjanto Tirtohadiguno dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Adhutama Manuggal, beserta lampirannya (fotokopi);

Halaman 42 dari 126 halaman, Putusan No. 16/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- P – 20 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor: 63/SPPH/KOT/III/2005, tanggal 7 Maret 2005, dari Senen kepada Harjanto Tirtohadiguno dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Adhiutama Manuggal, beserta lampirannya (fotokopi);
- P – 21 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor: 69/SPPH/KOT/III/2005, tanggal 7 Maret 2005, dari Neman kepada Harjanto Tirtohadiguno dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Adhiutama Manuggal, beserta lampirannya (fotokopi);
- P – 22 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor: 70/SPHT/PNG/III/2009, tanggal 23 Maret 2009, dari Sumad kepada Tri Ramadi dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Alam Sutera Realty, beserta lampirannya (fotokopi);
- P – 23 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor: 590/80-SPH/KEC.PNG/2010, tanggal 14 Juni 2010, dari Neman kepada Joseph Sanusi Tjong dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Alam Sutera Realty, beserta lampirannya (fotokopi);
- P – 24 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor: 590/49-SPH/Kec.PNG/2011, tanggal 19 April 2011, dari Senen kepada Joseph Sanusi Tjong dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Alam Sutera Realty, beserta lampirannya (fotokopi);
- P – 25 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor: 590/50-SPH/Kec.PNG/2011, tanggal 19 April 2011, dari Erni Kurniati kepada Joseph Sanusi Tjong dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Alam Sutera Realty, beserta lampirannya (fotokopi);
- P – 26 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor: 590/54-SPH/Kec.PNG/2011, tanggal 19 April 2011, dari Sumad kepada Joseph Sanusi Tjong dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Alam Sutera Realty, beserta lampirannya (fotokopi);

Halaman 43 dari 126 halaman, Putusan No. 16/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

- P – 27 : Surat Perintah Penghentian Penyidikan Nomor: SPPP/33/IX/2012/RESTRO TNG KOTA, tanggal 29 September 2012 (fotokopi);
- P – 28 : Surat Ketetapan Nomor: S.TAP/33/IX/2012/Restro Tng Kota, tanggal 29 September 2012 (fotokopi);
- P – 29 : Tanda Bukti Lapor Nomor: TBL/1551/IV/2016/PMJ/Ditreskrim, tanggal 02 April 2016 (fotokopi sesuai dengan asli);
- P – 30 : Salinan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 243/PDT.G/2005/PN.TNG, tanggal 23 Agustus 2006 (fotokopi);
- P – 31 : Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor: 27/PDT/2007/PT.BTN, tanggal 16 Juli 2007 (fotokopi);
- P – 32 : Salinan Putusan Mahkamah Agung Nomor: 138 K/Pdt/2008, tanggal 4 Agustus 2010 (fotokopi);
- P – 33 : Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor: 04, tanggal 03 Oktober 2007, yang dibuat dihadapan Muhammad Irsan, S.H., Notaris dan PPAT di Kota Tangerang (fotokopi);
- P – 34 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor: 066/SPHT/PNG/III/2009, tanggal 23 Maret 2009, dari Munir kepada Tri Ramadi dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Alam Sutera Realty, beserta lampirannya (fotokopi);
- P – 35 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor: 590/312-SPH/Kec.PNG/2011, tanggal 03 Oktober 2011, dari H. Zaenal MT kepada Joseph Sanusi Tjong dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Alam Sutera Realty, beserta lampirannya (fotokopi);
- P – 36 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor: 590/29-SPH/Kec.PNG/2011, tanggal 18 April 2011, dari Munah bt Blekus kepada Joseph Sanusi Tjong dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Alam Sutera Realty, beserta lampirannya (fotokopi);
- P – 37 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 5508/Kunciran, tanggal 24

Halaman 44 dari 126 halaman, Putusan No. 16/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

September 2013, Surat Ukur No. 1577/Kel.Kunciran/2013, tanggal 29 Agustus 2013, luas 14.053 M<sup>2</sup> (empat belas ribu lima puluh tiga meter persegi) atas nama PT. Alam Sutera Realty, Tbk (fotokopi sesuai dengan asli);

- P – 38 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 5833/Kunciran, tanggal 25 Agustus 2015, Surat Ukur No. 2042/Kunciran/2015, tanggal 07 Juli 2015, luas 17.656 M<sup>2</sup> (tujuh belas ribu enam ratus lima puluh enam meter persegi) atas nama PT. Alam Sutera Realty, Tbk (fotokopi sesuai dengan asli);
- P – 39 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 2279/Kunciran, tanggal 27 Juli 1999, Surat Ukur No. 292/Kunciran/1999, tanggal 27 Juli 1999, luas 1.329 M<sup>2</sup> (seribu tiga ratus dua puluh sembilan meter persegi) atas nama PT. Alam Sutera Realty, Tbk (fotokopi sesuai dengan asli);
- P – 40 : Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 434/PDT.G/2012/PN.TNG, tanggal 15 Juli 2013 (fotokopi sesuai dengan salinan asli);
- P – 41 : Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor: 06/PDT/2014/ PT.BTN, tanggal 17 Februari 2014 (fotokopi sesuai dengan salinan asli);
- P – 42 : Informasi Perkara Mahkamah Agung Republik Indonesia, No Register 2629 K/PDT/2014, tanggal 22 Juni 2015 (fotokopi);
- P – 43 : Peta lokasi tanah milik Penggugat (fotokopi);
- P – 44 : Surat Keterangan Lurah Kunciran, tanggal 07 Juni 2010 (fotokopi);
- P – 45 : Surat Keterangan Lurah Kunciran, tanggal 1 Maret 2011 (fotokopi);
- P – 46 : Surat Keterangan Lurah Kunciran, tanggal 23 September 2008 (fotokopi);
- P – 47 : Surat Keterangan Lurah Kunciran, tanggal 19 Februari 2005 (fotokopi);
- P – 48 : Surat Keterangan Lurah Kunciran, tanggal 3 November 2004

Halaman 45 dari 126 halaman, Putusan No. 16/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

(fotokopi);

- P – 49 : Surat Pernyataan atas nama H. Satria, S.Sos, tanggal 1 November 2016, beserta lampirannya (fotokopi sesuai dengan asli);
- P – 50 : Kutipan C No. 1361, Nama Wajib Pajak Basit bin Gombong Persil No. 85, D.II (fotokopi);
- P – 51 : Kutipan C No. 496, Nama Wajib Pajak Djamin bin Poengoet Persil No. 85, D.II (fotokopi);

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat melalui Kuasanya telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa fotokopi surat yang telah bermaterai cukup, dan telah dicocokkan dengan asli dan /atau fotokopinya, selanjutnya diberi tanda T - 1 sampai dengan T - 72, sebagai berikut:

- T – 1 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor: 5506/Kunciran, tanggal 24 September 2013, Surat Ukur No. 1575/Kunciran/2013, tanggal 29 Agustus 2013, luas 17.143 M2 (tujuh belas ribu seratus empat puluh tiga meter persegi) atas nama PT. Alam Sutera Realty, Tbk (fotokopi sesuai dengan asli);
- T – 2 : Surat dari Soelaeman Soemawinata (PT. Aalam Sutera Realty Tbk), tanggal 12 Agustus 2013, Perihal: Permohonan Pendaftaran Sertipikat HGB (fotokopi sesuai dengan asli);
- T – 3 : Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Nomor: 0209/HGB/KEP-36.71/VII/2013, Tanggal 25 Juli 2013, Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Bidang Tanah Seluas 17.143 Terletak Di Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang Atas Nama PT. Alam Sutera Realty, Tbk, Berkedudukan Di Jakarta Selatan (fotokopi sesuai dengan asli);
- T – 4 : Tanda Daftar Perusahaan Perseroan Terbatas, Nomor TDP: 09.03.1.68.16419, tanggal 10 Oktober 2012, Nama Perusahaan:

Halaman 46 dari 126 halaman, Putusan No. 16/G/2016/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Alam Sutera Realty, PT.Tbk (fotokopi dari fotokopi);

- T – 5 : Surat Keterangan Domisili Perusahaan Nomor: 0383/1.824/13, tanggal 18 April 2013 (fotokopi dari fotokopi);
- T – 6 : Peta Bidang Tanah yang terletak di Kel. Kunciran, Kec. Pinang, Kota Tangerang, Propinsi Banten, tanggal 25 Juni 2013, Pemohon: PT. Alam Sutera Realty (fotokopi dari fotokopi);
- T – 7 : Surat Pemberitahuan Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SPTD-BPHTB) Nama Wajib Pajak PT. Alam Sutera Realty, Tbk, NPWP: 01.642.819.5-054.000. tanggal 20 Agustus 2013 (fotokopi sesuai dengan asli);
- T – 8 : Bukti Pembayaran/Setoran BPHTB Nama Wajib Pajak PT. Alam Sutera Realty, Tbk tanggal 20 Agustus 2013 (fotokopi dari fotokopi);
- T – 9 : Surat Tugas dari Soelaeman Soemawinata kepada M. Arie Wibowo tanggal 1 Agustus 2013 (fotokopi sesuai dengan asli);
- T – 10 : Kartu Tanda Penduduk NIK: 3674021310620001, Nama: Soelaeman Soemawinata (fotokopi dari fotokopi);
- T – 11 : Buku Tanah Hak Milik Nomor: 6221/Kunciran, tanggal 20 Nopember 2015, Surat Ukur Nomor: 2112/Kunciran/2015, tanggal 18 September 2015, luas 3.525 M2 (Tiga ribu lima ratus dua puluh lima meter persegi) atas nama 1. Siun, 2.a. Nyonya Siin, b. Nyonya Nurmah, c. Nyonya Erni Kurniati, d. Nona Nina Yuliana, 3. Senen, 4. Neman, 5. Sumad (fotokopi sesuai dengan asli);
- T – 12 : Surat dari Sumad, tanggal 3 Agustus 2015, Perihal: Permohonan Pendaftaran Pengakuan Hak (fotokopi sesuai dengan asli);
- T – 13 : Berita Acara Kesaksian Pemilikan Tanah, tanggal 3 Agustus 2015 (fotokopi sesuai dengan asli);
- T – 14 : Risalah Penelitian Data Yuridis Dan Penetapan Batas, Kelurahan

Halaman 47 dari 126 halaman, Putusan No. 16/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

Kunciran, NIB: 04557, Letak Tanah: Jalan Nean Saba Blok 13,  
RT/RW 02/03, Nama: Sumad (fotokopi sesuai dengan asli);

- T – 15 : Berita Acara Pengesahan Pengumuman Data Fisik Dan Data Yuridis Nomor: 3901/BA-28.05/XI/2015, tanggal 09 Nopember 2015 (fotokopi sesuai dengan asli);
- T – 16 : Daftar Hadir Panitia Pemeriksaan Tanah Panitia “A” dalam rangka permohonan Hak Milik atas nama Sumad, tanggal 31 Agustus 2015 (fotokopi sesuai dengan asli);
- T – 17 : Pembayaran Pendaftaran Tanah Pertama Kali Pengakuan/ Penegasan Hak, atas nama Sumad, tanggl 4 Agustus 2015, Nomor Berkas 43078/2015 (fotokopi sesuai dengan asli);
- T – 18 : Peta Bidang Tanah, tanggal 23 Juli 2012, Pemohon: Sumad (fotokopi sesuai dengan asli);
- T – 19 : Kartu Tanda Penduduk atas nama Sawira, Nasim, Siin, Nurmah, Erni Kurniati, Nina Yuliyana dan Siun (fotokopi dari fotokopi untuk legalisir dan dicap sesuai dengan asli);
- T – 20 : Pengumuman Data Fisik Dan Data Yuridis Nomor: 1480/Peng-28.05./IX/2015, tanggal 03 September 2015, DI.301No.: 29662.Tgl.04-08-2015, beserta lampiran pengumuman (fotokopi sesuai dengan asli);
- T – 21 : Surat Tugas Nomor: 1230/ST/III/2015, tanggal 10 Agustus 2015 (fotokopi sesuai dengan asli);
- T – 22 : Berita Acara Pemeriksaan Lapangan, tanggal 12 Agustus 2015 (fotokopi sesuai dengan asli);
- T – 23 : Bukti Pembayaran/Setoran BPHTB Nama Wajib Pajak Sumad, Cs tanggal 4 November 2015 (fotokopi sesuai dengan asli);
- T – 24 : Surat Pemberitahuan Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SPTD-BPHTB) Nama Wajib Pajak Sumad,

Halaman 48 dari 126 halaman, Putusan No. 16/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

Cs, tanggal 04 November 2015 (fotokopi sesuai dengan asli);

- T – 25 : Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik), atas nama Sumad, tanggal 3 Agustus 2015 (fotokopi sesuai dengan asli);
- T – 26 : Surat Keterangan Batas Tanah atas nama Ramad Bin Risa, tanggal 3 Agustus 2015, yang ditandatangani oleh Lurah Kunciran (fotokopi sesuai dengan asli);
- T – 27 : Kartu Keluarga No. 3671110204120026, Nama Kepala Keluarga: Sumad, tanggal 7 April 2012 (fotokopi dari fotokopi);
- T – 28 : Kartu Keluarga No. 3671111208070108, Nama Kepala Keluarga: Senen, tanggal 24 Desember 2009 (fotokopi dari fotokopi);
- T – 29 : Kartu Keluarga No. 3603210907070001, Nama Kepala Keluarga: Siun, tanggal 17 Juli 2007 (fotokopi dari fotokopi);
- T – 30 : Kartu Keluarga No. 367111210907070254, Nama Kepala Keluarga: Neman, tanggal 8 Januari 2010 (fotokopi dari fotokopi);
- T – 31 : Surat Pernyataan tanggal 24 September 2014, yang dibuat oleh Sumad (fotokopi sesuai dengan asli);
- T – 32 : Kartu Tanda Penduduk atas nama Sumad, Senen dan Neman (fotokopi dari fotokopi untuk legalisir dan cap sesuai dengan asli);
- T – 33 : Berita Acara Pemeriksaan Lapangan Nomor: 595.5/155-Tapem/2015, tanggal 13 Agustus 2015 (fotokopi sesuai dengan asli);
- T – 34 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2015, NOP: 36.75.721.002.013-0005.0, Nama Wajib Pajak: Sadih B Risa, Luas 3.525 m<sup>2</sup> (fotokopi dari fotokopi);
- T – 35 : Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah, Petikan dari buku penetapan iuran pembangunan daerah (huruf c) no: 1007, Nama: Sadi Bin/ alias Risah (fotokopi sesuai dengan asli);

Halaman 49 dari 126 halaman, Putusan No. 16/G/2016/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- T – 36 : Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah, Wajib IPEDA: Sadi Bin Risah (fotokopi sesuai fotokopi untuk legalisir sesuai dengan asli);
- T – 37 : Silsilah Keturunan Waris (Alm. Sadi Bin Risa) Nomor: 595.5/139/Pem.2011, bulan Mei 2011 (fotokopi sesuai dengan asli);
- T – 38 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor: 63/SPPH/KOT/III/2005, tanggal 7 Maret 2005, dari Senen kepada Harjanto Tirtohadiguno dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Adhikutama Manunggal, beserta lampirannya (fotokopi sesuai dengan asli);
- T – 39 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor: 69/SPPH/KOT/III/2005, tanggal 7 Maret 2005, dari Neman kepada Harjanto Tirtohadiguno dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Adhikutama Manunggal, beserta lampirannya (fotokopi sesuai dengan asli);
- T – 40 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor: 70/SPHT/PNG/III/2009, tanggal 23 Maret 2009, dari Sumad kepada Tri Ramadi dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Alam Sutera Realty, beserta lampirannya (fotokopi sesuai dengan asli);
- T – 41 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor: 115/SPHT/PNG/XI/2004, tanggal 11 November 2004, dari Siun b Sadi kepada Harjanto Tirtohadiguno dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Adhikutama Manunggal, beserta lampirannya (fotokopi sesuai dengan asli);
- T – 42 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor: 590/378-SPH/Kec.PNG/2011, tanggal 18 November 2011, dari Misan kepada Joseph Sanusi Tjong dalam hal ini bertindak untuk dan atas

Halaman 50 dari 126 halaman, Putusan No. 16/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 PT. Alam Sutera Realty, beserta lampirannya (fotokopi sesuai dengan asli kecuali KTP, Surat Pernyataan serta Surat Keterangan Riwayat Tanah fotokopi);

- T – 43 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor: 590/224-SPH/KEC.PNG/2009, tanggal 30 Desember 2009, dari Diman kepada Joseph Sanusi Tjong dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Alam Sutera Realty, beserta lampirannya (fotokopi sesuai dengan asli kecuali KTP fotokopi);
- T – 44 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor: 590/179-SPH/KEC.PNG/2009, tanggal 29 Desember 2009, dari Minar Supriyadi kepada Joseph Sanusi Tjong dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Alam Sutera Realty, beserta lampirannya (fotokopi sesuai dengan asli kecuali KTP fotokopi);
- T – 45 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor: 590/67-SPH/kec.png/2009, tanggal 11 September 2009, dari Nimin (Nimin b Main) kepada Joseph Sanusi Tjong dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Alam Sutera Realty, beserta lampirannya (fotokopi sesuai dengan asli kecuali KTP fotokopi);
- T – 46 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor: 590/56-SPH/kec.png/2009, tanggal 11 September 2009, dari Musid b Buang kepada Joseph Sanusi Tjong dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Alam Sutera Realty, beserta lampirannya (fotokopi sesuai dengan asli kecuali KTP fotokopi);
- T – 47 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor: 76/SPHT/PNG/III/2009, tanggal 23 Maret 2009, dari Tikil kepada Tri Ramadi dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Alam Sutera Realty, beserta lampirannya (fotokopi sesuai dengan asli kecuali KTP fotokopi);

Halaman 51 dari 126 halaman, Putusan No. 16/G/2016/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- T – 48 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor: 75/SPHT/PNG/III/2009, tanggal 23 Maret 2009, dari H. Mali b Main kepada Tri Ramadi dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Alam Sutera Realty, beserta lampirannya (fotokopi sesuai dengan asli kecuali KTP fotokopi);
- T – 49 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor: 019/SPHT/PNG/III/2009, tanggal 23 Maret 2009, dari Umi (Uum) kepada Tri Ramadi dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Alam Sutera Realty, beserta lampirannya (fotokopi sesuai dengan asli kecuali KTP fotokopi);
- T – 50 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor: 278/SPH/PNG/X/2007, tanggal 02 Oktober 2007, dari Mangsur kepada Harjanto Tirtohadiguno dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Adhihutama Manunggal, beserta lampirannya (fotokopi sesuai dengan asli kecuali KTP fotokopi);
- T – 51 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor: 205/SPH/PNG/X/2007, tanggal 02 Oktober 2007, dari Sana b Bena kepada Harjanto Tirtohadiguno dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Adhihutama Manunggal, beserta lampirannya (fotokopi sesuai dengan asli kecuali KTP fotokopi);
- T – 52 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor: 201/SPH/PNG/X/2007, tanggal 02 Oktober 2007, dari Nimun b Siman kepada Harjanto Tirtohadiguno dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Adhihutama Manunggal, beserta lampirannya (fotokopi sesuai dengan asli kecuali KTP dan SPT fotokopi);
- T – 53 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor: 25/SPHT/PNG/III/2004, tanggal 11 Maret 2004, dari Senan bin Pendek kepada Harjanto Tirtohadiguno dalam hal ini bertindak untuk dan

Halaman 52 dari 126 halaman, Putusan No. 16/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

atas nama PT. Adhikutama Manunggal, beserta lampirannya  
(fotokopi sesuai dengan asli kecuali KTP fotokopi);

- T – 54 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor: 109/SPHT/PNG/XI/2004, tanggal 11 November 2004, dari H. Mali b Main kepada Harjanto Tirtohadiguno dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Adhikutama Manunggal, beserta lampirannya (fotokopi sesuai dengan asli kecuali KTP fotokopi);
- T – 55 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor: 96/SPHT/PNG/XI/2004, tanggal 11 November 2004, dari Musid b Buang kepada Harjanto Tirtohadiguno dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Adhikutama Manunggal, beserta lampirannya (fotokopi sesuai dengan asli kecuali KTP dan SPT fotokopi);
- T – 56 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor: 95/SPHT/PNG/XI/2004, tanggal 11 November 2004, dari Nimin b Main kepada Harjanto Tirtohadiguno dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Adhikutama Manunggal, beserta lampirannya (fotokopi sesuai dengan asli kecuali KTP dan SPT fotokopi);
- T – 57 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor: 70/SPHT/PNG/XI/2004, tanggal 11 November 2004, dari Musid b Buang kepada Harjanto Tirtohadiguno dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Adhikutama Manunggal, beserta lampirannya (fotokopi sesuai dengan asli kecuali KTP fotokopi);
- T – 58 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor: 64/SPHT/PNG/I/04, tanggal 29 Januari 2004, dari Nimin b Main kepada Harjanto Tirtohadiguno dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Adhikutama Manunggal, beserta lampirannya (fotokopi sesuai dengan asli kecuali KTP fotokopi);
- T – 59 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor: 63/SPHT/

Halaman 53 dari 126 halaman, Putusan No. 16/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

PNG/V04, tanggal 29 Januari 2004, dari Nimun b Siman kepada Harjanto Tirtohadiguno dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Adhiutama Manunggal, beserta lampirannya (fotokopi sesuai dengan asli kecuali KTP fotokopi);

- T – 60 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor: 57/SPH/PNG/XII/2006, tanggal 19 Desember 2006, dari H. Mali b Main kepada Harjanto Tirtohadiguno dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Adhiutama Manunggal, beserta lampirannya (fotokopi sesuai dengan asli kecuali KTP dan Berita Acara Kesaksian Kepemilikan Tanah fotokopi);
- T – 61 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor: 034/SPH/PNG/III/2007, tanggal 02 Maret 2007, dari Tikil kepada Harjanto Tirtohadiguno dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Adhiutama Manunggal, beserta lampirannya (fotokopi sesuai dengan asli kecuali KTP dan SPPT fotokopi);
- T – 62 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor: 230/SPH/PNG/X/2007, tanggal 02 Oktober 2007, dari H. Mali b Main kepada Harjanto Tirtohadiguno dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Adhiutama Manunggal, beserta lampirannya (fotokopi sesuai dengan asli kecuali KTP dan SPPT fotokopi);
- T – 63 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor: 245/SPH/PNG/X/2007, tanggal 02 Oktober 2007, dari Sana b Mena kepada Harjanto Tirtohadiguno dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Adhiutama Manunggal, beserta lampirannya (fotokopi sesuai dengan asli kecuali KTP dan SPPT fotokopi);
- T – 64 : Akta Jual Beli No. 1216/Cipondoh/1994, tanggal 18 Juli 1994, dibuat dihadapan Drs. E.S. Eddy Noor, PPAT di Kecamatan Cipondoh, beserta lampirannya (fotokopi sesuai dengan asli kecuali

Halaman 54 dari 126 halaman, Putusan No. 16/G/2016/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KTP dan SPPT fotokopi);

- T – 65 : Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor: 43, tanggal 19 Mei 2004, dibuat dihadapan Yasmine Achmad Djawas, S.H., Notaris di Kabupaten Tangerang (fotokopi sesuai dengan asli);
- T – 66 : Akta Pelepasan Hak Nomor: 23, tanggal 11 November 2008, dibuat dihadapan Muhammad Irsan, S.H., Notaris di Kota Tangerang, beserta lampirannya (fotokopi sesuai dengan asli kecuali KTP, C Desa dan SPPT fotokopi);
- T – 67 : Akta Pelepasan Hak Nomor: 21, tanggal 11 November 2008, dibuat dihadapan Muhammad Irsan, S.H., Notaris di Kota Tangerang, beserta lampirannya (fotokopi sesuai dengan asli kecuali KTP dan SPPT fotokopi);
- T – 68 : Akta Pelepasan Hak Nomor: 22, tanggal 11 November 2008, dibuat dihadapan Muhammad Irsan, S.H., Notaris di Kota Tangerang, beserta lampirannya (fotokopi sesuai dengan asli kecuali KTP dan SPPT fotokopi);
- T – 69 : Berita Acara Kesaksian Pemilikan Tanah tanggal 15 Desember 2009, dan dan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor: 590/228-SPH/KEC.PNG/2009, tanggal 30 Desember 2009, dari Buang kepada Joseph Sanusi Tjong dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Alam Sutera Realty, beserta lampirannya (fotokopi sesuai dengan asli kecuali KTP dan SPPT fotokopi);
- T – 70 : Peta Situasi (fotokopi sesuai dengan asli);
- T – 71 : Surat Keterangan Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Nomor: 965/Ket-36.71.300/XI/2016, tanggal 2 November 2016 (fotokopi sesuai dengan asli);
- T – 72 : Surat Keterangan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang

Halaman 55 dari 126 halaman, Putusan No. 16/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: 980/Ket-36.71/XI/2016, tanggal 8 November 2016 (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 bermaterai cukup, dan telah dicocokkan dengan asli dan /atau fotokopinya, selanjutnya diberi tanda T.II.Int - 1 sampai dengan T.II.Int - 7, sebagai berikut:

- T.II.Int – 1 : Sertipikat Hak Milik Nomor: 6221/Kunciran, tanggal 20 Nopember 2015, Surat Ukur Nomor: 2112/Kunciran/2015, tanggal 18 September 2015, luas 3.525 M2 (Tiga ribu lima ratus dua puluh lima meter persegi) atas nama 1. Siun, 2.a. Nyonya Siin, b. Nyonya Nurmah, c. Nyonya Erni Kurniati, d. Nona Nina Yuliana, 3. Senen, 4. Neman, 5. Sumad (fotokopi sesuai dengan asli);
- T.II.Int – 2 : Penetapan Pengadilan Agama Tangerang Nomor: 0220/Pdt.P/2013/PA.Tng, tanggal 13 Juni 2013 (fotokopi sesuai dengan salinan asli);
- T.II.Int – 3 : Surat Pemberitahuan Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SPTD-BPHTB) Nama Wajib Pajak Sumad, Cs, tanggal 04 November 2015 (fotokopi sesuai dengan asli);
- T.II.Int – 4 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2016, NOP: 36.75.721.002.013-0005.0, Nama Wajib Pajak: Sadih B Risa, Luas 3.525 M<sup>2</sup>, tanggal 06 Januari 2016 (fotokopi sesuai dengan asli);
- T.II.Int – 5 : Putuan Mahkamah Agung Nomor: 138 K/Pdt/2008, tanggal 4 Agustus 2010 (fotokopi);

Halaman 56 dari 126 halaman, Putusan No. 16/G/2016/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- T.II.Int – 6 : Penetapan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 41/PEN.EKS/2011/PN.TNG., tanggal 07 Desember 2011 (fotokopi);
- T.II.Int – 7 : Surat Pernyataan Sumad, tanggal 09 Juni 2011 (fotokopi sesuai dengan asli);

Bahwa Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan 5 (lima) orang saksi, yang memberikan keterangan di bawah sumpah / janji dipersidangan keterangan masing-masing saksi tersebut selengkapnya termuat dalam Berita Acara Sidang, yang pada pokoknya sebagai berikut:

## **SAKSI KE 1 PENGGUGAT ATAS NAMA GANA SUGRIWA:**

- Bahwa saksi mengetahui objek sengketa perkara ini yaitu SHM No. 6221, terletak di Kunciran;
- Bahwa saksi tidak ingat nama pemilik SHM tersebut;
- Bahwa saksi pernah melihat SHM No. 6221 tersebut di Kantor Pertanahan Kota Tangerang;
- Bahwa saksi melihat SHM No. 6221 tersebut pada bulan Pebruari 2016;
- Bahwa pada saat saksi ke Kantor Pertanahan Kota Tangerang pada bulan Pebruari 2016 dalam rangka tugas dari kantor, saksi bermaksud mengajukan pemecahan HGB No. 5506 atas nama PT. Alam Sutera Realty;
- Bahwa kemudian saksi bertemu dengan Saudara Elpan, seorang petugas di Kantor Pertanahan Kota Tangerang di bagian gambar, oleh yang bersangkutan saksi diperlihatkan di komputer gambar yang menunjukkan bahwa di atas bidang tanah HGB No. 5506 atas nama PT. Alam Sutera Realty ada Hak Milik No. 6621;
- Bahwa gambar yang ditunjukkan Elpan melalui komputer tersebut tidak terdapat keterangan, namun setelah itu diambil peta bidangnya oleh yang bersangkutan dan saksi memfoto peta bidang tersebut melalui HP saksi;
- Bahwa saksi mendapatkan fotokopi SHM objek sengketa dari saudara Encep,

Halaman 57 dari 126 halaman, Putusan No. 16/G/2016/PTUN-SRG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tetapi buku tanah SHM objek sengketa tidak diperlihatkan;

- Bahwa di peta bidang ada keterangan yaitu tertulis M dan ada gambar jalan;
- Bahwa saksi kenal dengan Encep, orang Kantor Pertanahan Kota Tangerang;
- Bahwa sepengetahuan saksi sebagai karyawan dari PT. Alam Sutera Realty, Tbk, dari Kantor Pertanahan Kota Tangerang tidak ada pernyataan resmi terkait adanya tumpang tindih antara B 5506 dengan M 6621;
- Bahwa saksi menyerahkan fotokopi SHM objek sengketa yang saksi dapatkan dari saudara Elpan ke bagian Legal PT. Alam Sutera Realty, Tbk, dan sepengetahuan saksi pada hari itu juga PT. Alam Sutera Realty, Tbk bersurat kepada Kantor Pertanahan Kota Tangerang;
- Bahwa seingat saksi bagian Legal PT. Alam Sutera Realty, Tbk mengirimkan surat tersebut pada tanggal 1 Pebruari 2016;
- Bahwa sepengetahuan saksi belum ada tanggapan dari Kantor Pertanahan Kota Tangerang;
- Bahwa saksi pada saat ke Kantor Pertanahan Kota Tangerang bersama dengan Pardo dan Ryan, semuanya karyawan dari PT. Alam Sutera Realty, Tbk;
- Bahwa setelah itu ada surat lain yang dikirimkan kepada Kantor Pertanahan Kota Tangerang oleh PT. Alam Sutera Realty, Tbk yaitu surat tertanggal 16 Pebruari 2016 yang dikirimkan karena surat pertama tidak ditanggapi oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang;
- Bahwa saksi tidak menanyakan kepada Elpan terkait surat yang dikirim kepada Kantor Pertanahan Kota Tangerang;
- Bahwa saksi tidak mengetahui surat kedua tersebut ada tanggapan dari Kantor Pertanahan Kota Tangerang;
- Bahwa Encep dan Elpan orang yang berbeda, kalau Encep yang memberi saksi fotokopi SHM objek sengketa, sedangkan Elpan yang memberikan saksi data atau gambar yang isinya di atas HGB 5506 ada HM objek sengketa;

Halaman 58 dari 126 halaman, Putusan No. 16/G/2016/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa gambar yang diperlihatkan oleh Elpan kepada saksi berupa Peta tunggal yang isinya memuat bidang tanah HGB 5506 milik PT. Alam Sutera Realty, Tbk, yang di atasnya terdapat keterangan M objek sengketa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui sejarah tanah HM objek sengketa, karena hanya mengurus pembebasan saja;

## **SAKSI KE 2 PENGGUGAT ATAS NAMA PARDO SITANGGANG:**

- Bahwa saksi pernah ke Kantor Pertanahan Kota Tangerang, pada bulan Pebruari 2016 yaitu dalam rangka mengajukan permohonan pemecahan HGB No. 5506, akan tetapi karena diketahui di atas bidang tanah HGB No. 5506 ada M. 6621 atas nama Siun dkk, sehingga pemecahan tidak dapat dilakukan;
- Bahwa di PT. Alam Sutera Realty saksi bekerja dibagian Divisi Pertanahan;
- Bahwa pada saat ke Kantor Pertanahan Kota Tangerang saksi hanya mendapat informasi terkait M. 6621, dan sepengetahuan saksi PT. Alam Sutera Realty bersurat kepada Kantor Pertanahan Kota Tangerang namun tidak ada tanggapan;
- Bahwa ada pagar pembatas berdiri di atas bidang tanah B. 5506, pagar tersebut dibangun oleh PT. Alam Sutera Realty;
- Bahwa tanah yang berada di dalam pagar pembatas dibeli dari Misan bin Siran;
- Bahwa Penggugat pernah membeli tanah dari Sumad, berdasarkan data yang ada di Divisi Pertanahan, yaitu bidang tanah C. 1007;
- Bahwa saksi tidak mengetahui pada saat itu PT. Alam Sutera Realty membeli seluruh girik Sumad di C 1007;
- Bahwa saksi tidak ikut membebaskan tanah milik Sumad untuk PT. Alam Sutera Realty, Tbk, tapi ada orang lain dari PT. Alam Sutera Realty;
- Bahwa tanah yang dipagar PT. Alam Sutera Realty, Tbk di lokasi HGB 5506 dibeli dari Misan bin Siran, Persil 85 DII, C 1361, luas 3.715 M2;
- Bahwa alasan tanah tersebut dipagar agar tidak diklaim pihak lain;

Halaman 59 dari 126 halaman, Putusan No. 16/G/2016/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa HGB 5506 dipagar secara keseluruhan, dipagar beton keliling, seluas kurang lebih 1,7 ha;
- Bahwa ada pagar yang lain yang didirikan selain yang mengelilingi secara keseluruhan bidang tanah HGB 5506, untuk bidang tanah HGB 5506 yang asal tanahnya dibeli dari Misan, dilakukan pemagaran juga;
- Bahwa sepengetahuan saksi PT. Alam Sutera Realty pernah membeli tanah milik Sumad;
- Bahwa saksi tidak mengetahui luas bidang tanah C. 1007 milik Sumad;
- Bahwa dasar pelepasan tanah milik Sumad yang dibeli oleh PT. Alam Sutera Realty, Tbk, diantaranya Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah No. 115/SPH/PNG/11/2004, atas nama yang melepaskan hak Siun bin Sadi kepada Haryanto (PT. Alam Sutera) C. 1007, Persil 13, seluas 240 M2, terletak di Desa Kunciran;
- Bahwa saksi mengetahui batas tanah objek sengketa yaitu:
  - Sebelah Utara : PT. Alam Sutera;
  - Sebelah Selatan : PT. Alam Sutera;
  - Sebelah Barat : PT. Alam Sutera;
  - Sebelah Timur : PT. Alam Sutera;
- Bahwa alasan tanah objek sengketa dipagar oleh PT. Alam Sutera Realty, Tbk karena pada waktu itu ada perselisihan tanah antara Sumad dan Misan, dimana Sumad melaporkan Misan ke Polres Tangerang, namun akhirnya perselisihan tersebut di pihak kepolisian terbit SP3;
- Bahwa setahu saksi pernah ada yang berperkara di Pengadilan terhadap tanah tersebut antara Misan dengan Satib bin Bitit;
- Bahwa setahu saksi dalam putusan tingkat kasasi antara Misan dengan Satib Bitit tersebut disebutkan bahwa Misan sudah tidak punya tanah lagi karena sudah dijual semua, namun letak bidang tanahnya berbeda dengan letak bidan

Halaman 60 dari 126 halaman, Putusan No. 16/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

tanah objek sengketa;

- Bahwa alamat kantor pusat PT. Alam Sutera Realty di Wisma Argo Manunggal Lantai 18, Jalan Jenderal Gatot Subroto Kaveling 22, Jakarta Selatan dan lokasi proyek di Sinergy Building Alam Sutera, Tangerang;

## **SAKSI KE 3 PENGGUGAT ATAS NAMA MISAN:**

- Bahwa nama orang tua saksi adalah H. Siran;
- Bahwa saksi memiliki sepuluh10 bersaudara;
- Bahwa saksi mendapatkan warisan berupa tanah letaknya di Kunciran seluas lebih kurang 3.750 M2;
- Bahwa saksi tidak ingat luas keseluruhan tanah milik orang tua saksi, akan tetapi sangat luas;
- Bahwa saksi mempunyai bidang tanah diantara Mall Alam Sutera dengan Ikea namun luasnya tidak ingat;
- Bahwa Kasum (saudara saksi no 2) yang menempati bidang tanah seluas 2.000 M2 tersebut;
- Bahwa saksi tinggal di bidang tanah seluas 3.750 M2;
- Bahwa saudara saksi yang lain juga tinggal di situ yaitu Kasum dan Unah;
- Bahwa tanah Kasum dan Unah disisi yang lain;
- Bahwa tanah saksi dengan tanah Unah berdampingan;
- Bahwa saksi menjual tanah Siran (orang tua saksi) seluas 3.750 M2, pada waktu itu saksi jual dengan harga Rp. 1.800.000,- per meter;
- Bahwa saksi menjual tanah kepada H. Eman dari PT. Alam Sutera Realty dengan tanda bukti jual belinya berupa surat pernyataan dan kwitansi;
- Bahwa tanah itu saksi jual pada tahun 2011;
- Bahwa di atas bidang tanah yang saksi jual tersebut ada bangunannya berupa rumah milik emak saksi dan ada bangunan untuk penggilingan padi;
- Bahwa saksi dan ibu yang menempati rumah tersebut;

Halaman 61 dari 126 halaman, Putusan No. 16/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 bidang tanah yang dijual tersebut sebelumnya belum pernah dipermasalahkan orang lain;
- Bahwa saksi tinggal disitu sampai tahun 2013;
- Bahwa pada tahun 2013 tanah yang dijual tersebut sebelumnya belum pernah dipermasalahkan orang lain;
- Bahwa pernah ada pihak lain yang mau mengukur bidang tanah tersebut yang bernama Sumad;
- Bahwa saksi tidak ingat hari, tanggal dan tahunnya saat Sumad mau mengukur bidang tanah tersebut, pada waktu itu saksi sampaikan kepada Sumad jika tanah tersebut sudah saksi jual ke PT. Alam Sutera Realty;
- Bahwa saksi pernah berperkara di Pengadilan Negeri Tangerang dengan Nasim, yang dipermasalahkan adalah tanah lain yang saksi tempati disebelah tanah orang tua saksi, dan diakui oleh Nasim adalah tanah milik Nasim;
- Bahwa tanah saksi dengan tanah yang diperkarakan Nasim satu hamparan;
- Bahwa saksi tinggal di Kunciran sejak lahir;
- Bahwa alas hak kepemilikan saksi adalah Letter C No. 1361, seluas 3.700 M2 yang berasal dari Siran orang tua saksi;
- Bahwa proses jual beli tanah saksi tersebut ke PT. Alam Sutera Realty, awalnya kepemilikan tanah saksi tersebut berdasarkan dari Letter C atas nama Basit Gombong, yang kemudian dilakukan tukar guling dengan Letter C atas nama Jamin Pungut (kakek saksi), karena pada waktu saksi akan menjual tanah warisan saksi tersebut, baru saksi mengetahui bahwa ternyata tanah yang orang tua yang diwariskan kepada saksi dan saksi beserta saudara-saudara saksi tempati (kuasai) itu suratnya atas nama Basit Gombong, sedangkan tanah yang keluarga Basit Gombong tempati adalah tanah atas nama Jamin Pungut, sehingga terlebih dahulu dilakukan Perjanjian tukar persil tanah dengan keluarga Basit Gombong untuk syarat jual beli;

Halaman 62 dari 126 halaman, Putusan No. 16/G/2016/PTUN-SRG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa PT. Alam Sutera Realty melakukan pengukuran waktu membeli tanah dari saksi yang di sisi jalan Tol yang mengarah ke Serang yaitu tahun 2011;
- Bahwa saksi kenal dengan Sadi bin Risah, orangtua dari Sumad dan Senen;
- Bahwa tanah Sadi bin Risah dekat dengan tanah saksi, tanahnya disamping tanah saksi;
- Bahwa saksi belum pernah berperkara dengan Sumad;
- Bahwa saksi tahu Sumad pernah menjual tanahnya ke PT. Alam Sutera Realty;
- Bahwa tidak ingat hari, tanggal dan tahunnya, saat Sumad menjual tanahnya ke PT. Alam Sutera Realty;
- Bahwa antara letak tanah saksi dengan tanah Sumad dipisahkan oleh tanah milik Sela;
- Bahwa saksi kenal dengan Satib bin Bitit yaitu orang tuanya Nasim;
- Bahwa saksi pernah berperkara dengan Nasim;
- Bahwa tanah Satib bin Bitit berbatasan dengan tanah saksi;
- Bahwa saksi mengetahui bidang tanah Persil No. 48 terletak didekat rumah saksi;
- Bahwa saksi mengetahui tanah yang ada disebelah tanah saksi bersebelahan dengan tanah yang diakui milik Sumad bersengketa dengan Satib bin Bitit;
- Bahwa saksi belum pernah melihat alas hak tanah Sumad;
- Bahwa di atas tanah tersebut ada rumah emak saksi, penggilingan padi dan Mushola;
- Bahwa tanah saksi yang disengketakan dengan Satib bin Bitit, juga saksi bangun rumah di atasnya;
- Bahwa tanah yang dijual ke PT. Alam Sutera Realty masih ada bangunan, namun tahun 2012 bangunan tersebut sudah dirobohkan;
- Bahwa saksi tidak ingat hari, tanggal dan tahunnya saat tanah tersebut dipagar;
- Bahwa saksi mengetahui objek sengketa perkara ini;

Halaman 63 dari 126 halaman, Putusan No. 16/G/2016/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tukar persil antara Basit Gombong dengan Jamin Pungut dilaksanakan tahun 2011;
- Bahwa para ahli warisnya masing-masing yang melakukan tukar persil antara Basit Gombong dengan Jamin Pungut;
- Bahwa Persil yang dilakukan tukar menukar yaitu milik Jamin Pungut C. 496 dan Persil C. 44 darat dengan milik Basit Gombong C. 1361 dan Persil 85;
- Bahwa Ketua RT yang menyaksikan pada saat tukar menukar persil;
- Bahwa bidang tanah yang ditukar terletak di Kunciran Jaya, seberang kiri jalan Tol yang mengarah ke Jakarta;
- Bahwa tanah yang dijual oleh saksi ke PT Alam Sutera Realty adalah tanah yang dulu milik Basit Gombong yang telah ditukar;
- Bahwa tanah Jamin pungut terletak di seberang jalan Tol yang mengarah ke Jakarta, Kelurahan Kunciran Jaya;
- Bahwa pada saat tukar menukar persil, dilakukan oleh saksi dengan Asmin;
- Bahwa tanah yang berperkaranya dengan Satib bin Bitit, saksi menguasainya atas dasar bahwa tanah itu milik Nawi Jamin (abang bapak saksi);
- Bahwa saksi pernah bertukar persil dengan pihak lain yaitu Nawi Jamin;
- Bahwa Sumad pernah menjual tanahnya ke PT. Alam Sutera Realty, tanah yang dijual tersebut terletak di sebelah tanah saksi;
- Bahwa semua tanah milik Sumad dijual ke PT. Alam Sutera Realty;
- Bahwa benar di lokasi tanah Satib bin Bitit ada bangunan rumah;
- Bahwa saksi pernah dilaporkan oleh Sumad ke Polisi;
- Bahwa setelah diperlihatkan Bukti surat P-27, saksi mengakui pernah menerima surat dimaksud;
- Bahwa setahu saksi tanah yang dijual saksi ke PT. Alam Sutera Realty yang ada bangunan penggilingan padi milik Basit Gombong;

## **SAKSI KE 4 PENGUGAT ATAS NAMA MARTA:**

Halaman 64 dari 126 halaman, Putusan No. 16/G/2016/PTUN-SRG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal dengan Basit Gombang, saudara dari kakak;
- Bahwa orang tua saksi bernama H. Siran dan Kakek saksi bernama Jamin Pungut;
- Bahwa kakek saksi punya tanah tapi dikuasai oleh Basit Gombang, dan tanah Basit Gombang dikuasai oleh kakek saksi, namun saksi tidak mengetahui alasannya sehingga terjadi hal tersebut;
- Bahwa tanah tersebut terletak di dekat Ikea;
- Bahwa sejak saksi belum lahir, Basit Gombang sudah lama tinggal ditanah itu;
- Bahwa anak Basit Gombang sekarang yang menguasai tanah tersebut;
- Bahwa sebelumnya saksi tidak mengetahui bahwa tanah yang dikuasai Basit Gombang / ahli warisnya tersebut milik kakek saksi;
- Bahwa saksi mengetahui tanah tersebut tanah kakek saksi, pada saat akan melakukan jual beli diberitahu oleh Staf Kelurahan;
- Bahwa saksi mendapat waris dari Jamin Pungut;
- Bahwa letak tanah Jamin Pungut yang dikuasai saksi yaitu kalau dari arah Jakarta ada disebelah kiri;
- Bahwa saksi tinggal disitu dengan Ibu saksi;
- Bahwa pada tahun 2011 telah dilakukan tukar menukar persil antara Basit Gombang dan Jamin Pungut;
- Bahwa tukar menukar persil dilakukan di Kelurahan;
- Bahwa yang melakukan tukar menukar persil Basit Gombang dan Jamin Pungut adalah para ahli warisnya masing-masing;
- Bahwa semua ahli waris Basit Gombang dan Jamin Pungut menandatangani surat dan dilakukan di Kelurahan;
- Bahwa saksi tidak ingat terkait pihak lain yang hadir;
- Bahwa alasannya dilakukan tukar menukar persil, karena mau dijual ke PT. Alam Sutera Realty;

Halaman 65 dari 126 halaman, Putusan No. 16/G/2016/PTUN-SRG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui hubungan antara Asmin dengan Misan;
- Bahwa Basit Gombang / ahli warisnya tinggal ditanah tersebut;
- Bahwa Jamin Pungut juga punya tanah, namun tidak tahu jumlah luasnya;
- Bahwa saksi kenal dengan Sumad, dia tinggal disebelah tanah saksi;
- Bahwa Sumad tinggal disitu;
- Bahwa orang tua Sumad bernama Sadi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui nama Kakak Sumad;
- Bahwa Sadi mempunyai 4 atau 5 orang anak;
- Bahwa keluarga Sumad ada 5 rumah;
- Bahwa keluarga Sumad tidak tinggal disitu, mereka sudah pindah;
- Bahwa saksi juga tidak tinggal disitu karena sudah lama pindah;
- Bahwa saksi tidak ingat hari, tanggal dan tahunnya saat saksi jual tanah;
- Bahwa saat itu belum ada Mall Alam Sutera dan Ikea;
- Bahwa Sumad menjual tanahnya ke PT. Alam Sutera Realty, saksi mengetahui sendiri karena saksi tetangganya;
- Bahwa rumah Sumad sudah dibongkar;
- Bahwa saksi tidak mengetahui alas hak tanah atas nama Sumad;
- Bahwa tanah Basit Gombang yang dijual masih tanah kosong namun dikelilingi pagar;
- Bahwa saksi pernah melihat C Desa tertulis Basit Gombang, tapi oleh karena ada tukar persil maka tanah tersebut dikuasai Misan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui Sadi bin Risah menjual tanah ke PT. Alam Sutera Realty;
- Bahwa keluarga saksi pernah tinggal dibidang tanah yang lain;
- Bahwa tanah yang ditempati Misan milik Siran Jamin;
- Bahwa Siran Jamin beli tanah dari Nawi Jamin seluas 2000 M2;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tanah Satib bin Bitit;

Halaman 66 dari 126 halaman, Putusan No. 16/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 tidak mengetahui keberadaan Jalan Nean Saba secara persisnya, tetapi dahulu jalan tersebut hanya jalan setapak;
- Bahwa bidang tanah Sumad terletak disebelah timur jalan;
- Bahwa jalan tersebut termasuk milik Sumad;
- Bahwa saksi mengetahui Sumad menjual tanah ke PT. Alam Sutera Realty;
- Bahwa tanah Sumad yang dijual ke PT. Alam Sutera Realty terletak di sebelah tanah Basit Gombong;
- Bahwa tanah Sela yang dijual ke PT. Alam Sutera Realty terletak disebelah jalan Tol yang ke arah Serang;
- Bahwa saksi tidak mengetahui batas tanah Basit Gombong;
- Bahwa semua ahli waris yang menandatangani surat pernyataan tukar menukar persil;
- Bahwa saksi tidak mengetahui bahwa tahun 2005 tanah milik Siran Jamin pernah dijual ke Rajaguguk;
- Bahwa tanah Sumad berbatasan dengan tanah Basit Gombong, tetapi sudah dijual dan tidak ada lagi;
- Bahwa tanah saksi dijual kepada Sela tahun 1992;
- Bahwa saksi pernah dilaporkan ke Polisi, karena dianggap mengambil tanah Sumad, namun saksi tidak mengetahui prosesnya masih berjalan atau sudah dihentikan;
- Bahwa saat pengukuran saksi tahu tapi saksi sampaikan bahwa tanah tersebut sudah dijual ke PT. Alam Sutera Realty;
- Bahwa setelah ditunjukkan Bukti surat P-15, saksi menyatakan pernah membaca surat tersebut, tetapi isinya tidak ingat lagi demikian juga saksi tidak ingat tanggal, bulan dan tahunnya surat tersebut dibuat;
- Bahwa saksi tidak menggarap Tanah Basit Gombong;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Nasim;

Halaman 67 dari 126 halaman, Putusan No. 16/G/2016/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat saksi kekelurahan melakukan tukar menukar persil, Lurahnya waktu itu bernama Satria;
- Bahwa tanah tersebut terletak di Kelurahan Kunciran Induk;
- Bahwa tanah Siran yang diduduki Basit Gombong terletak di Kelurahan Kunciran Jaya;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan ahli waris Satib bin Bitit;
- Bahwa saksi pernah digugat Satib bin Bitit;
- Bahwa saksi tidak menggarap tanah itu;

## **SAKSI KE 5 PENGGUGAT ATAS NAMA MARJONO:**

- Bahwa hubungan antara saksi dengan Misan yaitu sebagai perantara jual beli tanah antara Misan dengan PT. Alam Sutera Realty, saat itu saksi mempertemukan Misan dengan H. Eman wakil dari PT. Alam Sutera Realty;
- Bahwa jual beli dilakukan pada tanggal 12 Agustus 2011;
- Bahwa tanah Misan yang dijual kepada PT. Alam Sutera Realty terletak di Kunciran Induk, dekat Ikea setelah Mall Alam Sutera seluas 3.015 M2 atas nama Jamin Pungut;
- Bahwa saksi melihat surat kepemilikan tanah yang dimiliki oleh Misan saat transaksi dengan PT Alam Sutera Realty, saksi melihat SPPT atas nama Jamin Pungut;
- Bahwa harga jual tanah Misan kepada PT Alam Sutera Realty yaitu Rp. 1.800.000 per meter persegi;
- Bahwa saksi mengetahui ada tukar menukar persil antara Jamin Pungut dan Basit Gombong;

Bahwa Tergugat melalui Kuasanya telah mengajukan 2 (dua) orang saksi, yang memberikan keterangan di bawah sumpah dipersidangan, keterangan masing-masing saksi tersebut selengkapnya termuat dalam Berita Acara Sidang, yang pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 68 dari 126 halaman, Putusan No. 16/G/2016/PTUN-SRG



## SAKSI KE 1 TERGUGAT ATAS NAMA NARBANTO:

- Bahwa saksi sebagai Petugas Ukur di Kantor Pertanahan Kota Tangerang;
- Bahwa tahun 2011 sampai dengan sekarang, saksi sebagai Petugas Ukur di Kantor Pertanahan Kota Tangerang;
- Bahwa saksi pernah melakukan pengukuran terkait permohonan hak milik atas nama Senen dkk, pada tahun 2012 terletak di Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang;
- Bahwa bidang tanah terletak disebelah kanan sesudah Mall Alam Sutera, apabila dilihat dari arah Serang menuju Jakarta;
- Bahwa saksi membawa surat tugas dan alat ukur pada saat melakukan pengukuran di lokasi;
- Bahwa saksi melihat lokasi tanah yang hendak saksi ukur dengan ditunjuk oleh pemohon;
- Bahwa pada waktu saksi ditunjukkan lokasi tanah pemohon, saksi membawa dokumen yang dapat diverifikasi kepada pemohon yaitu Peta lokasi;
- Bahwa Sumad yang menunjukkan batas, akan tetapi pada waktu akan dilakukan pengukuran dihalangi oleh orang yang mengaku sebagai ahli waris Siran, yang menempati rumah semi permanen yang ada di lokasi bidang tanah yang akan diukur tersebut;
- Bahwa orang yang mengaku sebagai ahli waris Siran mengatakan bahwa tanah tersebut miliknya, akan tetapi kata Sumad tanah tersebut miliknya;
- Bahwa Sumad membuktikan tanah tersebut miliknya yaitu dalam surat permohonan pengukuran dilampirkan surat keterangan ahli waris;
- Bahwa setelah dihalangi oleh ahli waris Siran, pengukuran tidak jadi dilaksanakan oleh saksi;
- Bahwa saksi datang untuk kedua kalinya pada tahun 2012 pengukuran tersebut jadi saksi laksanakan;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa situasi pada saat saksi melakukan pengukuran, saksi didampingi Sumad, di lokasi bidang tanah yang dimohonkan untuk diukur dikelilingi tembok setinggi 2 meter di ketiga sisinya (sisi yang ke arah jalan Tol tidak dalam keadaan terpagar), dan masih ada bangunan rumah di atasnya namun tidak ada penghuninya lagi atau kosong;
- Bahwa bidang tanah yang diukur seluas kurang lebih 3.000 M2;
- Bahwa bentuk bidang tanah tersebut persegi panjang;
- Bahwa setelah selesai melakukan pengukuran, saksi meminta tanda tangan pemilik bidang tanah yang bersebelahan dengan bidang tanah yang diukur, akan tetapi untuk bidang tanah yang bersebelahan atas nama PT. Alam Sutera sulit dihubungi;
- Bahwa saksi atau kantor tempat saksi bekerja belum pernah mengundang Penggugat untuk hadir menyaksikan pengukuran tersebut, karena yang harus menghadirkan pemilik bidang tanah yang berbatasan adalah pemohon;
- Bahwa saksi menanyakan kepada pemohon kenapa pihak PT. Alam Sutera tidak hadir menyaksikan pengukuran tersebut, dan menurut keterangan Sumad sulit menghubungi pihak Alam Sutera;
- Bahwa setelah mengukur, saksi tidak menyampaikan hasilnya ke Penggugat;
- Bahwa pemilik bidang tanah yang berbatasan dengan bidang tanah Sumad yang saksi ukur, ada yang menandatangani dan menyaksikan hasil pengukuran saksi yaitu pemilik lama ada 3 orang namun tidak ingat nama ketiga orang tersebut;
- Bahwa ketiga orang tersebut hadir saat pengukuran;
- Bahwa proses selanjutnya yang saksi lakukan setelah pengukuran selesai yaitu hasilnya pengukuran dibawa ke Kantor Pertanahan;
- Bahwa tidak ada tanda batas terkait ijin lokasi milik PT. Alam Sutera Realty yang bersebelahan dengan tanah yang saksi ukur;
- Bahwa pada saat diukur, tidak ada pendaftaran atau terdaftar tanah tersebut

Halaman 70 dari 126 halaman, Putusan No. 16/G/2016/PTUN-SRG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

milik dari PT. Alam Sutera Realty;

- Bahwa saksi tidak mengetahui dasar kepemilikan ketiga orang yang menandatangani batas tanah yang saksi ukur;
- Bahwa saksi mengetahui dasar kepemilikan Sumad berupa tanah milik adat / C Desa ;
- Bahwa dari pihak kelurahan ada yang hadir pada saat saksi melakukan pengukuran;
- Bahwa pihak yang hadir selain dari pihak kelurahan pada waktu saksi melakukan pengukuran, ada beberapa orang yang menyatakan bahwa bidang tanah tersebut milik Sumad;
- Bahwa alas hak Sumad tidak diverifikasi dengan C Desa oleh saksi;
- Bahwa permohonan pengukuran tanah yang saksi ukur diajukan tahun 2012;
- Bahwa pada saat akan melakukan pengukuran yang pertama yang kemudian tidak jadi dilakukan, di lokasi yang akan diukur sudah dikelilingi tembok di 3 sisinya;
- Bahwa rumah yang berada di bidang tanah yang akan diukur, pemiliknya adalah pihak yang melakukan penolakan;
- Bahwa pemilik pagar yang mengelilingi tanah yang akan saksi ukur, menurut Sumad milik Alam Sutera;
- Bahwa menurut saksi yang menandatangani batas-batas tanah, menurut mereka adalah pemilik bukan pemilik asal;
- Bahwa mereka tidak menunjukkan alas haknya;
- Bahwa ada pemberitahuan pengukuran sebelum saksi melakukan pengukuran, namun hanya kepada pemohon, sedangkan untuk pihak kelurahan serta tetangga batas yang memberitahukan adalah tanggung-jawab dari pemohon pengukuran;
- Bahwa setelah pengukuran yang kedua tidak ada komplain dari Siran;

Halaman 71 dari 126 halaman, Putusan No. 16/G/2016/PTUN-SRG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui secara pasti mengenai batas-batas ijin lokasi PT. Alam Sutera Realty, letak bidang tanah yang menjadi ijin lokasi Penggugat di lokasi seputaran tanah yang saksi ukur;
- Bahwa bidang tanah yang saksi ukur seluas bidang tanah yang ada pagarnya saja;
- Bahwa PT. Alam Sutera Realty yang membuat pagar itu;
- Bahwa saksi melaporkan hasil pengukuran ke Kantor Pertanahan;
- Bahwa tidak ada pemberitahuan ke Penggugat terkait hasil plotting tanah yang diukur dengan tanah yang masuk dalam ijin lokasi Penggugat;
- Bahwa ada tembok di bidang batas tanah yang diukur saksi;
- Bahwa saksi mengetahui asal tanah tersebut berasal dari tanah milik adat;
- Bahwa pada saat pengukuran tetangga pemilik batas tanah hadir, sedangkan dari PT. Alam Sutera Realty tidak hadir;
- Bahwa saksi yang melakukan plotting di atas tanah yang saksi ukur;
- Bahwa pengukuran dilaksanakan tahun 2012;
- Bahwa sebelum pengukuran saksi melakukan survey lebih dahulu;
- Bahwa saksi tidak mengecek peta pendaftaran sebelum melakukan pengukuran, akan tetapi setelah pengukuran baru saksi mengecek peta pendaftaran;
- Bahwa saat saksi berhasil melakukan pengukuran, di atas bidang tanah yang saksi ukur tidak ada penghuninya;
- Bahwa Sawirah yang menyaksikan pengukuran;
- Bahwa tidak ada pemberitahuan pengukuran ke PT Alam Sutera Realty;
- Bahwa tidak ada pihak dari Penggugat yang hadir pada waktu saksi akan melakukan pengukuran tanah yang diajukan oleh Sumad, tetapi ada orang-orang lain yang mengaku dari pihak PT. Alam Sutera pada waktu pertama kali saksi ke lokasi yang menghalangi saksi untuk mengukur tanah tersebut;

Halaman 72 dari 126 halaman, Putusan No. 16/G/2016/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ada yang hadir saat pengukuran dari pihak Satib bin Bintit;

## **SAKSI KE 2 TERGUGAT ATAS NAMA SUJADI, S.T:**

- Bahwa Saksi melaksanakan pengukuran bidang tanah HGB Penggugat pada tanggal 31 Mei 2013, saksi melaksanakan pengukuran untuk bidang tanah milik PT. Alam Sutera Realty yang berlokasi di Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, lokasi terletak diantara Mall Alam Sutera dengan Ikea seluas 17.143 M2;
- Bahwa pengukuran yang saksi lakukan kemudian terdaftar dalam HGB 5506;
- Bahwa luasnya sama antara hasil pengukuran dengan pendaftaran pengukuran;
- Bahwa alas hak yang dijadikan dasar pengukuran adalah SPH (Surat Pelepasan Hak) akan tetapi saksi tidak ingat nomor maupun jumlah SPHnya;
- Bahwa tanah tersebut dilepaskan haknya untuk PT. Alam Sutera Realty;
- Bahwa asal tanah HGB tersebut berupa hak milik adat, dibuktikan dengan C Desa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui nama pemilik C Desa yang menjadi asal persil HGB tersebut;
- Bahwa di atas bidang tanah yang diukur ada tanda batasnya, berupa patok dari besi setinggi 20 cm dan dibuat oleh PT. Alam Sutera Realty;
- Bahwa pada patok tersebut tidak ada keterangan;
- Bahwa pada saat dilakukan pengukuran, saksi melihat ada jalan di tanah yang saksi ukur, jalan yang di dekat dengan Ikea;
- Bahwa keadaan dilokasi tersebut berupa hamparan tanah kosong;
- Bahwa posisi tembok letaknya di pinggir dekat jalan;
- Bahwa tidak ada bangunan rumah di atas bidang tanah yang diukur;
- Bahwa saksi pertama kali ke lokasi tanah yang saksi ukur, pada saat melakukan pengukuran;
- Bahwa Pak Gana yang menunjukkan batas;

Halaman 73 dari 126 halaman, Putusan No. 16/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 kenal Pak Gana, karena sudah biasa sebagai penunjuk batas dari Alam Sutera dalam pengukuran sebelumnya yang saksi lakukan;
- Bahwa pengukuran dilaksanakan 1 hari;
- Bahwa saat pengukuran tidak ada pihak lain yang keberatan;
- Bahwa setelah pengukuran selesai, hasil pengukuran dihitung luasnya kemudian di plotting lalu diserahkan ke Kantor Pertanahan;
- Bahwa proses plottingnya dilakukan pada peta pendaftaran digital, adapun teknis plottingnya dibuat secara digital berdasarkan data GPS untuk mengetahui data koordinat guna menentukan letaknya;
- Bahwa pada saat dilakukan plotting, keadaan bidang tanah tersebut saat itu berupa tanah kosong;
- Bahwa peta pendaftaran tersebut didapat dari Kasubsi pemetaan di Kantor Pertanahan Kota Tangerang, dan setelah itu saksi plotting sendiri kemudian hasilnya saksi serahkan ke Kantor Pertanahan;
- Bahwa peta pendaftaran yang dijadikan data untuk plotting tanah milik Penggugat yang saksi ukur, bahwa di dalamnya tidak ada keterangan lain yang menyatakan di atas tanah Penggugat sudah pernah dilakukan pengukuran oleh Tergugat;
- Bahwa saksi mendapatkan peta pendaftaran dalam bentuk digital atau softcopy, setelah saksi melakukan pengukuran untuk HGB PT. Alam Sutera hasilnya dicek antara tanggal 30 Agustus 2013 sampai dengan tanggal 3 Januari 2014, keadaannya masih sama, di dalam peta pendaftarannya di atas bidang tanah yang saksi ukur masih belum ada data hasil pengukuran apapun, akan tetapi pada tanggal 12 Agustus 2014 sampai dengan tanggal 11 Maret 2015, di atas bidang tanah Penggugat dalam peta pendaftaran tersebut tertulis NIB tanah lain;
- Bahwa setelah terbit NIB atas tanah Penggugat yang saksi ukur, yang dilakukan

Halaman 74 dari 126 halaman, Putusan No. 16/G/2016/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saksi selanjutnya yaitu diplotting di peta pendaftaran tanggal 30 Mei 2013;

- Bahwa pada saat pengukuran, Satit Bintit tidak berkeberatan;
- Bahwa di lokasi HGB Penggugat ada pagar arcon seluas 3.000 M2, ketika saksi lakukan pengukuran, namun tidak ada bangunan rumah di atasnya;
- Bahwa tahun 2013 di atas bidang tanah itu tidak ada bangunan;
- Bahwa Gana sebagai penunjuk batas;
- Bahwa tetangga batas tidak hadir karena yang tetangga batas juga milik Alam Sutera;
- Bahwa ada 33 SPH pada saat pengukuran;
- Bahwa saksi melihat tembok arcon di atas tanah yang saksi ukur;
- Bahwa bidang tanah yang saksi ukur bentuknya satu hamparan;
- Bahwa proses pengukuran dilakukan pada tanggal 31 Mei 2015 ;
- Bahwa saksi yang memploting hasil gambar ukur dari saksi dan saksi plotting di atas peta pendaftaran digital yang diberikan oleh saudara Elpan, petugas di kantor pertanahan;
- Bahwa saat mengukur SPHnya juga dibawa Gana;

Bahwa Tergugat II Intervensi melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan 2 (dua) orang saksi, yang memberikan keterangan di bawah sumpah dipersidangan, keterangan masing-masing saksi tersebut selengkapnya termuat dalam Berita Acara Sidang, yang pada pokoknya sebagai berikut:

## **SAKSI KE 1 TERGUGAT II INTERVENSI ATAS NAMA SAWIRA:**

- Bahwa saksi pernah menjabat sebagai Lurah di Kelurahan Kunciran Kecamatan Pinang sejak 9 September 1999 sampai dengan 2 Februari 2005;
- Bahwa Kelurahan Kunciran pernah dilakukan pemekaran menjadi 3 kelurahan yaitu Kelurahan Kunciran (Kunciran Induk), Kelurahan Kunciran Jaya dan Kelurahan Kunciran Indah;
- Bahwa saksi kenal dengan Sumad dan dia dahulu sebagai salah satu Ketua RT

Halaman 75 dari 126 halaman, Putusan No. 16/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

di Kelurahan Kunciran;

- Bahwa saksi mengetahui bahwa Sumad mempunyai tanah di Kunciran, Sumad menempati bidang tanahnya yang terletak di Kampung Buaran Mede;
- Bahwa bentuk rumahnya tidak permanen;
- Bahwa selain di Kunciran, Sumad tidak punya tanah ditempat lain;
- Bahwa sejak tahun 1999, saksi kenal dengan Sumad;
- Bahwa saksi mengetahui orang tua Sumad yang bernama Sadi bin Risah;
- Bahwa di Kelurahan Kunciran dalam Buku C Desa ada data tanah atas nama Sadi bin Risah;
- Bahwa letak tanah Sumad dekat dengan tanah Sinen, apabila dari arah Serang menuju Jakarta, tanah Sumad sebelum Ikea dan terletak disebelah kanan jalan Tol;
- Bahwa Sumad tidak menempati rumahnya tersebut karena sudah pindah;
- Bahwa Sinen tidak menempati rumahnya yang didekat Sumad tersebut karena sudah meninggal dunia;
- Bahwa rumah Sumad tersebut sudah tidak ada;
- Bahwa saksi terakhir mengetahui bangunan milik Sumad tahun 2005;
- Bahwa setelah saksi tidak menjabat sebagai Lurah sudah jarang lewat di dekat bangunan milik Sumad;
- Bahwa di atas bidang tanah milik Sumad tersebut berdiri pagar tembok, saksi lihat dari Jalan Kunciran;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Satib bin Bitit;
- Bahwa di Kelurahan Kunciran dalam Buku C Desa ada data tanah atas nama Satib bin Bitit, Basit Gombang dan Jamin Pungut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui di Kelurahan Kunciran dalam Buku C Desa ada data tanah atas nama Misan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui bahwa antara Jamin Pungut dengan Basit

Halaman 76 dari 126 halaman, Putusan No. 16/G/2016/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gombang pernah tukar guling bidang tanah;

- Bahwa saksi tidak mengetahui pasti kapan dilakukannya pemekaran di Kelurahan Kunciran;
- Bahwa tanah milik Sumad masih wilayah Kelurahan Kunciran;
- Bahwa bidang tanah milik Satib bin Bitit dengan Sadi bin Risah satu hamparan;
- Bahwa bidang tanah Jamin Pungut dan Basit Gombang terdaftar di Buku C Desa Kunciran;
- Bahwa saudara Satria menjabat sebagai Lurah Kunciran tahun 2005 dan yang bersangkutan menggantikan saksi;
- Bahwa pada saat tahun 2011, Lurah Kunciran dijabat oleh Satria;
- Bahwa letak bidang tanah Satib bin Bitit di Kelurahan Kunciran;
- Bahwa kalau Mall Alam Sutera dan IKEA terletak di Kelurahan Kunciran;
- Bahwa saksi kenal dengan Siun bin Sadih, anak dari Sahadi;
- Bahwa saksi mengetahui Siun pernah menjual tanah ke Penggugat, karena pernah datang ke Kelurahan pada saat akan membuat AJB;
- Bahwa Siun pernah menjual tanah ke Penggugat tahun 2004;
- Bahwa tanah milik Siun dijual kepada Penggugat;
- Bahwa letak tanah Siun disebelah timur tanah Sadi bin Risa;
- Bahwa tanah Sumad berderetan dengan tanah Senen, terletak disebelah kanan;
- Bahwa tanah Siun berjauhan dengan tanah Satib bin Bitit;
- Bahwa jarak tanah Sumad dengan tanah Satib bin Bitit 100 m;
- Bahwa saksi kenal dengan Siun, Senen, Neman dan Sumad;
- Bahwa saksi kenal dengan Sinen;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Erni Kurniati;
- Bahwa Satria menggantikan jabatan Lurah setelah saksi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tanggal, bulan dan tahun, sejak Satria menjabat

Halaman 77 dari 126 halaman, Putusan No. 16/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

Lurah;

- Bahwa pada saat saksi menjabat sebagai Lurah Kunciran, pernah mengetahui ada pembebasan tanah PT. Alam Sutera;
- Bahwa setelah diperlihatkan Bukti surat P-19, saksi menandatangani surat dimaksud;
- Bahwa setahu saksi Jalan Nean Saba tersebut milik pemerintah yang awalnya merupakan hibah dari warga pada masa Kepala Desa yang bernama Nean, sehingga jalan tersebut diberi nama Jalan Nean Saba;
- Bahwa saksi kenal Sahadi dan biasa dikenal dengan sebutan Sadi bin Risah;
- Bahwa saksi tidak mengetahui pihak yang mencatat C Desa pertamakali;
- Bahwa saksi kenal dengan Susmiran;
- Bahwa saksi mengetahui letak bidang tanah atas nama Jamin Pungut dan Basit Gombang berdasarkan C Desa yaitu terletak di Kelurahan Kunciran Jaya namun persisnya tidak tahu;
- Bahwa saksi kenal dengan Sumad;
- Bahwa saksi kenal dengan orang tua Sumad yang bernama Sadi bin Risah sudah meninggal;
- Bahwa Sadi bin Risah punya tanah di Kunciran;
- Bahwa saksi mengetahui Sadi bin Risah punya tanah di Kunciran dari C Desa No. 1007 dan SPPT;
- Bahwa saksi mengetahui batas tanah Sumad yaitu :
  - Sebelah Selatan : Alam Sutera;
  - Sebelah Timur : tidak ingat;
  - Sebelah Barat : Satib bin Bitit;
  - Sebelah Utara : Jalan Nean Saba;
- Bahwa saksi mengetahui Jalan Nean Saba yaitu jalan alternatif menuju ke Kelurahan Penunggaran;

Halaman 78 dari 126 halaman, Putusan No. 16/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 saat menjabat Lurah, ada pihak yang bernama Misan yang menempati tanah Sumad, akan tetapi berdasarkan keterangan yang saksi diterima, yang disampaikan oleh salah satu anggota keluarga Sumad yang bernama Sinen, tanah tersebut milik orang tuanya;
- Bahwa letak rumah orang tua Sumad di atas bidang tanah tersebut;
- Bahwa letak bidang tanah Sumad bersebelahan dengan tanah Satib bin Bitit;
- Bahwa Ahli Waris Satib bin Bitit berperkara dengan Misan, saat itu yang berperkara Ahli Waris Satib bin Bitit bernama Nasim dengan Misan, akan tetapi dikelurahan permasalahan tersebut tidak selesai, dan Nasim menempati bidang tanah sejak tahun 2003;
- Bahwa sepengetahuan saksi dilanjutkan ke Pengadilan;
- Bahwa saksi kenal dengan Sahadi, orang tua Sumad, akan tetapi masyarakat mengenal dengan nama Sadi bin Risah;
- Bahwa tanah Sahadi disebelah baratnya tanah Satib bin Bitit;
- Bahwa Ahli Waris Sadi bin Risa ada yang menjual tanah ke Penggugat, satu hampan;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Misan;
- Ahwa alas hak Sadi bin Risah yaitu C 1007;
- Bahwa perbedaan blok DI, DII dan DIII yaitu setahu saksi kalau untuk bidang tanah dekat dengan jalan blok DII;
- Bahwa saksi mengetahui C 1007;
- Bahwa letak bidang tanah antar Blok DI, DII dan DIII berjauhan;
- Bahwa saksi melihat bangunan rumah pada tahun 2003 di bidang tanah Sumad, bangunan rumah milik Sadi bin Risah;
- Bahwa di atas bidang tanah milik Sumad ada bangunan pagar, untuk memisahkan antara bidang tanah milik Sadi bin Risah dengan PT. Alam Sutera;
- Bahwa saksi tidak ingat tanggal, bulan dan tahun pagar tersebut dibangun;

Halaman 79 dari 126 halaman, Putusan No. 16/G/2016/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## SAKSI KE 2 TERGUGAT II INTERVENSI ATAS NAMA NASIM:

- Bahwa saksi Ahli Waris Satib bin Bitit;
- Bahwa saksi tinggal di Kunciran;
- Bahwa saksi kenal dengan Sadi bin Risah;
- Bahwa saksi kenal dengan Sumad dan Sumad adalah Ahli Waris Sadi bin Risah;
- Bahwa saksi punya tanah di Kunciran;
- Bahwa saksi pernah berperkara dengan Misan, sejak tahun 2006 sampai dengan 2015;
- Bahwa yang menjadi objek gugatan adalah bidang tanah milik saksi;
- Bahwa letak bidang tanah Sadi bin Risah disebelah timur tanah saksi;
- Bahwa saksi kenal dengan Misan yang menggarap tanah saksi sejak tahun 1980;
- Bahwa amar putusan perkara tersebut menyebutkan saksi menang dan putusan tersebut sudah dilakukan eksekusi;
- Bahwa saksi kenal dengan Basit Gombang;
- Bahwa Basit Gombang tidak punya tanah karena sudah dijual kepada Bu Rajak;
- Bahwa letak bidang tanah milik Jamin Pungut, Basit Gombang dan Misan didekat jalan Tol yang mengarah ke Jakarta;
- Bahwa bukti kepemilikan saksi terhadap bidang tanahnya yaitu Girik, Letter C, dan SPPT atas nama Satib bin Bitit;
- Bahwa tanah Satib bin Bitit dicatat di C Desa tahun 1977;
- Bahwa Misan menggarap tanah saksi, sejak tahun 1980;
- Bahwa saksi hadir pada saat persidangan berlangsung, saksi hadir dengan Pengacara saksi di Pengadilan Negeri Tangerang dan setelah selesai tanahnya saksi jual ke Ibu Candra dan saat ini masih AJB;
- Bahwa Misan punya tanah, di Kelurahan Kunciran Jaya terletak di sebelah

Halaman 80 dari 126 halaman, Putusan No. 16/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

Utara dekat jalan Tol, yang digarap oleh Kemis dan Misan ikut Kemis;

- Bahwa letak tanah Sadi bin Risah di seberang tanah Misan;
- Bahwa Misan menjual tanah ke orang lain yaitu ke Ibu Rojak tahun 1996;
- Bahwa tanah saksi dipagar keliling, dipagar oleh ibu Candra setelah dibeli dari saksi;
- Bahwa tanah Sadi bin Risah juga dipagar akan tetapi yang dekat dengan jalan tidak dipagar beton tapi dipagar bambu oleh Sumad karena sering dipergunakan sebagai tempat pembuangan sampah oleh PT. Alam Sutera;
- Bahwa belum pernah ada gugatan saksi kepada Basit Gombong;
- Bahwa di atas tanah Sadi bin Risah dahulu ada bangunan yang dimanfaatkan untuk penggilingan padi yang dikelola oleh Bapaknya Misan;
- Bahwa berdirinya penggilingan padi tersebut tahun 1980 sampai dengan 1992;
- Bahwa alas hak Satib bin Bitit adalah Persil 43, C 1361;
- Bahwa saksi pernah menjadi saksi batas untuk pengukuran tanah milik Sumad;
- Bahwa letak tanah Sadi bin Risah disebelah timur tanah saksi;
- Bahwa luas tanah Sadi bin Risah kurang lebih 5.000 M2;
- Bahwa saksi kenal dengan Sahadi, Sahadi alias Bareh alias Sadi bin Risah;
- Bahwa tanah saksi yang dijual ke Bu Candra sudah dipagar;
- Bahwa tanah Sadi bin Risah sudah dipagar, dipagar oleh Alam Sutera karena bersebelahan dengan tanah Alam Sutera;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tanah Sadi bin Risah sudah dijual kepada orang lain, akan tetapi setahu saksi masih dikuasai oleh Ahli Waris Sadi bin Risah ;
- Bahwa tanah tersebut dipagar oleh Penggugat tahun 2005;
- Bahwa Sumad yang menguasai tanah-tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui Sumad pernah keberatan;
- Bahwa Sumad tidak tinggal di bidang tanah objek sengketa, karena sudah pindah;

Halaman 81 dari 126 halaman, Putusan No. 16/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 kenal dengan sadi bin Risa, Siun bin Risah dan Senen;
- Bahwa saksi belum pernah menggugat PT. Alam Sutera;
- Bahwa Basit Gombong tidak termasuk dalam pihak yang berkara antara saksi dengan Misan;
- Bahwa saksi mengetahui pengukuran tanah milik orang tua Misan yang dilakukan tahun 1991;
- Bahwa saksi tinggal di Kunciran Induk sejak 1992;
- Bahwa saksi kenal Gayong, Gayong abang saksi yang kerja di PT. Alam Sutera, dan pada tahun 1980 ikut pembebasan tanah milik PT. Alam Sutera;

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 94 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim telah mengambil sumpah dan mendengar keterangan saksi yang diajukan pihak Penggugat dan Tergugat II Intervensi atas nama **H. SATRIA** di tempat kediaman saksi, keterangan saksi tersebut selengkapnya termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat, yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi pernah menyatakan suatu keadaan hukum tertentu terkait dengan bidang tanah yang berhubungan dengan Siran bin Jamin yaitu tanah Siran bin Jamin yang terletak di Kunciran dekat jalan Tol ke arah Merak, sebelah Mall Alam Sutera;
- Bahwa saksi pernah menerangkan dalam suatu surat bahwa saksi tidak pernah melakukan tindakan sesuatu apapun terhadap bidang tanah yang berkaitan dengan saudara Sumad, di dalamnya juga saksi menyatakan jika persil Jamin Pungut dan Basit Gombong telah dilakukan tukar menukar persil;
- Bahwa saksi mengetahui alas hak tanah Siran bin Jamin yang terletak di Kunciran dekat jalan Tol ke arah Merak, sebelah Mall Alam Sutera tersebut berupa Girik, akan tetapi saksi tidak ingat nomor girik tersebut;
- Bahwa orang tua Siran bernama Jamin dan orang tua Jamin bernama Pungut;

Halaman 82 dari 126 halaman, Putusan No. 16/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 benar tanah tersebut milik Siran;
- Bahwa benar Siran menguasai tanah tersebut, dahulu di atasnya ada penggilingan padi;
- Bahwa Siran menempati tanah tersebut;
- Bahwa saksi tahu kalau Basit punya tanah juga di sekitar Mall Alam Sutera yang terletak di sebelah jalan Tol arah ke Jakarta;
- Bahwa saksi tahu letak tanah Siran maupun Basit, karena saksi dahulu Lurah Kunciran dan saksi menyimpan data tanah Siran maupun Basit;
- Bahwa data yang ada di Kelurahan Kunciran berupa Buku C Desa;
- Bahwa di Buku C Desa tidak terdapat keterangan letak tanah Siran maupun Basit, akan tetapi yang ada hanya nomor dan luasnya saja, tapi saksi pernah melihat data C Desa atas tanah Siran maupun Basit;
- Bahwa saksi kenal dengan Sumad dan Sumad menjabat sebagai Ketua RT di Kelurahan Kunciran;
- Bahwa saksi belum pernah didatangi Sumad beserta saudaranya ke Kantor Kelurahan untuk dimintakan tanda tangan terkait dengan pendaftaran tanah milik mereka;
- Bahwa pada saat saksi menjabat sebagai Lurah Kunciran pernah didatangi Sumad terkait dengan tanah milik Sumad yaitu untuk dibuatkan SPH tanahnya seluas 300 M<sup>2</sup> karena sudah dijual ke PT Alam Sutera;
- Bahwa tanah Sumad yang dijual ke PT Alam Sutera tersebut letaknya terpisah dari tanah Siran karena dipisahkan oleh saluran air, tanah Siran dan Sumad letaknya searah dengan jalan Tol Tangerang-Merak;
- Bahwa saudara Sumad tidak pernah datang ke saksi terkait dengan penerbitan sertifikat tanah;
- Bahwa sepengetahuan saksi sebagai Lurah Kunciran, tanah Siran yang terletak didekat Mall Alam Sutera, benar milik Siran yang berasal dari warisan orang

Halaman 83 dari 126 halaman, Putusan No. 16/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

tuanya;

- Bahwa terkait tukar menukar persil antara Basit Gombang dan Jamin Pungut yang saksi sampaikan dalam suatu surat pernyataan, sepengetahuan saksi di catatan Leter C No. 496 milik Basit Gombang dalam kolom keterangannya tertulis "TK" artinya "tukar";
- Bahwa saksi tidak mengetahui pihak yang membuat catatan Leter C No. 496 milik Basit Gombang, dalam kolom keterangan tertulis "TK", karena di Leter C No. 496 milik Basit Gombang sudah ada catatan tersebut ketika saksi menjadi Lurah Kunciran pada tahun 2005;
- Bahwa Buku C Desa masih ada di Kantor Kelurahan Kunciran;
- Bahwa saksi kenal Satib bin Bitit;
- Bahwa saksi mengetahui Satib bin Bitit punya tanah;
- Bahwa saksi tidak ingat hari, tanggal maupun tahunnya terkait mengetahui surat yang dibuat oleh Sumad, akan tetapi diketahui saksi sebagai Lurah Kunciran, yang pada pokoknya menerangkan bahwa tanah Sumad berdasarkan C No. 1007, Persil 85, Blok DII, luas 5970 M<sup>2</sup> terletak di Kunciran batas-batasnya adalah :
  - Sebelah Utara : Jalan Tol;
  - Sebelah Selatan : PT. Alam Sutera;
  - Sebelah Barat : PT. Alam Sutera;
  - Sebelah Timur : Satib bin Bitit;
- Bahwa ada tanah Satib bin Bitit yang berbatasan dengan tanah Sumad sepengetahuan saksi, tanah Satib bin Bitit terletak di sebelah jalan Tol ke arah Merak, kalau dari Tol ke arah Merak posisi tanah Siran terlebih dahulu, baru tanah Satib bin Bitit, dan terakhir tanah milik Sumad;
- Bahwa saksi mengetahui C No. 1007 atas nama Sadi bin Risah tercatat di Letter C Desa Kunciran, tapi luasnya saksi tidak ingat;

Halaman 84 dari 126 halaman, Putusan No. 16/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 tidak pernah menandatangani SPH tanah atas nama Senen dkk;
- Bahwa saksi pernah menandatangani surat terkait tukar menukar persil antara Jamin Pungut dengan Basit Gombang;
- Bahwa ada dokumen lain selain C Desa yang ada di Kelurahan Kunciran;
- Bahwa saksi tidak mengetahui C Desa dimaksud masih tersimpan di Kelurahan Kunciran atau tidak;
- Bahwa bentuk buku tersebut tebal;
- Bahwa Edi Sofyan pengganti saksi sebagai Lurah Kunciran;
- Bahwa saksi sebagai Lurah Kunciran mengetahui letak-letak tanah yang tercatat di C Desa Kunciran berdasarkan pengakuan pemiliknya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui maksud dari “Depa” untuk ukuran luas tanah yang tercantum di C Desa Kunciran;
- Bahwa saksi tidak mengetahui letak persil 85 D II;
- Bahwa yang dimaksudkan “C” yang tertulis di Buku Letter C Desa adalah menunjukkan nomor induk bidang tanahnya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui terkait Sumad memiliki C lain selain C No. 1007;
- Bahwa saksi tidak mengetahui terkait Sadi bin Risah memiliki C lain selain C No. 1007;
- Bahwa terhadap nomor C Desa yang telah diwariskan kepada ahli waris, tetap tercatat nomor C Desa yang sama, tetapi di kolom keterangan diberikan catatan telah dibagi kepada ahli warisnya;
- Bahwa kalau ada jual beli tanah dengan alas hak C Desa, calon pembeli memeriksa keabsahannya di Letter C Desa yang tersimpan di Kantor Desa;
- Bahwa dihamparan tanah di dekat Mall Alam Sutera ada tanah milik Siran, Satib, Sumad;
- Bahwa saksi menjabat sebagai Lurah Kunciran sejak tahun 2005 sampai dengan 2011;

Halaman 85 dari 126 halaman, Putusan No. 16/G/2016/PTUN-SRG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui Sumad mempunyai berapa saudara;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Senen dan Siun;
- Bahwa saksi tidak pernah didatangi Senen dan Neman terkait jual beli tanah;
- Bahwa pada tahun 2005, saksi terlibat dalam jual beli tanah warga Kunciran ke PT. Alam Sutera, saksi menandatangani SPH-nya, akan tetapi saksi tidak mengetahui pelepasan hak atas tanah tersebut untuk PT. Alam Sutera atau pihak lain;
- Bahwa pada tahun 2011, saksi tidak pernah menandatangani surat pernyataan ahli waris atas nama Sadi bin Risah;
- Bahwa pada saat dilakukan tukar menukar persil antara Basit Gombang dengan Jamin Pungut, saksi hanya tahu dari surat pernyataan dan keterangan yang ada di Leter C dan sudah tertulis “TK”;
- Bahwa surat pernyataan tukar menukar persil antara Basit Gombang dan Jamin Pungut dibuat dan di dalamnya ada tandatangan saksi sebagai pihak yang mengetahui di Kelurahan;
- Bahwa pihak Basit Gombang dan pihak Jamin Pungut yang membuat surat pernyataan tersebut;
- Bahwa pihak Basit Gombang dan pihak Jamin Pungut tidak hadir di Kelurahan akan tetapi yang datang menemui saksi salah satu Ketua RW, saksi tidak ingat namanya dan Ketua RW tersebut masih keturunan Basit Gombang, seingat saksi orang tuanya bernama Pak Minan;
- Bahwa saksi menandatangani SPH atas nama Sumad, untuk yang seluas 300 M<sup>2</sup>;
- Bahwa saksi tidak ingat hari, tanggal maupun tahunnya pada saat menandatangani SPH atas nama Neman;
- Bahwa saksi mengetahui kalau Sumad memiliki C No. 1007 peninggalan orang tuanya;

Halaman 86 dari 126 halaman, Putusan No. 16/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 tidak ingat hari, tanggal maupun tahun menandatangani surat yang dibuat oleh Sumad, yang pada pokoknya menerangkan bahwa tanah Sumad berdasarkan C No. 1007, Persil 85, Blok DII, luas 5970 M<sup>2</sup> terletak di Kunciran batas-batasnya adalah:
  - Sebelah Utara : Jalan Tol;
  - Sebelah Selatan : PT. Alam Sutera;
  - Sebelah Barat : PT. Alam Sutera;
  - Sebelah Timur : Satib bin Bitit;
- Bahwa kalau C Desa tetap di Kantor Desa, yang diserahkan ke PT. Alam Sutera adalah salinan C Desa yang dipegang pemiliknya;
- Bahwa saksi pernah menandatangani surat pernyataan tanggal 1 November 2016;

Bahwa dalam pemeriksaan sengketa ini, Pengadilan telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 11 Nopember 2016 di lokasi sebagian bidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor: 5506, tanggal 24 September 2013 atas nama Penggugat, yang juga merupakan lokasi bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 6221, tanggal 20 Nopember 2015 atas nama Tergugat II Intervensi (keputusan objek sengketa), terletak di Kelurahan Kunciran Kecamatan Pinang Kota Tangerang Propinsi Banten, selengkapnya hasil dari Pemeriksaan Setempat tersebut sebagaimana termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat;

Bahwa pada akhir pemeriksaan sengketa ini pihak Penggugat, Tergugat, dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan pendapat akhirnya masing-masing dalam Kesimpulan tertanggal 23 Nopember 2016;

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

Halaman 87 dari 126 halaman, Putusan No. 16/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 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 Majelis Hakim akan mempertimbangkan dan mengambil Putusan, dengan pertimbangan hukum sebagaimana terurai di bawah ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan dalam surat gugatannya tertanggal 25 April 2016 yang terdaftar di Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 28 April 2016, sebagaimana termuat dalam duduk sengketa di atas;

Menimbang, bahwa keputusan objek sengketa yang dimohonkan pembatalan dan pencabutannya oleh Penggugat dalam sengketa ini adalah Keputusan yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang/ Tergugat berupa Sertipikat Hak Milik Nomor: 6221/Kunciran, tanggal 20 Nopember 2015, Surat Ukur Nomor: 2112/Kunciran/2015, tanggal 18 September 2015, luas 3.525 M2 (Tiga ribu lima ratus dua puluh lima meter persegi) atas nama 1. Siun, 2.a. Nyonya Siin, b. Nyonya Nurmah, c. Nyonya Erni Kurniati, d. Nona Nina Yuliana, 3. Senen, 4. Neman, 5. Sumad (**vide bukti T-11 = T.II.Int-1**);

Menimbang, bahwa dalam sengketa ini telah dipanggil pihak ketiga pemegang hak keputusan objek sengketa atas nama 1. Siun, 2.a. Nyonya Siin, b. Nyonya Nurmah, c. Nyonya Erni Kurniati, d. Nona Nina Yuliana, 3. Senen, 4. Neman, 5. Sumad, dan pada persidangan tanggal 24 Mei 2016 telah hadir salah seorang pemegang hak bernama Sumad dengan didampingi salah seorang kuasanya bernama Achmaddin, SH, dan pada persidangan tersebut bermohon untuk diterima sebagai pihak dalam perkara register Nomor 16/G/2016/TUN-SRG yang sedang diperiksa Pengadilan;

Halaman 88 dari 126 halaman, Putusan No. 16/G/2016/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan Putusan Sela yang diucapkan dipersidangan pada hari Selasa tanggal 7 Juni 2016, Majelis Hakim setelah bermusyawarah telah menerima 1. Siun, 2.a. Nyonya Siin, b. Nyonya Nurmah, c. Nyonya Erni Kurniati, d. Nona Nina Yuliana, 3. Senen, 4. Neman, 5. Sumad, sebagai pihak Tergugat II Intervensi dalam perkara yang sedang diperiksa Pengadilan;

## DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Pihak Tergugat telah mengajukan jawabannya tertanggal 14 Juni 2016 yang ternyata dalam jawaban Tergugat terdapat eksepsi-eksepsi, yang pada pokoknya sebagai berikut ;

1. Bahwa gugatan Penggugat telah lewat waktu, hal ini dikarenakan Penggugat telah mendapatkan informasi tentang kemungkinan adanya sertifikat yang diterbitkan di atas tanah Penggugat pada tanggal 1 Februari 2016, dikaitkan juga dengan Yurisprudensi MARI No. 41K/TUN/1994 tanggal 10 Nopember 1994, yang menyatakan bahwa tenggang waktu pengajuan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju langsung dari surat keputusan tata usaha negara, tenggang waktu tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang nomor 5 Tahun 1986 dihitung secara kasuistis sejak pihak ketiga merasa kepentingannya dirugikan oleh keputusan tata usaha negara dan sudah mengetahui adanya Keputusan Tata Usaha Negara tersebut, dan SEMA RI Nomor 2 Tahun 1991 tanggal 9 Juli 1991 tentang petunjuk pelaksanaan ketentuan peralihan undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara angka V tenggang waktu (Pasal 55) point 3 dinyatakan bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu keputusan tata usaha negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata usaha Negara dan

Halaman 89 dari 126 halaman, Putusan No. 16/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

mengetahui adanya keputusan tersebut, karenanya gugatan Penggugat diajukan sudah lebih 90 hari sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 55 undang-undang nomor 5 tahun 1986 tentang peradilan tata usaha negara, untuk itu mohon gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

2. Bahwa secara absolut Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tidak berwenang memeriksa perkara aquo oleh karena terdapat perbedaan dasar perolehan masing-masing hak atas tanah baik SHGB 5506/Kunciran atas nama Penggugat maupun SHM 6221/Kunciran sebagai objek sengketa, sehingga harus dibuktikan terlebih dahulu alas hak siapa yang lebih kuat secara hukum di Pengadilan Negeri, dihubungkan juga dengan ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka Pengadilan Tata Usaha Negara serang wajib menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa pihak Tergugat II Intervensi juga telah mengajukan jawabannya tertanggal 14 Juni 2016 yang di dalam jawabannya tersebut juga telah mengajukan eksepsi-eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa gugatan Penggugat telah lewat waktu dikarenakan objek gugatan telah terbit pada tanggal 20 Nopember 2015, sementara Penggugat baru mempersoalkan keberadaan objek gugatan tersebut pada tanggal 25 April 2016, dengan demikian gugatan pembatalan sertifikat oleh Penggugat diajukan setelah 157 hari setelah sertifikat terbit, hal ini juga dihubungkan dengan ketentuan pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan tata Usaha Negara serta Yurisprudensi MARI Nomor 330K/TUN/2001 tanggal 10 Mei 2002, yang menyatakan bahwa oleh karena objek gugatan tersebut rata-rata sekitar tahun 1987, sedangkan gugatan diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Bandung tanggal 26 Januari 2000, sehingga telah melewati tenggang

Halaman 90 dari 126 halaman, Putusan No. 16/G/2016/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

waktu 90 hari, sebagaimana yang diatur oleh Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, oleh karenanya 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 telah melewati tenggang waktu pengajuan gugatan berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

2. Bahwa gugatan Penggugat kabur karena tanah Penggugat tidak jelas batas-batasnya, dengan tidak dicantulkannya di dalam gugatan batas-batas tanah yang didalilkan Penggugat sebagai miliknya, maka sulit untuk mengetahui dan memastikan bidang tanah mana yang dimaksud Penggugat sebagai miliknya, sehingga sulit untuk mengetahui dan memastikan bidang tanah mana yang saat ini menurut Penggugat terdapat tumpang tindih, hal ini jelas telah menunjukkan bahwa gugatan Penggugat sangat kabur (*obscuur libels*), karena lokasi tanah yang tidak jelas yang diklaim Penggugat adalah merupakan miliknya, hal mana sejalan juga dengan yurisprudensi MARI No. 1149K/1875, tanggal 17 April 1979, yang menyatakan bahwa karena dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima, maka mohon Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak gugatan yang diajukan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

3. Bahwa gugatan Penggugat telah memasuki kewenangan/kompetensi absolut dari Pengadilan Negeri, dari dalil gugatan Penggugat jelas menunjukkan bahwasanya permasalahan dalam perkara ini telah memasuki pokok sengketa atau *objectum litis* dalam segi hukum pembuktian secara keperdataan, dengan kata lain gugatan Penggugat dalam perkara ini lebih menitik beratkan kepada sengketa kepemilikan, hal mana adalah merupakan kewenangan absolut dari Pengadilan Negeri, terkait dengan persoalan ini juga telah terdapat kaidah hukum di dalam Yurisprudensi MARI No. 140K/TUN/2003, dalam kaitan titik

Halaman 91 dari 126 halaman, Putusan No. 16/G/2016/PTUN-SRG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

singgung kewenangan mengadili Peradilan Tata Usaha Negara dengan Peradilan Umum sebagai berikut Putusan *judex factie* dinilai Mahkamah Agung sebagai putusan yang salah menerapkan hukum dan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima dengan alasan hukum bahwa di dalam gugatan tersebut ditampilkan sebagai objek gugatan tata usaha negara adalah keputusan pejabat tata usaha negara yaitu BPN dan sertifikat hak pengelolaan atas nama sekretariat negara, yang oleh Penggugat dituntut untuk dinyatakan batal atau tidak sah dan dicabut, karena bertentangan dengan Permendagri No 5 tahun 1973 Jo PP No 10 tahun 1961, akan tetapi dilain pihak yaitu di dalam fundamentum petendi gugatan Penggugat tersebut, mengandung juga masalah sengketa kepemilikan tanah eks Rv E Verp No 13886 antara Penggugat dengan Tergugat III Intervensi (Setneg) tentang siapa yang berhak, siapa pemilik atas tanah sengketa tersebut. Gugatan demikian ini merupakan masalah perdata yang menjadi wewenang dan harus diajukan terlebih dahulu ke peradilan umum yang akan menentukan siapa pemilik sebenarnya dari tanah sengketa tersebut, maka oleh karena itu Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tidak berwenang untuk mengadili perkara dalam kaitan perkara sengketa kepemilikan, oleh karenanya sudah seharusnya Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa atas jawaban dan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, Penggugat telah menanggapi sebagaimana terurai dalam repliknya tertanggal 20 Juni 2016 dan terhadap replik tersebut Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah pula menanggapi sebagaimana terurai dalam dupliknya masing-masing tertanggal 28 Juni 2016, yang menurut Majelis Hakim pada pokoknya baik Penggugat di satu pihak, maupun Tergugat dan Tergugat II Intervensi di pihak lain, masing-masing tetap pada dalil-dalil hukumnya masing-masing, baik yang menyangkut eksepsi maupun pokok sengketanya;

Halaman 92 dari 126 halaman, Putusan No. 16/G/2016/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 77 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan:

- (1) Eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan, dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan apabila Hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan;
- (2) Eksepsi tentang kewenangan relatif Pengadilan diajukan sebelum disampaikan jawaban atas pokok sengketa, dan eksepsi tersebut harus diputus sebelum pokok sengketa diperiksa;
- (3) Eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa;

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Pasal 77 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara pada pokoknya mengatur tentang eksepsi dalam hal kewenangan mengadili dan eksepsi lain selain hal kewenangan mengadili;

Menimbang, bahwa memperhatikan eksepsi-eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut di atas, menurut Majelis Hakim eksepsi Tergugat yang pertama dan sebagaimana juga eksepsi Tergugat II Intervensi yang pertama adalah menyangkut materi eksepsi yang sama yaitu menyangkut tenggang waktu pengajuan gugatan, inti dan maksud dari kedua eksepsi ini adalah menyatakan bahwa “ gugatan telah diajukan melewati tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur di dalam ketentuan Pasal 55 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sejalan dengan Yurisprudensi MARI No. 41K/TUN/1994 tanggal 10 Nopember 1994 dan Yurisprudensi MARI Nomor 330K/TUN/2001 tanggal 10 Mei 2002, serta SEMA RI Nomor 2 Tahun 1991 tanggal 9 Juli 1991 tentang petunjuk pelaksanaan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketentuan peralihan undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang bahwa sehubungan eksepsi yang diajukan Tergugat dan Tergugat II intervensi dalam kaitan dengan tenggang waktu pengajuan gugatan tersebut di atas karena menyangkut materi yang sama, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya secara bersamaan dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa untuk menguji apakah gugatan yang diajukan oleh Penggugat sudah melewati tenggang waktu pengajuan gugatan Majelis Hakim akan menilainya berdasarkan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan bahwa “gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkan keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”;

Menimbang, bahwa Penggugat di dalam dalil gugatannya mendalilkan mengetahui informasi tentang adanya objek sengketa pada tanggal 1 Pebruari 2016, informasi tersebut diketahui oleh saudara Gana dan saudara Pardo Sitanggung, yang keduanya adalah karyawan Penggugat dibidang pertanahan dan pensertifikatan, dimana informasi tersebut didapatkan dari saudara Encep, Pegawai Kantor Pertanahan Kota Tangerang, berdasarkan informasi tersebut Penggugat telah mengirimkan surat kepada Tergugat pada tanggal 1 Pebruari 2016 untuk mengkonfirmasi kebenaran informasi tersebut, selanjutnya dikirimkan juga surat tertanggal 16 Pebruari 2016, namun kedua surat tersebut tidak pernah dibalas oleh Tergugat, kemudian Penggugat mendaftarkan gugatannya di kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 28 April 2016, pada sidang pemeriksaan persiapan di Pengadilan Tata Usaha Negara Serang barulah secara pasti diketahui tentang kebenaran dan keberadaan objek sengketa dari kuasa Tergugat yang hadir dipersidangan;

Halaman 94 dari 126 halaman, Putusan No. 16/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

Menimbang, bahwa baik Tergugat maupun Tergugat II Intervensi dalam proses pembuktian di persidangan, tidak mengajukan bukti-bukti yang sah secara hukum untuk meyakinkan Majelis Hakim bahwa keputusan objek sengketa telah diketahui oleh Penggugat sebelum tanggal 1 Pebruari 2016, oleh karenanya menurut majelis Hakim, dengan mempertimbangkan kedudukan Penggugat selaku pihak ketiga yang tidak dituju oleh keputusan objek sengketa (*non adressat*), dihubungkan dengan keadaan hukum tidak pernah ditanggapinya surat konfirmasi yang dikirimkan oleh Penggugat kepada Tergugat pada tanggal 1 dan 16 Pebruari 2016 dan keadaan hukum bahwa dalam Pemeriksaan Persiapan sengketa ini, Tergugat baru mengakui dan memperlihatkan buku tanah keputusan objek sengketa dihadapan Penggugat, maka secara hukum pengajuan gugatan Penggugat selaku pihak ketiga yang tidak dituju oleh keputusan objek sengketa, secara formal tidak menyalahi ketentuan hukum acara sengketa tata usaha negara;

Menimbang, bahwa lebih lanjut terkait dengan penghitungan tenggang-waktu pengajuan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju oleh keputusan objek sengketa sebagaimana termuat dalam kaidah hukum Yurisprudensi MARI No. 41K/TUN/1994 tanggal 10 Nopember 1994 dan diatur dalam SEMA RI Nomor 2 Tahun 1991 tanggal 9 Juli 1991 tentang petunjuk pelaksanaan ketentuan peralihan undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dihubungkan dengan pengakuan Penggugat yang dibuktikan melalui saksinya di persidangan yang menyatakan baru mengetahui keberadaan keputusan objek sengketa pada tanggal 1 Pebruari 2016, oleh karenanya pengajuan gugatan Penggugat dalam sengketa ini di Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 28 April 2016, secara hukum masih dalam tenggang-waktu 90 (sembilan puluh) hari batas pengajuan gugatan;

Menimbang, bahwa sedangkan kaidah hukum sebagaimana termuat dalam Yurisprudensi MARI Nomor 330K/TUN/2001 tanggal 10 Mei 2002, adalah berasal

Halaman 95 dari 126 halaman, Putusan No. 16/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

dari kasus posisi perkara yang sebelum diajukan ke PTUN, sebelumnya sudah beberapa kali diajukan kasus perdatanya di Pengadilan Negeri, sehingga menjadi hal yang mustahil dalam kasus tersebut, Penggugat sebagai pihak yang juga terlibat dalam kasus perdatanya, ketika mengajukan gugatan di PTUN Bandung pada tanggal 26 Januari 2000, Penggugat atas keberadaan keputusan objek sengketa yang diterbitkan pada Tahun 1987, baru mengetahui keberadaannya 90 (sembilan puluh) hari sebelum tanggal diajukannya gugatan tersebut di Pengadilan;

Menimbang, bahwa berdasarkan kasus posisi dalam Yurisprudensi tersebut, jika dihubungkan dengan kasus posisi sengketa ini, menurut Majelis Hakim adalah tidak sama keadaan hukumnya, sehingga kaidah hukumnya tidak dapat diterapkan dalam sengketa ini untuk menyatakan setidaknya-tidaknya Penggugat telah mengetahui keberadaan keputusan objek sengketa sejak diterbitkan pada tanggal 20 Nopember 2015, dikarenakan antara Penggugat dan Tergugat II Intervensi sebelumnya belum pernah berselisih di muka Hakim Perdata terkait dengan bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam keputusan objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka eksepsi Tergugat dan eksepsi Tergugat II Intervensi dalam kaitannya dengan tenggang waktu pengajuan gugatan Penggugat telah lewat waktu adalah tidak beralasan hukum, sehingga oleh karenanya harus dinyatakan tidak diterima oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat yang kedua dan eksepsi Tergugat II Intervensi yang ketiga yang pada pokoknya merupakan eksepsi yang sama yaitu secara absolut Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tidak berwenang mengadili perkara ini karena sudah memasuki kewenangan Pengadilan Negeri, terkait dengan persoalan ini juga telah terdapat kaidah hukum di dalam Yurisprudensi MARI No. 140K/TUN/2003 dalam

Halaman 96 dari 126 halaman, Putusan No. 16/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

kaitan titik singgung kewenangan mengadili Peradilan Tata Usaha Negara dengan Peradilan Umum, terhadap eksepsi ini akan dipertimbangkan secara bersamaan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa perihal kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara dalam mengadili suatu Sengketa Tata Usaha Negara, Majelis Hakim berpedoman pada ketentuan Pasal 4 Pasal 47, dan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang pada pokoknya menyebutkan bahwa Peradilan Tata Usaha Negara adalah salah satu pelaksana kekuasaan kehakiman yang bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara ditingkat pertama, hal mana menurut ketentuan Pasal 1 Angka 10 Undang-Undang No 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang dimaksud dengan 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 lebih lanjut menurut ketentuan Pasal 1 Angka 9 Undang-Undang No 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang dimaksud dengan 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. Terhadap pengertian tersebut di atas terdapat pengecualian, tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara

Halaman 97 dari 126 halaman, Putusan No. 16/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

sebagaimana yang disebutkan secara limitatif dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 dan Pengadilan tidak berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 49 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan ketentuan Pasal 1 Angka 9 Undang-Undang No 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dihubungkan dengan *in casu* keputusan objek sengketa, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah mencermati keputusan objek sengketa, Majelis Hakim berpendapat bahwa Surat Keputusan objek sengketa bentuknya adalah penetapan tertulis, dan diterbitkan oleh pejabat tata usaha negara Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang, yang berisi tindakan hukum tata usaha Negara di bidang pertanahan dalam hal mendaftarkan hak milik atas nama Tergugat II Intervensi, dan sebagai akibat penerbitannya, telah menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat, yakni Penggugat sebagai pihak yang terlebih dahulu telah diberikan Hak Guna Bangunan oleh Negara dan selanjutnya telah mendaftarkan haknya dalam Sertipikat tanda bukti hak (SHGB 5506), sejak diterbitkannya keputusan objek sengketa oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang, penguasaan Penggugat atas sebagian bidang tanah HGB 5506, menjadi bermasalah secara hukum dikarenakan di atasnya telah didaftarkan juga oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang sebagai milik dari Tergugat II Intervensi, oleh karenanya berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berkesimpulan Keputusan objek sengketa telah memenuhi ketentuan Pasal 1 Angka 9 Undang-Undang No 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Halaman 98 dari 126 halaman, Putusan No. 16/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

Menimbang, bahwa terkait Yurisprudensi MARI No. 140K/TUN/2003 dalam kaitan titik singgung kewenangan mengadili Peradilan Tata Usaha Negara dengan Peradilan Umum, yang dalam putusannya menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima dengan alasan hukum walaupun dalam gugatan tersebut ditampilkan sebagai objek gugatan tata usaha negara adalah keputusan dari pejabat tata usaha negara yaitu Kepala BPN RI dan sertifikat hak pengelolaan atas nama Sekretariat Negara RI yang dimohonkan pembatalannya oleh Penggugat karena bertentangan dengan Permendagri No 5 tahun 1973 Jo PP No 10 tahun 1961, akan tetapi dilain bagian dalam fundamentum petendi gugatan Penggugat tersebut, mengandung juga masalah sengketa kepemilikan tanah eks Rv E Verp No 13886 antara Penggugat dengan Tergugat III Intervensi (Setneg) tentang siapa yang berhak, siapa pemilik atas tanah sengketa tersebut. Gugatan demikian ini merupakan masalah perdata yang menjadi wewenang dan harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum yang akan menentukan siapa pemilik sebenarnya dari tanah sengketa tersebut, menurut pendapat Majelis Hakim, kaidah hukum yang terdapat dalam suatu Yurisprudensi baru dapat dipedomani jika memang kasus posisinya sama dengan perkara yang sedang ditangani, karena kasus posisi dari Yurisprudensi tersebut sangat berbeda dengan kasus posisi dalam sengketa ini, disatu sisi dalam Yurisprudensi tersebut alas hak Penggugat adalah tanah eks Rv E Verp No 13886 dan keputusan yang menjadi objek sengketa adalah sertifikat Hak Pengelolaan/ HPL atas nama Sekretariat Negara RI, sementara dalam perkara ini Penggugat alas haknya adalah berupa sertifikat Hak Guna Bangunan dan yang menjadi objek juga berupa sertifikat Hak Milik, jadi dalam hal ini antara Penggugat dan Tergugat II Intervensi sama-sama mempunyai alas hak yang sama dalam bentuk sertifikat tanda bukti hak, sementara dalam Yurisprudensi tersebut alas hak Penggugat belum dalam bentuk sertifikat tanda bukti hak, oleh karenanya menurut pendapat Majelis Hakim, kaidah

Halaman 99 dari 126 halaman, Putusan No. 16/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

hukum yang termuat dalam Yurisprudensi tersebut tidak dapat diterapkan dalam sengketa ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka eksepsi Tergugat dan eksepsi Tergugat II Intervensi yang menyatakan secara absolut Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tidak berwenang mengadili perkara ini karena sudah memasuki kewenangan Pengadilan Negeri, menurut Majelis Hakim tidak beralasan hukum dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan eksepsi Tergugat II Intervensi yang kedua yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat kabur karena tanah Penggugat tidak jelas batas-batasnya, dengan tidak dicantulkannya di dalam gugatan batas-batas tanah yang didalilkan Penggugat sebagai miliknya, maka sulit untuk mengetahui dan memastikan bidang tanah mana yang dimaksud Penggugat sebagai miliknya, sehingga sulit untuk mengetahui dan memastikan bidang tanah mana yang saat ini menurut Penggugat terdapat tumpang tindih, hal ini jelas telah menunjukkan bahwa gugatan Penggugat sangat kabur (*obscur libels*), karena lokasi tanah yang tidak jelas yang diklaim Penggugat adalah merupakan miliknya, hal mana sejalan juga dengan yurisprudensi MARI No. 1149K/1875, tanggal 17 April 1979, yang menyatakan bahwa karena dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima, dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim menilai bahwa kriteria gugatan tidak jelas atau kabur dalam Hukum Acara Pengadilan Tata Usaha Negara adalah tidak terpenuhinya ketentuan Pasal 56 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, hal mana pada surat gugatan Penggugat telah jelas disebutkan subyek hukum dari pihak yang bersengketa, yaitu pihak Penggugat adalah Badan hukum perdata PT. Alam Sutera Realty (Tbk)

Halaman 100 dari 126 halaman, Putusan No. 16/G/2016/PTUN-SRG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

yang diwakili oleh kuasa hukumnya dan pihak Tergugat adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang sebagai pejabat tata usaha Negara yang menerbitkan keputusan objek sengketa, telah menyebutkan alasan pengajuan gugatan dan petitum yang dimintakan dalam gugatan yaitu pihak Penggugat dengan alasan bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam keputusan obyek sengketa telah terlebih dahulu didaftarkan sebagai bagian dari HGB Penggugat sebagaimana dimaksud dalam SHGB No. 5506 dan oleh karenanya pendaftaran kepemilikannya sebagai hak milik dari Tergugat II Intervensi oleh Tergugat dalam keputusan objek sengketa dimohonkan pembatalannya oleh Penggugat dikarenakan telah tumpang tindih dengan pendaftaran yang telah dilakukan lebih dulu oleh Tergugat atas nama Penggugat dalam SHGB No. 5506;

Menimbang, bahwa dalam kaitannya dengan Yurisprudensi MARI No. 1149K/1875, tanggal 17 April 1979, yang menyatakan bahwa karena dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima, bahwa keberadaan Yurisprudensi ini menurut pendapat Majeis Hakim baru bisa dijadikan pedoman dalam hal memutus perkara yang sejenis, di dalam sengketa ini sangat jelas Penggugat di dalam gugatannya telah menjelaskan apa yang menjadi keputusan objek sengketa atau objek gugatan, alas hak dari Penggugat sehingga kepentingannya dirugikan juga telah dijelaskan, bahwa Penggugat sebelum diterbitkannya keputusan objek sengketa sudah ada alas hak Penggugat dalam bentuk SHGB di atas tanah yang sama, dan terhadap hal ini juga telah diakui oleh Tergugat dipersidangan, dari alas hak Penggugat dalam bentuk SHGB sudah sangat jelas batas-batas tanahnya sehingga oleh karenanya Penggugat merasa kepentingannya dirugikan, oleh karenanya jika dihubungkan dengan Yurisprudensi MARI No. 1149K/1875, tanggal 17 April 1979, yang menyatakan bahwa karena dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima, tidak dapat

Halaman 101 dari 126 halaman, Putusan No. 16/G/2016/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterapkan dalam perkara ini, karena sejatinya kasus posisi dalam perkara sebagaimana diuraikan dalam Yurisprudensi tersebut tidak sama dengan perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut maka cukup alasan hukum bagi Majelis Hakim terhadap eksepsi Tergugat II Intervensi yang kedua yang menyatakan gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (obscur Libels) dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi dinyatakan tidak diterima oleh Majelis Hakim, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok sengketa dengan pertimbangan hukum sebagai berikut;

## DALAM POKOK SENGKETA:

Menimbang, bahwa dari jawab-jinawab dalam persidangan antara Penggugat dengan Tergugat dan Tergugat II Intervensi, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa yang menjadi inti pokok permasalahan dalam sengketa *a quo* yang harus diuji kebenarannya sebagaimana tujuan gugatan ini diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Serang dihubungkan dengan ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Pertama Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, adalah : apakah penerbitan objek sengketa *a quo* oleh Tergugat telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Asas-asas umum pemerintahan yang baik sehingga harus dipertahankan atau sebaliknya telah melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik sehingga harus dinyatakan batal atau tidak sah;

Menimbang, bahwa untuk menjawab pokok permasalahan di atas, Majelis Hakim akan menguji permasalahan hukum apakah Tergugat berwenang

Halaman 102 dari 126 halaman, Putusan No. 16/G/2016/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerbitkan keputusan objek sengketa *a quo* atau tidak? dan apakah penerbitan keputusan objek sengketa *a quo* oleh Tergugat telah memenuhi persyaratan dari segi prosedural dan/atau segi substansial ?:

Menimbang, bahwa untuk menjawab permasalahan hukum di atas guna menguji dan menilai segi kewenangan, prosedur dan substansi penerbitan keputusan objek sengketa, Majelis Hakim akan mendasarkan pada fakta hukum berkaitan dengan keputusan objek sengketa *a quo*;

Menimbang bahwa selanjutnya setelah Majelis Hakim meneliti gugatan, jawaban, replik dan duplik para pihak serta meneliti bukti surat para pihak dan mendengar keterangan saksi dan keterangan para pihak dipersidangan, maka diperoleh fakta hukum sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 5506 Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, Seluas 17.143 M2, tertanggal 24 September 2013, dengan Surat Ukur Nomor 1575/Kunciran/2013 tertanggal 29 Agustus 2013 atas nama PT. Alam Sutera Realty, Tbk. (Vide bukti P-1 = T-1);
2. Bahwa berdasarkan bukti P-4 berupa peta bidang tanah dari pemohon Sumad yang diterbitkan dan ditanda tangani oleh Plt Kasi Survey, Pengukuran dan pemetaan, Kantor Pertanahan Kota Tangerang pada tanggal 23 Juli 2012 dikolom keterangan disebutkan peta bidang ini bukan merupakan bukti hak, peta bidang tanah ini berada pada ijin lokasi PT. Alam Sutera, Fisik bidang tanah telah dipagar oleh pihak lain (bukan pemohon), jika dihubungkan dengan keterangan saksi Sujadi yang membuat pagar adalah PT. Alam Sutera Realty, Tbk;
3. Bahwa tanah yang di atasnya telah terbit objek sengketa pada tanggal 8 Nopember 2011 telah dibeli oleh Penggugat (PT. Alam Sutera Realty, Tbk) dari Misan sebagai salah seorang ahli waris dari H. Siran Bin Jamin, seluas

Halaman 103 dari 126 halaman, Putusan No. 16/G/2016/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3.715M2 atas bidang tanah C 1361, Persil 85.DII, Blok 13 SPPT.0004, dengan harga 1.448.850.000 (satu milyar empat ratus empat puluh delapan juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah) (vide bukti P-8 s/d P-12);

4. Bahwa tidak lama setelah tanah dibeli oleh Penggugat (PT.Alam Sutera Realty, Tbk), untuk menghindari adanya masalah dikemudian hari tanah tersebut kemudian dibangun pagar setinggi lebih kurang 2(dua) meter, jika dihubungkan dengan bukti (P-4) berupa peta bidang tanah dari pemohon Sumad yang diterbitkan dan ditanda tangani oleh Plt Kasi Survey, Pengukuran dan pemetaan, Kantor Pertanahan Kota Tangerang pada tanggal 23 Juli 2012 dikolom keterangan disebutkan peta bidang ini bukan merupakan bukti hak, peta bidang tanah ini berada pada ijin lokasi PT. Alam Sutera, Fisik bidang tanah telah dipagar oleh pihak lain (bukan pemohon);
5. Bahwa tanah yang dibeli Penggugat dari Misan sebagai salah seorang ahli waris dari Siran Bin Jamin Pungut atas bidang tanah C 1361, Persil 85.DII, Blok 13 yang terletak RT 02/03, Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, sebenarnya merupakan tanah Basit Bin Gombong, sementara tanah atas nama Jamin Pungut sebenarnya berada di C.496, Persil 44. D II, yang terletak di RT 003/01, Kelurahan Kunciran Jaya, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, dan para ahli waris baik dari Djamin Pungut dan Basit Gombong telah sama-sama mengakui pertukaran tanah tersebut, dan dari keterangan saksi Misan juga diketahui bahwa Basit Gombong dan Djamin Pungut adalah bersaudara dan memang telah terjadi tukar menukar persil (vide bukti P-13 s/d P-16);
6. Bahwa Penggugat (PT.Alam Sutera Realty, Tbk) telah membeli atau melakukan pelepasan hak beberapa bidang tanah dari Pihak Tergugat II Intervensi yang masuk dalam SHGB Nomor 5506, Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, Seluas 17.143M2 tertanggal 24 September 2013 dengan surat ukur Nomor 1575/kunciran/2013 tertanggal 29 Agustus 2013 atas nama

Halaman 104 dari 126 halaman, Putusan No. 16/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

PT. Alam Sutera Realty, Tbk yaitu dari Siun, Senen, Neman, Sumad dan Erni Kurniati, juga yang dibeli langsung dari saadi yaitu bapak dari para Tergugat II Intervensi serta tanah yang dibeli dari Winaryo dimana Winaryo membelinya dari Sela bin Sirun yang juga berasal dari tanahnya Saadi bin Risa yaitu atas bidang tanah 0116/Persil 006 seluas 817 M2 dimana asal girik tersebut adalah C 1007 sebagaimana persil sebagai alas hak para Tergugat II Intervensi punyai, yang dibeli dari Winaryo, Winaryo beli dari Sela bin Sirun, Sela Bin Sirun beli dari Saadi Bin Risa (vide bukti P-17), bidang tanah C.373/Persil 48.S.IV seluas 1.030 M2 yang dibeli dari Saadi bin risa (vide bukti P-18), bidang tanah C.1007/Persil 013 Seluas 240 M2 yang dibeli dari Siun bin Saadi (vide bukti P-19), bidang tanah C.1007/Persil 013 Seluas 145 M2 yang dibeli dari Senen (vide bukti P-20), bidang tanah C.1007/Persil 013 Seluas 144 M2 yang dibeli dari Neman (vide bukti P-21), bidang tanah C. 1007/Persil 85.D.II Seluas 245 M2 yang dibeli dari Sumad (vide bukti P-22), bidang tanah C. 1007/Persil 85.D.II Seluas 250 M2 yang dibeli dari Neman (vide bukti P-23), bidang tanah C. 493/Persil 54.D.II Seluas 300 M2 yang dibeli dari Senen (vide bukti P-24), bidang tanah C. 493/Persil 54.D.II Seluas 300 M2 yang dibeli dari Erni Kurniati (vide bukti P-25), bidang tanah C. 493/Persil 54.D.II Seluas 743 M2 yang dibeli dari Sumad (vide bukti P-26);

7. Bahwa selain tanah-tanah tersebut di atas, Penggugat (PT. Alam Sutera Realty, Tbk) masih ada membeli tanah keluarga para Tergugat II Intervensi yang lain tetapi berada pada SHGB 5833 milik Penggugat, bukan berada pada SHGB 5506, antara lain bidang tanah Persil 013, Kohir nomor 013-0011 Seluas 602 M2, yang dibeli dari Haji Mawi, dan Haji Mawi membelinya dari Namah binti Risa (vide bukti P-33), bidang tanah C 1161/Persil 85.D.II Seluas 150 M2 yang dibeli dari Munir dan Munir membelinya dari Namah binti Risa (vide bukti P.34), bidang tanah C.1161/persil 46. D.II Seluas 200 M2 yang dibeli dari H. Zainal, M.T, H. zainal ,M.T, membeli tanah tersebut dari H.

Halaman 105 dari 126 halaman, Putusan No. 16/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

Mawi, H.Mawi membeli tanah tersebut dari Masan bin Bain, Masan bin Bain membeli tanah tersebut dari Namah binti Risa (vide bukti P-35), bidang tanah C.1161 / Persil 85. D.II seluas 200 M2 yang dibeli dari Munah binti Blekus, Munah binti Blekus membelinya dari Namah binti Risa (vide bukti P-36);

8. Bahwa jika digabungkan luas tanah yang sudah dibeli oleh Penggugat (PT. Alam Sutera Realty Tbk) dari tanah milik para Tergugat II Intervensi serta keluarganya yang lain walaupun tidak berada pada bidang tanah C yang sama luas bidang tanah yang sudah dibeli adalah seluas 5.366 M2, luas tersebut jika dilihat kondisi fisik dilapangan belum termasuk perhitungan jumlah luas jalan Nean Saba lebih kurang selebar 4 (empat) meter yang memotong tanah yang dibeli oleh Penggugat tersebut, yang pada saat ini telah ditutup dan tidak dipakai lagi;
9. Bahwa bidang tanah yang sudah dibeli atau dilepaskan haknya oleh Tergugat II Intervensi beserta keluarganya yang lain kepada Penggugat (PT. Alam Sutera Realty, Tbk) seluas 5.366 M2, jika dihubungkan dengan alas hak Tergugat II Intervensi yang menjadi dasar dimohonkannya sertifikat objek sengketa yaitu berdasarkan C 1007, Persil 85.D.II seluas 5.970 M2 (vide bukti T.II.Int-7 = vide bukti T-35);
10. Bahwa menurut keterangan saksi Sawira dipersidangan menyatakan bahwa tanah C.1007 yang menjadi alas hak para Tergugat II Intervensi berada pada satu hamparan dan tidak ada tanah dari para Tergugat II intervensi berada pada hamparan lain;
11. Bahwa menurut Penggugat (PT. Alam Sutera Realty, Tbk) menyatakan dari bidang-bidang tanah yang sudah dibeli/ dilepaskan haknya dari para pihak Tergugat II Intervensi/ keluarganya jika diarsir di dalam bentuk peta adalah berada pada satu hamparan (vide bukti P-43), bukti ini identik dengan peta dari Surat Ukur di dalam SHGB – SHGB Penggugat yang dikeluarkan oleh Tergugat;

Halaman 106 dari 126 halaman, Putusan No. 16/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

12. Bahwa Tergugat II Intervensi mengajukan proses penerbitan sertifikat yang kemudian menjadi keputusan objek sengketa dalam perkara ini adalah berdasarkan alas bukti hak milik adat C.1007/ Persil 85.D.II seluas lebih kurang 5.970 M2, hal ini diperkuat surat pernyataan yang diketahui oleh Kepala Kelurahan Kunciran (vide bukti T.II.Int-7 = vide bukti T-35);
13. Bahwa para Tergugat II Intervensi telah mengajukan permohonan penerbitan sertifikat yang kemudian menjadi keputusan objek sengketa dalam perkara ini, sebleum diterbitkannya SHGB 5506 milik Penggugat (PT. Alam Sutera Realty, Tbk), dimana pada saat itu dilokasi yang dimohonkan untuk diterbitkan sertifikat baru berupa izin lokasi milik PT.Alam Sutera, belum dalam bentuk SHGB, tetapi proses ini terhenti, hal ini dibuktikan dengan sudah adanya peta bidang tanah milik Tergugat II Intervensi yang diterbitkan pada tanggal 23 Juli 2012 (vide bukti P-4) dan proses penerbitan sertifikat baru dilanjutkan setelah terbitnya SHGB 5506 milik Penggugat (PT. Alam Sutera Realty, Tbk), hal ini dapat dibuktikan dengan pengumuman data fisik dan data yuridis pada tanggal 3 September 2015 (vide bukti T-20), berita acara pengesahan pengumuman data fisik dan data yuridis pada tanggal 9 Nopember 2015 (vide bukti T-15), risalah penelitian data yuridis serta penetapan batas pada tanggal 10 Nopember 2015 (vide bukti T-14);
14. Bahwa Tergugat II Intervensi melalui kuasanya mengakui di persidangan memang pernah menjual atau melepaskan haknya sebagian dari bidang tanah C.1007/ Persil 85 D.II kepada PT. Alam Sutera Realty Tbk, tetapi hanya lebih kurang 1000 M2 saja, sisa tanah tersebutlah yang kemudian dimohonkan untuk penerbitan sertifikat hak milik yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini;
15. Bahwa dalam proses penerbitan keputusan objek sengketa (vide bukti T-11 = T.II.Int-1), Tergugat telah melakukan tahapan-tahapan diantaranya: telah

Halaman 107 dari 126 halaman, Putusan No. 16/G/2016/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menetapkan risalah penelitian data yuridis dan penetapan batas berdasarkan permohonan pemohon Tergugat II Intervensi, dimana risalah ini dikeluarkan dan ditandatangani oleh Panitia A pada tanggal 31 Agustus 2015, pada kolom angka 8 ( sengketa atas tanah) halaman 3 tertulis:

1. Bidang Tanah ini berada pada lokasi PT. Alam Sutera;
2. Koordinasi dengan PT. Alam Sutera tentang persetujuan tanda batas;
3. Agar memperhatikan catatan keterangan pada peta bidang.

Risalah penelitian data yuridis dan penetapan batas dihalaman 6 terdapat kolom keputusan kepala kantor pertanahan, yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang pada tanggal 10 November 2015, sementara pada tanggal tersebut SHGB 5506 milik Penggugat (PT. Alam Sutera Royalty Tbk, sudah lebih dahulu ada (vide bukti T-14);

16. Bahwa terhadap proses penerbitan sertifikat objek sengketa, telah dilakukan pengumuman data fisik dan data yuridis Nomor 1480/Peng-28.05/IX/2015 tanggal 3 September 2015, dimana di dalam pengumuman data fisik dan data yuridis tersebut maupun pada lampiran pengumumannya Status tanah/ Persil yang diumumkan yaitu C.1007 Persil 85.D.III seluas 3.525 M2 bukan C.1007 Persil 85.D.II, pengumuman ini dilakukan selam 60 (enam puluh) hari (vide bukti T-20);
17. Bahwa selanjutnya terdapat berita acara pengesahan pengumuman data fisik dan data yuridis yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang tanggal 9 November 2015 Nomor 3901/BA-28.05/XI/2015, yang menegaskan, mengesahkan hasil penelitian data fisik dan data yuridis yang telah diumumkan di Kunciran dengan nomor 1480/2015 tanggal 3 September 2015 dengan penjelasan tidak ada keberatan (vide bukti T-15);
18. Bahwa terhadap pengumuman data fisik dan data yuridis sebagaimana bukti T.20 Tergugat telah mengklarifikasinya berdasarkan surat keterangan Nomor 965/ Ket-36.71.300/XI/2016, pada intinya menyatakan bahwa terdapat

Halaman **108** dari 126 halaman, Putusan No. 16/G/2016/PTUN-SRG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kesalahan pengetikan nomor Persil pada pengumuman data fisik dan data yuridis nomor 1480/Peng-28.05/IX/2015 tanggal 3 September 2015, dimana tertulis status tanah/ Nomor: C.1007 Persil 85. D.III seharusnya yang benar adalah C. 1007 Persil 85 D.II, surat keterangan ini ditandatangani oleh Kepala Seksi hak tanah dan pendaftaran tanah atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang tanggal 2 November 2016 (vide bukti T-71);

Menimbang, bahwa dari uraian fakta-fakta hukum yang terungkap dipersidangan sebagaimana disebut di atas, menurut Majelis Hakim terkait dengan letak tanah dan alas hak atas tanah yang diklaim oleh masing-masing pihak, ada fakta yang perlu di dalam lagi terkait dengan alas hak dari Penggugat, apakah memang benar telah terjadi tukar menukar tanah antara Basit Gombang dengan Jamin Pungut dan apakah memang benar tanahnya berada dilokasi yang sama dengan bidang tanah keputusan objek sengketa, kemudian terhadap alas hak dari Tergugat II Intervensi, perlu di dalam lagi karena Penggugat (PT. Alam Sutera Realty, Tbk) pernah membeli beberapa persil bidang tanah dari keluarga besar Tergugat II Intervensi, sehingga berapa sebenarnya sisa tanah C. 1007/Persil 85.D.II milik Tergugat II Intervensi yang tersisa dan dimana letak sesungguhnya dari bidang tanahnya, menurut Majelis Hakim adalah menjadi kewenangan Pengadilan Perdata untuk memeriksanya dengan melibatkan semua pihak terkait sebagai pihak berperkara, sehingga dikemudian hari dapat ditentukan alas hak siapakah antara Penggugat dan Tergugat II Intervensi yang sah secara hukum untuk didaftarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang dalam sertipikat tanda bukti hak karena telah dibuktikan oleh Pengadilan Perdata sebagai pihak yang mempunyai alas hak yang sah dari bidang tanah yang dipersengketakan;

Menimbang, bahwa selain fakta yang berkaitan dengan permasalahan alas hak bidang tanah keputusan objek sengketa sebagaimana disebut di atas, menurut Majelis Hakim ada fakta hukum lain yang berkaitan dengan prosedur

Halaman 109 dari 126 halaman, Putusan No. 16/G/2016/PTUN-SRG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penerbitan sertifikat hak milik objek sengketa yang memang hanya dapat diuji dan menjadi kewenangan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikannya, sesuai maksud dan tujuan diajukannya gugatan oleh Penggugat ke Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, yaitu menyangkut, kewenangan, prosedur dan substansial penerbitan objek sengketa apakah sudah sesuai dengan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik (AUPB);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta dan hal tersebut di atas, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai segi kewenangan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa *a quo* untuk menjawab permasalahan hukum apakah Tergugat berwenang menerbitkan objek sengketa *a quo* atau tidak ?:

Menimbang, bahwa untuk menguji kewenangan yang berkaitan dengan penyelenggaraan dan pelaksanaan pendaftaran tanah, diatur di dalam Pasal 6 ayat (1) dan Pasal 31 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 92 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menentukan sebagai berikut:

Pasal 6 ayat (1) : Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 5, tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain;

Pasal 31 ayat (1) : Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang

Halaman 110 dari 126 halaman, Putusan No. 16/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)



telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1);

Pasal 92 ayat (1) : Penandatanganan sertipikat dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, dengan ketentuan bahwa dalam hal Kepala Kantor Pertanahan berhalangan atau dalam rangka melayani permohonan pendaftaran tanah yang bersifat massal Kepala Kantor Pertanahan dapat melimpahkan kewenangan menandatangani sertipikat tersebut kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati Hak Milik Nomor 6221, Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Banten, Seluas 3525 M2 Tertanggal 20 Nopember 2015 Atas nama pemegang hak 1). Siun, 2). A. Nyonya Siin, B. Nyonya Nurmah, C. Nyonya Erni Kurniati, D. Nona Nina Yuliana, 3). Senen, 4). Neman, 5). Sumad, yang kemudian menjadi keputusan objek sengketa di dalam perkara ini telah dikeluarkan dan ditanda tangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang sementara lokasi objek sengketa memang berada diwilayah hukum kantor pertanahan Kota Tangerang, apabila hal ini dihubungkan dengan ketentuan tersebut di atas maka menurut Majelis Hakim bahwa penerbitan keputusan objek sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat sudah sesuai dengan kewenangan yang dimiliki sebagaimana diatur di dalam peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah penerbitan keputusan objek sengketa *a quo* oleh Tergugat telah memenuhi persyaratan dari segi prosedural dan substansial ?;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan bahwa “ pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam kaitannya dengan sistim pendaftaran tanah di Indonesia adalah menganut stelsel publisitas negative, penegasan karakter ini terlihat dari Yurisprudensi MARI yang secara tegas menyatakan bahwa pendaftaran tanah kita menganut stelsel publisitas negative yaitu berdasarkan putusan MARI No.459K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975 yang menyatakan bahwa mengingat stelsel negative tentang register/pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, maka terdaptarnya nama seseorang dalam register bukanlah berarti absolute menjadi pemilik tanah tersebut apabila ketidak absahannya dapat dibuktikan oleh pihak lain, apabila hal ini dihubungkan dengan ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang menyatakan pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, jika ketentuan ini dihubungkan dengan yurisprudensi di atas, menurut Majelis Hakim bahwa pendaftaran tanah menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat selama tidak ada pihak lain yang melakukan perlawanan/menggugat keabsahannya;

Menimbang bahwa, lebih lanjut tentang proses pendaftaran tanah di atur di dalam ketentuan Pasal 24 dan Pasal 25 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

Pasal 24

Halaman 112 dari 126 halaman, Putusan No. 16/G/2016/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (1) Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya;
- (2) Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu pendahulunya, dengan syarat:
  - a. penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
  - b. penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

## Pasal 25

- (1) Dalam rangka menilai kebenaran alat bukti sebagaimana dimaksud Pasal 24 dilakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis;
- (2) Hasil penelitian alat-alat bukti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam suatu daftar isian yang ditetapkan oleh Menteri.

Halaman 113 dari 126 halaman, Putusan No. 16/G/2016/PTUN-SRG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa tugas dan wewenang dari Panitia Adjudikasi diatur lebih lanjut pada Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah di Pasal 52 huruf c menegaskan bahwa tugas dan wewenang Panitia Adjudikasi adalah “menyelidiki riwayat tanah dan menilai kebenaran alat bukti pemilikan atau penguasaan tanah”;

Menimbang, bahwa dalam kaitannya dengan data fisik dan data yuridis ketentuan Pasal 1 angka 6 dan angka 7 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menegaskan data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya, sementara data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya;

Menimbang, bahwa selanjutnya di ketentuan Pasal 14 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menegaskan lagi ayat (1) untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan, ayat (2) kegiatan pengukuran dan pemetaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi : a. pembuatan peta dasar pendaftaran, b. penetapan batas bidang-bidang tanah, c. pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran, d. pembuatan daftar tanah, e. pembuatan surat ukur;

Menimbang, bahwa dalam kaitannya dengan proses pengumpulan data fisik dan data yuridis sebelum diterbitkannya keputusan objek sengketa yang tertuang dalam bentuk risalah penelitian data yuridis dan penetapan batas didapatkan fakta bahwa telah ditetapkan risalah penelitian data yuridis dan penetapan batas berdasarkan permohonan pemohon (Tergugat II Intervensi), dimana risalah ini

Halaman 114 dari 126 halaman, Putusan No. 16/G/2016/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikeluarkan dan ditandatangani oleh Panitia A pada tanggal 31 Agustus 2015, pada kolom angka 8 (sengketa atas tanah) halaman 3 tertulis:

1. Bidang Tanah ini berada pada lokasi PT. Alam Sutera;
2. Koordinasi dengan PT. Alam Sutera tentang persetujuan tanda batas;
3. Agar memperhatikan catatan keterangan pada peta bidang.

Dimana, risalah penelitian data yuridis dan penetapan batas dihalaman 6 terdapat kolom keputusan kepala kantor pertanahan, yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang pada tanggal 10 November 2015.

Menimbang, bahwa apabila dicermati kolom angka 8 (sengketa tanah) halaman 3 angka 1 tersebut di atas yang menegaskan "bidang tanah ini berada pada lokasi PT. Alam Sutera, data tersebut ditanda tangani oleh seluruh Panitia Adjudikasi baik ketua maupun anggota pada tanggal 31 Agustus 2015, hal dan keadaan ini apabila dikaitkan dengan diterbitkannya SHGB 5506 milik Penggugat (PT. Alam Sutera Realty Tbk) pada tanggal 24 September 2013, maka sangat mustahil Panitia Adjudikasi tidak tahu bahwa pada lokasi tersebut sudah ada SHGB 5506 milik Penggugat tersebut, karena SHGB tersebut juga merupakan produk Tergugat yang juga merupakan bagian dari Panitia Adjudikasi, tetapi Panitia Adjudikasi hanya menyebutkan bahwa pada bidang tanah yang dimohonkan berada pada ijin lokasi PT. Alam Sutera, bukan berada pada lokasi SHGB 5506 milik Penggugat (PT. Alam Sutera Realty, Tbk), kalimat ini jika dihubungkan dengan bukti P.4 berupa peta bidang tanah dari pemohon Sumad yang diterbitkan dan ditanda tangani oleh Plt Kasi Survey, Pengukuran dan pemetaan, Kantor Pertanahan Kota Tangerang pada tanggal 23 Juli 2012 dikolom keterangan disebutkan peta bidang ini bukan merupakan bukti hak, peta bidang tanah ini berada pada ijin lokasi PT. Alam Sutera, Fisik bidang tanah telah dipagar oleh pihak lain (bukan pemohon), maka menurut Majelis Hakim Panitia Adjudikasi hanya mencatat kembali kalimat yang ada pada peta bidang tanah yang telah

Halaman 115 dari 126 halaman, Putusan No. 16/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

diproses sebelumnya yaitu pada tanggal 23 Juli 2013 tetapi Panitia Adjudikasi lupa bahwa risalah penelitian data yuridis dan penetapan batas ditanda tangani oleh seluruh Panitia Adjudikasi pada tanggal 31 Agustus 2015;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, menurut pendapat Majelis Hakim risalah penelitian data yuridis dan penetapan batas ini telah dibuat oleh Panitia Adjudikasi tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya, dalam artian sudah terjadi manipulasi data dari keadaan sebenarnya, sehingga oleh karenanya mengakibatkan kepala kantor Pertanahan Kota Tangerang juga salah dan keliru di dalam mengambil kesimpulan dari risalah penelitian data yuridis dan penetapan batas ini yang merupakan bagian penting dari dilanjutkan atau tidaknya proses pendaftaran tanah objek sengketa, dalam hal ini Panitia Adjudikasi tidak menyelidiki riwayat tanah dan menilai kebenaran alat bukti pemilikan atau penguasaan tanah yang seharusnya dilakukan, apabila hal ini dihubungkan dengan ketentuan sebagaimana disebutkan sebelumnya maka hakikat dan tujuan dilakukan dan dikumpulkannya data fisik dan data yuridis oleh panitia Adjudikasi sudah tidak tercapai dan oleh karenanya menurut Majelis Hakim panitia Adjudikasi di dalam mengumpulkan data fisik dan data yuridis secara prosedur tidak bekerja sesuai tupoksinya oleh karenanya sudah beralasan hukum Panitia Adjudikasi di dalam bekerja telah melanggar atau tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang mengaturnya baik ketentuan Pasal 1 angka 6, angka 7, Pasal 14, pasal 24 dan ketentuan Pasal 25 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah serta ketentuan Pasal 52 huruf c Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada Pasal 26 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 26 menyatakan :

Halaman **116** dari 126 halaman, Putusan No. 16/G/2016/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (1) Daftar isian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan;
- (2) Pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan di Kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau di Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sporadis serta di tempat lain yang dianggap perlu;
- (3) Selain pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), dalam hal pendaftaran tanah secara sporadis individual, pengumuman dapat dilakukan melalui media massa;
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan (3) ditetapkan oleh Menteri.

Menimbang bahwa selanjutnya dalam kaitannya dengan data yuridis serta kelanjutan prosesnya diatur di dalam Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 86 menyatakan:

- (1) Kutipan data yuridis dan data fisik yang sudah dicantumkan dalam Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas (daftar isian 201) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 85 dimasukkan dalam Daftar Data Yuridis dan Data Fisik Bidang Tanah (daftar isian 201C), yang merupakan daftar isian yang

Halaman 117 dari 126 halaman, Putusan No. 16/G/2016/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;

- (2) Untuk memberi kesempatan bagi yang berkepentingan mengajukan keberatan atas data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang dimohon pendaftarannya, maka Daftar Data Yuridis dan Data Fisik Bidang Tanah (daftar isian 201C) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan peta bidang tanah yang bersangkutan diumumkan dengan menggunakan daftar isian 201B di Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah selama 60 (enam puluh) hari;
- (3) Dengan mempertimbangkan kemungkinan masalah pertanahan yang akan timbul Kepala Kantor Pertanahan dapat memutuskan bahwa pengumuman mengenai data fisik dan data yuridis mengenai tanah yang dimohon pendaftarannya dilaksanakan melalui sebuah harian umum setempat dan atau di lokasi tanah tersebut atas biaya pemohon.

Pasal 87:

- (1) Setelah jangka waktu pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 berakhir, maka data fisik dan data yuridis tersebut disahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis (daftar isian 202);
- (2) Apabila pada waktu pengesahan data fisik dan data yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) masih ada kekuranglengkapan data atau masih ada keberatan yang belum diselesaikan, maka pengesahan tersebut dilakukan dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap dan atau keberatan yang belum diselesaikan;
- (3) Kepada pihak yang mengajukan keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disampaikan pemberitahuan tertulis agar segera mengajukan gugatan ke

Halaman **118** dari 126 halaman, Putusan No. 16/G/2016/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan dengan surat menurut contoh sebagaimana tercantum dalam lampiran 12;

(4) Keberatan-keberatan tersebut didaftar dengan menggunakan daftar isian 309.

Menimbang, bahwa berkaitan dengan fakta persidangan dalam hubungannya dengan Pengumuman sebagaimana ketentuan tersebut di atas, didapatkan fakta bahwa terhadap proses penerbitan sertifikat objek sengketa, telah dilakukan pengumuman data fisik dan data yuridis Nomor 1480/Peng-28.05/IX/2015 tanggal 3 September 2015, dimana di dalam pengumuman data fisik dan data yuridis tersebut maupun pada lampiran pengumumannya Status tanah/ Persil yang diumumkan yaitu C.1007 Persil 85.D.III seluas 3.525 M2 bukan C.1007 Persil 85.D.II, pengumuman ini dilakukan selam 60 (enam puluh) hari (vide bukti T.20);

Menimbang, bahwa alas hak dari pemohon (Tergugat II Intervensi) adalah C 1007, Persil 85.D.II yang dimohonkan untuk diterbitkan sertifikatnya bukan pada C 1007, Persil 85.D.III, terhadap pengumuman D.III ini menurut Majelis Hakim, Tergugat juga telah melakukan manipulasi data dan akibatnya hakekat dilakukannya pengumuman juga tidak akan tercapai sebagaimana penegasan ketentuan Pasal 86 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang menegaskan tujuan dilakukannya pengumuman adalah **untuk memberi kesempatan bagi yang berkepentingan mengajukan keberatan atas data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang dimohon pendaftarannya, dengan dimanipulasinya data dari yang seharusnya Persil 85 D.II diumumkan dalam bentuk Persil 85 D.III, maka jika dihubungkan dengan ketentuan Pasal 86 ayat (2)** Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan

Halaman 119 dari 126 halaman, Putusan No. 16/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

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah tersebut di atas, Tergugat di dalam melakukan proses pengumuman telah melanggar ketentuan tersebut, walaupun Tergugat telah mengklarifikasinya sebagaimana bukti T.71, maka klarifikasi tersebut tidak merubah keadaan apapun terhadap pengumuman yang sudah terlanjur salah dilakukan, oleh karenanya menurut pendapat Majelis Hakim dengan dimanipulasinya data pada waktu proses pengumuman dilakukan terlepas apakah itu karena kesalahan pengetikan atau apapun namanya menurut Majelis Hakim upaya yang diberikan **untuk memberi kesempatan bagi yang berkepentingan mengajukan keberatan atas data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang dimohon pendaftarannya, sudah tidak ada lagi**, dan keadaan ini tidak bisa dipulihkan karena kenyataannya setelah waktu pengumuman 60 (enam puluh hari) terlewati dan tidak ada sanggahan atau komplain terhadap pengumuman ini, maka tindakan selanjutnya adalah disahkannya oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis akibatnya proses penerbitan sertifikat tetap berjalan sampai akhirnya diterbitkan keputusan objek sengketa dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut dalam kaitannya dengan proses pengumuman Tergugat telah melanggar peraturan perundang-undangan terutama ketentuan Pasal 86 dan Pasal 87 Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas dihubungkan dengan peraturan perundang-undangan terutama ketentuan Pasal 1 angka 6 dan angka 7, Pasal 14, pasal 24 serta ketentuan Pasal 25 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah serta ketentuan Pasal 86 dan Pasal 87 Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997

Halaman 120 dari 126 halaman, Putusan No. 16/G/2016/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997  
Tentang Pendaftaran Tanah, menurut pendapat Majelis Hakim Tergugat di dalam menerbitkan objek sengketa telah melanggar peraturan perundang-undangan, sehingga di dalam penerbitan keputusan objek sengketa terdapat cacat prosedur;

Menimbang, bahwa selain itu Majelis Hakim juga menilai bahwa proses penerbitan sertipikat objek sengketa juga bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik yaitu asas kecermatan karena Tergugat terbukti sudah tidak cermat di dalam menelaah pengisian dan penulisan pada risalah penelitian data yuridis dan penetapan batas serta pada saat pengumuman dilakukan, apabila Tergugat cermat dalam bekerja seharusnya Tergugat tidak sampai memproses lebih lanjut penerbitan sertifikat objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa dalam kaitannya dengan perkara ini dimana baik pihak Penggugat (PT. Alam Sutera Realty, Tbk) maupun pihak Tergugat II Intervensi yang sama-sama memiliki tanda bukti hak yaitu sertifikat hak guna bangunan dan sertifikat hak milik, maka jika dihubungkan dengan ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang menyatakan bahwa “untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah“ oleh karenanya menurut Majelis Hakim dalam sistim pendaftaran tanah di Indonesia tidak mengenal adanya dua tanda bukti hak pada satu bidang tanah yang sama, karena dalam perkara ini tanda bukti hak berupa sertifikat hak guna bangunan milik Penggugat sudah lebih dulu ada dilokasi objek sengketa kemudian di sebagian dari sertifikat hak guna bangunan tersebut diterbitkan juga sertifikat hak milik atas nama Tergugat II Intervensi, karena diterbitkan pada bidang tanah yang sama maka tujuan diadakannya pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud di dalam ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut di atas menurut Majelis

Halaman 121 dari 126 halaman, Putusan No. 16/G/2016/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim yaitu untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah menjadi tidak tercapai;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan di atas cukup alasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa penerbitan objek sengketa *a quo* secara prosedural telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik terutama asas kecermatan;

Menimbang, bahwa oleh karena penerbitan sertifikat yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini oleh Tergugat ternyata secara prosedural telah melanggar Peraturan Perundang-undangan dan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik, maka dengan demikian dalil-dalil gugatan Penggugat terbukti kebenarannya, dan sebaliknya dalil-dalil bantahan Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak terbukti kebenarannya dan oleh karenanya cukup alasan hukum bagi Majelis Hakim untuk mengabulkan gugatan Penggugat dan lebih lanjut menyatakan batal keputusan objek sengketa;

Menimbang, bahwa oleh karena keputusan objek sengketa telah dinyatakan batal, maka cukup alasan hukum bagi Majelis Hakim untuk memerintahkan Tergugat untuk mencabut keputusan objek sengketa dan mencoret Buku Tanah keputusan objek sengketa dari Register Pendaftaran Tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kota Tangerang;

Menimbang, bahwa sedangkan terhadap permohonan penundaan pelaksanaan keputusan objek sengketa yang dimohonkan Penggugat dalam surat gugatannya, menurut pendapat Majelis Hakim dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 45 ayat (1) huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang pada pokoknya mengatur bahwa Kepala Kantor Pertanahan tidak dapat melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika tanah yang bersangkutan merupakan objek sengketa di Pengadilan,

Halaman 122 dari 126 halaman, Putusan No. 16/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

oleh karenanya tidak ada keadaan yang sangat mendesak sebagaimana yang dipersyaratkan dalam ketentuan Pasal 67 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang dapat mengakibatkan kepentingan Penggugat sangat dirugikan jika keputusan objek sengketa tetap dilaksanakan (dalam hal ini pelaksanaan lebih lanjut keputusan objek sengketa oleh pihak-pihak terkait adalah dalam rangka pendaftaran peralihan hak maupun pembebanan hak atas keputusan objek sengketa), dikarenakan secara hukum perbuatan hukum yang dapat dilakukan atas bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam keputusan objek sengketa tidak akan bisa didaftarkan perbuatannya secara legal oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang dalam kolom pencatatan yang terdapat dalam keputusan objek sengketa maupun Buku Tanah keputusan objek sengketa selama bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam keputusan objek sengketa masih menjadi objek sengketa di Pengadilan;

Menimbang, bahwa dikarenakan keadaan mendesak yang dapat mengakibatkan kepentingan Penggugat sangat dirugikan jika keputusan objek sengketa tetap dilaksanakan sebagaimana dipersyaratkan oleh ketentuan Pasal 67 UU Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dalam sengketa ini tidak ada, oleh karenanya beralasan hukum terhadap permohonan penundaan pelaksanaan keputusan objek sengketa yang dimohonkan Penggugat dalam sengketa ini ditolak oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa dikarenakan pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi merupakan pihak yang kalah dalam sengketa ini, maka berdasarkan ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, kepada Tergugat dan Tergugat II Intervensi dihukum secara bersama-sama untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini sebesar yang ditentukan dalam amar Putusan ini;

Menimbang, bahwa dalam musyawarah yang dilaksanakan pada Hari

Halaman 123 dari 126 halaman, Putusan No. 16/G/2016/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rabu, tanggal 30 Nopember 2016 dan Kamis, tanggal 1 Desember 2016, Majelis Hakim telah sungguh-sungguh mengusahakan tercapainya mufakat dalam mengambil Putusan;

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

Mengingat, Pasal-Pasal dalam 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 *Jis.* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Peraturan Perundang-undangan tentang pendaftaran tanah yang berkaitan dengan perkara ini, serta Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik;

## M E N G A D I L I

### DALAM PENUNDAAN:

- Menolak permohonan penundaan pelaksanaan keputusan objek sengketa yang dimohonkan Penggugat;

### DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak diterima seluruhnya;

Halaman 124 dari 126 halaman, Putusan No. 16/G/2016/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM POKOK SENGKETA:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat;
2. Menyatakan batal Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang/ Tergugat berupa Sertipikat Hak Milik Nomor: 6221/Kunciran, tanggal 20 Nopember 2015, Surat Ukur Nomor: 2112/Kunciran/2015, tanggal 18 September 2015, luas 3.525 M2 (Tiga ribu lima ratus dua puluh lima meter persegi) atas nama 1. Siun, 2.a. Nyonya Siin, b. Nyonya Nurmah, c. Nyonya Erni Kurniati, d. Nona Nina Yuliana, 3. Senen, 4. Neman, 5. Sumad;
3. Memerintahkan Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Milik Nomor: 6221/Kunciran, tanggal 20 Nopember 2015, Surat Ukur Nomor: 2112/Kunciran/2015, tanggal 18 September 2015, luas 3.525 M2 (Tiga ribu lima ratus dua puluh lima meter persegi) atas nama 1. Siun, 2.a. Nyonya Siin, b. Nyonya Nurmah, c. Nyonya Erni Kurniati, d. Nona Nina Yuliana, 3. Senen, 4. Neman, 5. Sumad dan mencoret Buku Tanahnya dari Register Pendaftaran Tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kota Tangerang;
4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi secara bersama-sama untuk membayar biaya perkara dalam sengketa ini sebesar Rp. 2.730.000,- (Dua Juta Tujuh Ratus Tiga Puluh Ribu Rupiah);

Demikian diputus secara mufakat dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada hari **Rabu**, tanggal **30 Nopember 2016** dan hari **Kamis**, tanggal **1 Desember 2016** oleh kami **GERHAT SUDIONO, S.H.**, Sebagai Hakim Ketua Majelis, **BAGUS DARMAWAN, S.H., M.H.**, dan **SYAFAAT, S.H., M.H., M.M.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Rabu**, tanggal **7 Desember 2016** oleh Majelis Hakim tersebut di atas dan dibantu oleh **DHONNI ADHITA SAPUTRA, S.H.**, sebagai Panitera Pengganti Pengadilan

Halaman 125 dari 126 halaman, Putusan No. 16/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

Tata Usaha Negara Serang, dengan dihadiri Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi, tanpa dihadiri Kuasa Tergugat;

**HAKIM KETUA MAJELIS,**

**GERHAT SUDIONO, S.H.**

**HAKIM ANGGOTA I,**

**HAKIM ANGGOTA II,**

**BAGUS DARMAWAN, S.H., M.H. SYAFAAT, S.H., M.H., M.M.**

**PANITERA PENGGANTI,**

**DHONNI ADHITA SAPUTRA, S.H.**

Halaman 126 dari 126 halaman, Putusan No. 16/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)