



PUTUSAN
NOMOR : 43/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:

Ny. MARIANI SANTOSO, Warga Negara Indonesia tempat tinggal di Jalan
Sekolah Duta IV No. 05 RT 002 RW 014, Kelurahan Pondok
Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama Jakarta Selatan,
Pekerjaan Swasta;
Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 31 Oktober
2016, Nomor Surat 27/SLH/X/2016/Jkt, memberikan kuasa
kepada **SUSILO LESTARI, S.H., M.H.**, Warga Negara
Indonesia, beralamat kantor di Jalan Balai Pustaka Timur
Blok D No. 11 Rawamangun Jakarta Timur, Pekerjaan
Advokat, Selanjutnya disebut sebagai**PENGUGAT**;

M E L A W A N :

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TANGERANG,
berkedudukan di Jalan H. Abdul Hamid Kav 8, Tiga Raksa
Tangerang;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor
4827/SK.36.03/XII/2016 tertanggal 06 Desember 2016,
memberikan kuasa kepada :

- **SUNAWAN, S.H.**;
- **ASEP SARIP HIDAYAT, S.H.**;
- **DWI WAHYU APEDIANTO, S.H.**;
- **ASEP ERWIN, S.H.**;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- PIT GUNAWAN, S.H.;

Kesemuanya berkewarganegaraan Negara Indonesia, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang berkantor di Jalan H. Abdul Hamid Kav 8, Tiga Raksa Tangerang, Selanjutnya disebut sebagai**TERGUGAT**;

Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tersebut:

Telah Membaca dan Memperhatikan:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 43/PEN-DIS/2016/PTUN.SRG, Tanggal 22 November 2016, Tentang Lolos Dismissal;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 43/PEN-MH/2016/PTUN.SRG, Tanggal 22 November 2016, Tentang Penunjukan Majelis Hakim;
3. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 43/PEN-PP/2016/PTUN.SRG, Tanggal 22 November 2016, Tentang Penentuan Hari Pemeriksaan Persiapan;--
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 43/PEN-HS/2016/PTUN.SRG, Tanggal 21 Desember 2016, Tentang Penentuan Hari Sidang Terbuka untuk Umum;
5. Berkas Perkara Nomor: 43/G/2016/PTUN.SRG Beserta Seluruh Lampiran yang Terdapat di dalamnya;

TENTANG DUDUK SENGKETA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Surat Gugatannya tertanggal 21 November 2016 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 21 November 2016 dengan Register Perkara Nomor: 43/G/2016/PTUN.SRG, dan telah diperbaiki terakhir pada tanggal 21 Desember 2016, telah menggugat Tergugat dengan mengemukakan alasan-alasan yang pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 2 dari 37 Halaman Putusan Nomor: 43/G/2016/PTUN.SRG



I. OBYEK GUGATAN:

1. Bahwa yang menjadi Objek Sengketa Tata Usaha Negara adalah **Surat dari Tergugat** kepada Penggugat **tertanggal 30 Agustus 2016** dengan **Nomor Surat 1972/36.03-600/VIII/2016** perihal Permohonan Pembatalan atas Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang **No.760/HGB/BNP.36.03/2013** tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas bidang-bidang Tanah Negara Bekas Tanah Milik Adat seluas $\pm 8.821 \text{ m}^2$ yang terletak di Desa Curug Wetan, Kecamatan Curug Kabupaten Tangerang atas nama PT Citra Property, berkedudukan di Kota Tangerang.
2. Bahwa Surat Tergugat No. 1972/36.03-600/VIII/2016 tanggal 30 Agustus 2016 tersebut haruslah **dipandang batal/tidak sah** serta bertentangan dengan Undang-Undang yang berlaku mengingat seharusnya Tergugat tidak mengeluarkan Surat Keputusan untuk Penerbitan Hak Guna Bangunan (SK HGB) atas nama PT Citra Property mengingat sebagian tanah-tanah yang dimohonkan untuk terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan oleh PT Citra Property berada pada bidang-bidang tanah Penggugat yakni :
 - Sertifikat Hak Milik No. 00477/Curug Wetan, dengan Surat Ukur tanggal 13 Oktober 1999, No. 86/Curug Wetan/1999, seluas $\pm 1.616 \text{ m}^2$ tercatat atas nama Ny. Mariani Santoso (Penggugat).
 - Sertifikat Hak Milik No. 00478/Curug Wetan, dengan Surat Ukur tanggal 13 Oktober 1999, No. 84/Curug Wetan/1999, seluas $\pm 1.620 \text{ m}^2$ tercatat atas nama Ny. Mariani Santoso (Penggugat).
3. Bahwa kedua bidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 00477/Curug Wetan dan Sertifikat Hak Milik No. 00478/Curug Wetan milik Penggugat tersebut telah dinyatakan oleh Tergugat diduga tumpang tindih dengan sebagian bidang tanah yang dimohonkan PT Citra Property yang diketahui oleh Tergugat sudah pernah diterbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang tanggal 9 September 2013 No. Halaman 3 dari 37 Halaman Putusan Nomor: 43/G/2016/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

760/HGB/BPN.36.03/2013 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas bidang-bidang tanah Negara bekas Tanah Milik Adat seluas $\pm 8.821 \text{ m}^2$ yang terletak di Desa Curug Wetan, Kecamatan Curug Kabupaten Tangerang, walaupun Surat Keputusan tersebut sudah berakhir 6 (enam) bulan kemudian setelah terbitnya Surat Keputusan dimaksud.

Bahwa dengan perbuatan Tergugat tersebut dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum karena mendalilkan bidang-bidang tanah Penggugat "diduga tumpang tindih" akan tetapi tidak jelas tumpang tindih terhadap Tanah Negara bekas milik Adat apa? dan miliknya siapa, karena hanya mencantumkan Sdr Sanip melepaskan Hak Milik Adat seluas $\pm 8.821 \text{ m}^2$ tapi tidak jelas tanahnya Sdr Sanip tersebut berdasar Tanah Adat yang tercantum dalam Buku Desa berupa apa dan berapa No. Persil tanah milik Adat dimaksud, serta atas dasar apa pelepasannya?

Jawaban atas ketidakjelasan dan menduga-duga adalah telah melanggar Azas Kepastian Hukum; maka Permohonan Penggugat untuk Pembatalan terhadap Surat Keputusan Tergugat telah dijawab dalam Suratnya Tergugat No. 1972/36.03-600/ VIII/2016 tanggal 30 Agustus 2016 dinyatakan Tergugat belum dapat ditindaklanjuti artinya Surat Tergugat dimaksud sudah Final yang merugikan kepentingan Hak Penggugat, sehingga menjadi dasar diajukannya Gugatan Tata Usaha Negara ini.

II. Tentang Tenggang Waktu

Bahwa yang menjadi Objek Sengketa adalah Surat dari Tergugat dengan No. Surat 1972/36.03-600/VIII/2016 tanggal 30 Agustus 2016, maka menunjuk ketentuan Pasal 55 Undang-Undang No. 5 tahun 1986 dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak diterimanya surat dari Tergugat atas Objek sengketa. In Litis, maka Pengajuan Gugatan Tata Usaha Negara oleh Penggugat tersebut masih

Halaman 4 dari 37 Halaman Putusan Nomor: 43/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

memenuhi tenggang waktu Acara Peradilan Tata Usaha Negara serta untuk itu Gugatan Seyogyanya dapat diterima.

III. Tentang Kepentingan

1. Bahwa Penggugat mempunyai kepentingan terhadap Gugatan ini karena Tergugat tidak mengindahkan Surat Permohonan Penggugat tertanggal 22 Agustus 2016 dengan No. Surat 182/ESL/VIII/2016 yakni berupa Permohonan dari Penggugat yang mana tidak lain bertujuan untuk Permohonan Pembatalan agar Surat Keputusan Tergugat dengan No. 760/HGB/BPN.36.03/2013 tertanggal 9 September 2013 dinyatakan Surat Keputusan yang cacat hukum, berlawanan dengan hukum dan harus dibatalkan.
2. Bahwa Penggugat mempunyai kepentingan atas Atas Hak tanahnya dalam bidang-bidang yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 00477/Curug Wetan dan Sertifikat Hak Milik No. 00478/Curug Wetan atas nama Penggugat karena Kedua Sertifikat dimaksud perolehannya secara sah menurut hukum dan Sertifikat Hak Milik telah lebih dahulu ada sebelum terbitnya Surat Keputusan No. 760/HGB/ BPN.36.03/2013 tertanggal 9 September 2013 tersebut, artinya Sertifikat Hak Milik adalah alat bukti yang sempurna yang kekuatan hukumnya hanya bisa dipatahkan bila dibuktikan sebaliknya, maka tidak ada alasan Tergugat tetap mempertahankan Surat Keputusan No. 760/HGB/BPN.36.03/2013 tersebut yang cacat hukum dan sudah habis masa berlakunya.
3. Bahwa keterangan Tergugat tentang riwayat pemberian Surat Keputusan Hak Guna Bangunan kepada PT Citra Property berasal dari tanah milik Sdr Sanip dan kawan-kawan (6 orang/1 bidang) dinyatakan melepaskan Hak Milik Adat seluas $\pm 8.821 \text{ m}^2$ yang Alas Hak dan nama bekas Pemilik sebagaimana tercantum dalam kolom 3 dan 4 sebagaimana tercantum dalam daftar lampiran Surat Keputusan terletak

Halaman 5 dari 37 Halaman Putusan Nomor: 43/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)



di Desa Curug Wetan, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten menjadi sebagai tanah yang langsung dikuasai Negara. Artinya berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 8 tahun 1953 Tanah yang langsung dikuasai Negara boleh dimohonkan haknya, kenyataan tanah tersebut adalah bukan tanah Negara bebas tetapi tanah yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 00477 Curug Wetan dan Sertifikat Hak Milik No. 478/Curug Wetan diketahui Pemilik terakhir ada pada Penggugat, maka tidak bisa diberikan hak kepada siapapun.

Untuk itu perbuatan Tergugat yang tidak menginginkan Permohonan Penggugat dapat dinilai adalah bentuk rekayasa perbuatan hukum Abus de Power (kesewenang-wenangan Penguasa/Pejabat) untuk kepentingan yang tidak lain merupakan melakukan perbuatan melawan hak.

4. Bahwa adapun riwayat kepemilikan Penggugat adalah sebagai pemilik 4 (empat) bidang tanah yang terletak di Desa Curug Wetan, Kecamatan Curug Kabupaten Tangerang awalnya didasarkan

1. Sertifikat Hak Milik Nomor 00416 surat ukur nomor 87/Curug Wetan/1999 tanggal 13 Oktober 1999 Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 10.04.03.02.00119 seluas 1.710 m² berdasarkan Akta Jual beli nomor 395/2015 tanggal 07/12/2015 yang dibuat oleh NINIEK SRI REJEKI SH MKn Selaku PPAT di Kabupaten Tangerang dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : In Liong
- Timur : **Mariani Santoso**
- Selatan : PT. Filla
- Barat : **Mariani Santoso**

2. Sertifikat Hak Milik Nomor 00417 surat ukur nomor 85/Curug Wetan/1999 Tanggal 13 Oktober 1999 Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 10.04.03.02.00117 seluas 1.485 m² berdasarkan Akta Jual beli nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

398/2015 tanggal 07/12/2015 yang dibuat oleh NINIEK SRI REJEKI SH MKn Selaku PPAT di Kabupaten Tangerang dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : In Liong
- Timur : **0018 (Mariani Santoso)**
- Selatan : PT. Filla
- Barat : PT. Batik Keris

3. Sertifikat Hak milik Nomor 00477 surat ukur nomor 86/Curug Wetan/1999 Tanggal 13 Oktober 1999 Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 28.04.03.02.00118 seluas 1.616 m² berdasarkan Akta Jual beli nomor 397/2015 tanggal 07/12/2015 yang dibuat oleh NINIEK SRI REJEKI SH MKn Selaku PPAT di Kabupaten Tangerang dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : In Liong
- Timur : **Mariani Santoso SU.87/99**
- Selatan : PT. Filla
- Barat : **Mariani Santoso 0016**

4. Sertifikat Hak milik Nomor 00478 surat ukur nomor 84/Curug Wetan/1999 Tanggal 13 Oktober 1999 Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 28.04.03.02.00116 seluas 1.620 m² berdasarkan Akta Jual beli nomor 396/2015 tanggal 07/12/2015 yang dibuat oleh NINIEK SRI REJEKI SH MKn Selaku PPAT di Kabupaten Tangerang dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : In Liong
- Timur : H Jalung
- Selatan : PT. Filla
- Barat : Surat Ukur 87/99

Bidang-bidang tanah tersebut dibeli dari Tn Hartono Sundoro Hosea beralamat di Jl Sutan Syahrir No. 07 Rt 010 Rw 002 Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng Jakarta Pusat yang dibeli secara bertahap dari tahun 2010 s/d tahun 2012 dimana pada saat dibeli

Halaman 7 dari 37 Halaman Putusan Nomor: 43/G/2016/PTUN.SRG



bidang-bidang tanah tersebut dalam keadaan kosong dan tidak dalam penguasaan siapapun termasuk PT Citra Property.

5. Bahwa Tn Hartono Sundoro Hosea mendapatkan keempat bidang tanah tersebut dengan cara membeli sebagai berikut:

1. Sertifikat Hak Milik Nomor 00416/Curug Wetan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 10.04.03.02.00119, surat ukur nomor 87/Curug Wetan/1999 Tanggal 13 Oktober 1999 seluas $\pm 1.710 \text{ m}^2$ berdasarkan Akta jual beli nomor : 162/2003, tanggal 20 desember 2003 yang dibuat dihadapan Sri Artati, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kabupaten Tangerang.
2. Sertifikat Hak Milik Nomor 00417/Curug Wetan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 10.04.03.02.00117, surat ukur nomor 85/Curug Wetan/1999 tanggal 13 Oktober 1999 seluas $\pm 1.485 \text{ m}^2$ berdasarkan Akta Jual beli nomor : 161/2003, tanggal 22 Desember 2003 yang dibuat dihadapan Sri Artati, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kabupaten Tangerang.
3. Sertifikat Hak Milik Nomor 00477/Curug Wetan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 28.04.03.02.00118, surat ukur nomor 86/Curug Wetan/1999 Tanggal 13 Oktober 1999 seluas $\pm 1.616 \text{ m}^2$ berdasarkan Akta jual beli nomor : 1616/2011, tanggal 12 desember 2011 yang dibuat dihadapan DYAH IDA HARNANI. SH,MKn selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kabupaten Tangerang.
4. Sertifikat Hak Milik Nomor 00478/Curug Wetan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 28.04.03.02.00116, surat ukur nomor 84/Curug Wetan/1999 Tanggal 13 Oktober 1999 seluas $\pm 1.620 \text{ m}^2$ berdasarkan Akta jual beli nomor : 1615/2011, tanggal 12 desember 2011 yang dibuat dihadapan DYAH IDA HARNANI. SH,MKn selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kabupaten Tangerang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa dari riwayat perolehan tanah oleh Penggugat tersebut maka tidak ada dasar hukum bagi Tergugat menghilangkan hak kepemilikan Penggugat dengan menerbitkan Surat Keputusan No. 760/HGB/BPN.36.03/2013 tanggal 9 September 2013 tersebut untuk memberikan Hak Guna Bangunan kepada PT Citra Property.

Maka sangat bertentangan dengan hukum bila Tergugat dengan mudah mengatakan tanah Penggugat tumpang tindih, sementara lahan Penggugat sudah pernah dilakukan pengukuran ulang dan pemasangan patok pada tanggal 17 Januari 2016, dan dikuatkan surat dari kantor Tergugat sendiri No 567/36.03/ III/2016 tanggal 3 Maret 2016 yakni :

- Sertifikat Hak Milik No. 00416/Curug Wetan, dengan surat ukur nomor 87/Curug Wetan/1999 tanggal 13 Oktober 1999, telah diregister pendaftaran DI 302 tanggal 13 Januari 2016, nomor 215.
- Sertifikat Hak milik No. 00417/Curug Wetan, dengan surat ukur nomor 85/Curug Wetan/1999 tanggal 13 Oktober 1999, diregister pendaftaran DI 302 tanggal 13 Januari 2016, nomor 213.
- Sertifikat Hak Milik No. 00477/Curug Wetan, dengan surat ukur nomor 86/Curug Wetan/1999 tanggal 13 Oktober 1999, diregister pendaftaran DI 302 tanggal 13 Januari 2016, nomor 212.
- Sertifikat Hak Milik No. 00478/Curug Wetan, dengan surat ukur nomor 84/Curug Wetan/1999 tanggal 13 Oktober 1999, diregister pendaftaran DI 302 tanggal 13 Januari 2016, nomor 214.

Halaman 9 dari 37 Halaman Putusan Nomor: 43/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 hal tersebut menunjukkan tanda batas terbuat patok-patok beton telah memenuhi ketentuan pasal 22 PMNA/Kepala Badan Pertanahan Nasional no 3 tahun 1997.

7. Bahwa Surat Keputusan No. 760/HGB/BPN.36.03/2013 tanggal 9 September 2013 telah habis berlakunya 6 (enam) bulan sejak terbitnya tanggal 9 September 2013 ; seharusnya Surat Keputusan tersebut sudah dinyatakan tidak berlaku lagi ; akan tetapi justru Tergugat bukan meniadakan/mengesampingkan Surat Keputusan No. 760/HGB/BPN.36.03/2013 melainkan menjawab dengan No. 1972/36.03-600/VIII/ 2016 Surat Permohonan Penggugat dengan dengan menyatakan bahwa tanah Penggugat Hak Milik No. 00477/Curug Wetan dan Hak Milik No. 00478/Curug Wetan tumpang tindih dengan tanah Surat Keputusan No. 760/HGB/BPN.36.03/ 2013 tanggal 9 September 2013 yang dimohonkan PT Citra Property dan menolak Permohonan Pembatalan Surat Keputusan tersebut dengan menyatakan dalam surat dimaksud " Permohonan Saudari belum dapat ditindaklanjuti. "

Berdasarkan hal tersebut sudah jelas menunjukkan perbuatan hukum Tergugat adalah melawan hukum.

Akibat perbuatan Tergugat menerbitkan Surat Keputusan No. 760/HGB/BPN.36.03/ 2013 yang keliru tersebut telah menyebabkan PT Citra Property melalui Notarisnya Sdr Herry Sosiawan SH Notaris di Tangerang melakukan perbuatan melawan hukum dengan membuat Akte Pengikatan Jual Beli dimana PT Citra Property tersebut bertindak selaku Pemilik/Penjual atas lahan $\pm 8.821 \text{ m}^2$ atas dasar Surat Keputusan No. 760/HGB/BPN.36.03/2013 sebagaimana terurai dalam Peta Bidang Tanah tertanggal 24 Juni 2013 DI. 302 tanggal 27 Mei 2013 ; dan telah dijual kepada Para Penghuni Acesoir/ikutannya

Halaman 10 dari 37 Halaman Putusan Nomor: 43/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)



sebanyak 25 (dua puluh lima) konsumen selaku Pembeli yang dilakukan oleh Notaris Sdr Herry Sosiawan SH perbuatan mana telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat.

IV. Dasar - Dasar Penguasaan

1. Bahwa yang menjadi dasar Objek Sengketa In Litis adalah surat dari Tergugat tertanggal 30 Agustus 2016 dengan nomor surat 1972/36.03-600/VIII/2016, sebagaimana dimaksud dalam pasal 53 (1) dan (2) huruf a,b,c UU no 5 tahun 1986 tentang Gugatan Peradilan Tata Usaha Negara dan dengan demikian Surat Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 1 angka 9 UU no 51 tahun 2009 yang telah memenuhi unsur Konkrit, Individual dan Final.

- Konkrit

Bahwa Surat Keputusan Objek Sengketa Aquo memuat hal yang konkrit yakni Surat Tergugat No. 1972/36.03-600/VIII/2016 tertanggal 30 Agustus 2016 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 (1) dan (2) Undang-Undang No. 5 tahun 1986, diantaranya sebagaimana yang disampaikan Tergugat yakni :

1. Bahwa terhadap Kedua Sertifikat Hak Milik No. 00477/Curug Wetan dan Sertifikat Hak Milik No. 00478/Curug Wetan diatas diduga tumpang tindih (overlap) dengan sebagian bidang tanah dimohon oleh PT Citra Property, yang oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang telah diterbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang tanggal 9 September 2013 No. 760/HGB/BPN.36.03/2013 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas bidang-bidang Tanah Negara Bekas Tanah Kabupaten Tangerang, atas nama PT Citra Property, berkedudukan di Kota Tangerang;

Halaman 11 dari 37 Halaman Putusan Nomor: 43/G/2016/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa terhadap permasalahan dimaksud, saat ini telah diajukan Gugatan di Pengadilan Negeri Tangerang dengan Register Perkara No. 257/PDT.G/2016/PN Tng yang diajukan oleh Mariani Santoso selaku Penggugat melawan PT Citra Property selaku Tergugat I, PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk, selaku Tergugat II, Herry Sosiawan, SH, selaku Tergugat III, Hartono Sundoro Hosea selaku Tergugat I, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang selaku Turut Tergugat II dan Padjiadi, Cs selaku Turut Tergugat III;
3. Bahwa Perkara No. 257/PDT.G/2016/PN Tng saat ini masih proses Persidangan di Pengadilan Negeri Tangerang dan belum mempunyai kekuatan hukum tetap, maka terhadap Permohonan Saudari belum dapat ditindaklanjuti.

Artinya Surat Tergugat tersebut sudah konkrit Tergugat tidak mau membatalkan Surat Keputusan No. 760/HGB/BPN.36.03/2013 tersebut.

- **Individual**

Bahwa Keputusan tersebut yang menjadi Objek Sengketa Aquo adalah ditujukan kepada Penggugat atas dasar dari Permohonan Penggugat, artinya Subjek hukumnya tertuju Individual pada Penggugat.

- **Final**

Bahwa Surat Keputusan Objek Sengketa Aquo dan telah bersifat definitif serta menimbulkan akibat hukum kerugian bagi Penggugat.

2. Bahwa adalah benar menurut hukum jika Penggugat adalah pemegang dan Pemilik bidang tanah yang tercantum dalam Sertifikat HM No. 00477/Curug Wetan dan Hak Milik No. 00478/Curug Wetan tanah mana yang didalilkan oleh Tergugat diduga tumpang tindih dengan sebagian bidang tanah yang dimohonkan PT. Citra Property yang telah habis masa berlakunya, maka secara hukum tidak ada lagi kekuatan Yurisdiksi hukum

Halaman 12 dari 37 Halaman Putusan Nomor: 43/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. Citra Property untuk mendapatkan hak terbitnya Sertifikat, sebab bagaimanapun juga Surat Keputusan No. 760/HGB/BPN.36.03/2013 tersebut bukanlah bukti hak, apalagi Surat Keputusan tersebut masih perlu perbuatan hukum lanjutan yakni terbitnya menjadi Sertifikat, sementara dengan habis masa berlakunya dan belum terbit Sertifikat membuktikan tidak ada alas hak hukum bagi PT. Citra Property mendapatkan hak dari Tergugat yang nyata-nyata juga telah keliru karena kenyataan bidang tanah tersebut adalah milik Penggugat yang sah.

3. Bahwa dari perbuatan Tergugat yang mengetahui bahwa Surat Keputusan No. 760/ HGB/BPN.36.03/2013 sudah tidak punya kekuatan berlaku tetapi justru membalikkan fakta dengan menjawab " diduga tumpang tindih/overlap " hal tersebut terbukti Tergugat merekrut bekerjasama dengan PT. Citra Property melakukan perbuatan yang bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik (Allgemeen Beginsellen Van Behoorlijk Bestuur) sebagaimana diatur dalam Bab III Undang-Undang No. 28 tahun 1999.

4. Bahwa sebelum Surat Keputusan No. 760/HGB/BPN.36.03/2013 tersebut terbit seharusnya berdasarkan Pasal 24 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 Jo Pasal 27 tentang Pendaftaran Tanah Pihak Panitia Adjudikasi dalam Pendaftaran Tanah baik secara sistemik ataupun Pendaftaran Tanah secara sporadik mengetahui bahwa lahan/bidang yang dimohonkan tersebut sudah terbit Sertifikat Hak Milik atas nama orang lain, tetapi kenyataan Tergugat tidak menghormati Azas-Azas Penyelenggaraan dan Pelaksanaan Hukum yang benar bahkan Tergugat juga sudah tahu kalau Surat Keputusan tersebut habis berlakunya namun kenyataan tetap melanjutkan proses pemberian hak tersebut kepada PT Citra Property walau belum terbit Sertifikat Hak Guna Bangunannya karena kenyataan Permohonan Penggugat untuk meminta Surat

Halaman 13 dari 37 Halaman Putusan Nomor: 43/G/2016/PTUN.SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keputusan tersebut dibatalkan tetap tidak dapat diindahkan/tidak dapat ditindaklanjuti.

Tindakan yang dilakukan oleh Tergugat tersebut telah bertentangan dengan Peraturan PerUndang-Undangan yang berlaku Case Aquo Pasal 4

(a) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 3 tahun 1999 yang seharusnya Tergugat wajib mengabulkan Permohonan Penggugat untuk membatalkan Surat Keputusan No. 760/HGB/BPN.36.03/2013 yang cacat hukum dan cacat prosedur.

5. Bahwa perbuatan Tergugat selain bertentangan dengan Peraturan PerUndang-Undangan yang berlaku juga telah melanggar Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik (Good Governance Principles) ; khususnya :

A. Azas Pengharapan Yang Wajar

1. Bahwa sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, Penggugat adalah Pembeli Lahan berSertifikat yang beritikad baik, lahan mana semula sejak Penggugat beli dalam keadaan kosong dan Sertifikat Hak Milik adalah alat bukti sempurna yang tidak bisa dilawan hanya dengan Surat Keputusan yang habis berlakunya dan belum jadi Sertifikat Hak.

Maka dengan tidak dilaksanakannya Permohonan Penggugat sebagai Jawaban Surat dari Tergugat No. 1972/36.03-600/VIII/2016 tanggal 30 Agustus 2016 tersebut jelas sangat merugikan dan mengecewakan Penggugat.

2. Bahwa berdasar hal tersebut adalah sesuatu yang beralasan hukum jika Penggugat memiliki Pengharapan yang wajar untuk dapat Tergugat mengakui dan mempertahankan Hak Penggugat, tetapi kenyataan justru sebaliknya, dengan demikian Tergugat jelas-jelas telah melanggar

Halaman 14 dari 37 Halaman Putusan Nomor: 43/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)



Azas Pengharapan yang wajar dalam Azas-Azas Hukum Pemerintah yang baik dan karenanya beralasan hukum untuk dibatalkan Produk Surat Tergugat kepada Penggugat pada tanggal 30 Agustus 2016 ; dengan memerintahkan kepada Tergugat khususnya untuk menyatakan batal/tidak berlaku lagi Surat Keputusan No. 760/HGB/BPN.36.03/ 2013 tanggal 9 September 2013, berikut pula Produk Hukum dari Tergugat yang mengikutinya.

B. Azas Kepastian Hukum

1. Bahwa Tergugat diberi wewenang oleh Negara Cq Pemerintah untuk menyelenggarakan Administrasi dibidang Pertanahan, kewenangan tersebut juga termasuk memberikan/menerbitkan atau menolak terbitnya Permohonan Hak Baru diatas Alas hak Tanah milik Penggugat sebagaimana sesuai Permohonan Penggugat tertanggal 22 Agustus 2016 dengan No. Surat 182/ESL/VIII/2016 adalah termasuk dalam ranah kewenangan Tergugat.
2. Bahwa Peraturan PerUNDang-Undangan juga jelas menyebutkan bahwa " selama belum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data Yuridis yang dicantumkan dalam Sertifikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum hukum sehari-hari maupun dalam Sengketa di Pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam Surat Ukur dan bukti tanah yang bersangkutan (Pasal 32 ayat (1)) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, dan bahwa orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah berSertifikat atas nama orang atau Badan hukum lain, jika selama 5 (lima) sejak dikeluarkannya Sertifikat itu tidak ada mengajukan kepada Pengadilan, sedangkan tanah tersebut diperoleh baik dan secara fisik nyata dikuasai olehnya atau orang lain atau Badan Hukum yang mendapat persetujuannya (pasal 32 ayat 2) Peraturan Pemerintah No

Halaman 15 dari 37 Halaman Putusan Nomor: 43/G/2016/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24 tahun 1997 " kenyataan Sertifikat tersebut yang terbit 28 April 2011 sebagaimana Surat Ukur tanggal 13 Oktober 1999 tersebut tidak pernah ada gangguan dari siapapun bahkan setelah dibeli oleh Penggugat pun lahan masih dalam keadaan kosong artinya peralihan menjadi atas nama Penggugat terhadap Sertifikat Hak Milik No 00477/Curug Wetan dan Sertifikat Hak Milik No 00478/Curug Wetan tersebut seharusnya diakui keabsahannya dengan menolak Permohonan Hak Baru dari PT Citra Property atau setidaknya tidaknya membatalkan Surat Keputusan No. 760/HGB/BPN.36.03/2013 dimaksud maka dengan cara Tergugat mengesampingkan Surat Penggugat tertanggal 22 Agustus 2016 dengan No. Surat 182/ESL/VIII/2016 membuktikan tidak adanya Kepastian Hukum dari Tergugat dengan dikeluarkannya Surat No. 1972/36.03-600/VIII/2016 tanggal 30 Agustus 2016.

Bahwa berdasar hal yang terurai tersebut, sangat jelas terbukti bahwa Tergugat telah melakukan Abus de Droit/Misbruik Van Rech Penyalahgunaan Hak/Penyalahgunaan wewenang mengganggu hak orang lain.

ADAPUN TUNTUTAN MENURUT HUKUMNYA

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, bersama ini dengan hormat Penggugat memohon agar kiranya Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Aquo yang Terhormat

Majelis Hakim yang memeriksa Perkara ini berkenan memberikan Putusan yang Amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang yakni Surat Nomor : 1972/36.03-600/VIII/2016 tanggal 30 Agustus 2016, perihal : Permohonan pembatalan atas Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten

Halaman 16 dari 37 Halaman Putusan Nomor: 43/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

Tangerang Nomor : 760/HGB/BPN.36.03/2013 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas Bidang-Bidang Tanah Negara Bekas Tanah Milik Adat Luas 8.821m² terletak di Desa Curug Wetan, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, atas nama PT. Citra Property berkedudukan di Kota Tangerang.

3. Memerintahkan Tergugat mencabut Surat Keputusan Nomor : 1972/36.03-600/VIII/2016 tanggal 30 Agustus 2016, perihal : Permohonan pembatalan atas Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang Nomor : 760/HGB/BPN.36.03/2013 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas Bidang-Bidang Tanah Negara Bekas Tanah Milik Adat Luas 8.821m² terletak di Desa Curug Wetan, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, atas nama PT. Citra Property berkedudukan di Kota Tangerang.

4. Memerintahkan Tergugat untuk membayar biaya Perkara yang timbul dalam Perkara ini.

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawaban Tertulis tertanggal 4 Januari 2017 dan mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

A. GUGATAN PENGGUGAT TELAH DALUWARSA (TELAH LEWAT TENGGANG WAKTU 90 HARI).

Bahwa dalam gugatan PENGGUGAT halaman 3 point II Penggugat mendalilkan dan menerangkan sendiri bahwa Penggugat mengetahui permasalahan mengenai Sertifikat Hak Milik No. 00477/Curug Wetan dan Sertifikat Hak Milik No. 00478/Curug Wetan atas nama Mariani Santoso (Penggugat) berdasarkan surat No.1972/36.03-600/VIII/2016 tertanggal 30 Agustus 2016, namun disatu

Halaman 17 dari 37 Halaman Putusan Nomor: 43/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

sisi Penggugat telah melakukan gugatan perdata dengan nomor perkara No. 257/PDT.G/2016/PN.TNG

Oleh karena PENGGUGAT telah lama mengetahui atau setidaknya terhitung sejak 06 April 2016 dimana atas tanah tersebut telah terjadi permasalahan atas penerbitan sertifikat tanah Penggugat dan melakukan gugatan ke Pengadilan Negeri dengan Perkara No.257/PDT.G/2016/PN.TNG. Artinya GUGATAN TERSEBUT TELAH DALUWARSA ATAU TELAH MELEWATI TENGGANG WAKTU 90 (SEMBILAN PULUH) HARI.

Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut diatas, menunjukkan bahwa gugatan PENGGUGAT tidak dapat diajukan karena tenggang waktu pengajuan gugatan telah melebihi masa tenggang waktu 90 hari atau hanya dalam waktu 90 (sembilan puluh) hari, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 Undang-Undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang No. 51 tahun 2006 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi:

"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara"

Artinya seharusnya pengajuan gugatan 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak tanggal 06 April 2016, dan saat ini adalah tahun 2016 in casu gugatan PENGGUGAT tersebut *telah lewat waktunya*. Maka gugatan PENGGUGAT tersebut harus dinyatakan dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet OntvankelUk Verklaard*)

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

Halaman 18 dari 37 Halaman Putusan Nomor: 43/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

1. Perlu dicermati bahwa sebagaimana dalam Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang No.1972/36.03-600/VIII/2016 tertanggal 30 Agustus 2016, menerangkan Permohonan Penerbitan Hak oleh Penggugat tersebut BELUM DAPAT DITINDAKLANJUTI sampai dengan selesainya Perkara No.257/PDT.G/2016/PN.TNG dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

- a. Bahwa sesuai surat pemberitahuan dari TERGUGAT Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang No.1972/36.03-600/VIII/2016 tertanggal 30 Agustus 2016. Artinya surat nomor No.1972/36.03-600/VIII/2016 tertanggal 30 Agustus 2016, BUKAN merupakan peristiwa baru atas ditundanya permohonan pendaftaran hak atas nama Ny. Mariani Santoso, AKAN TETAPI hanya merupakan surat pemberitahuan bahwa *setelah diajukan permohonan pembatalan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang No.760/HGB/BPN.36.03/2013 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Bidang-Bidang Tanah Negara Bekas Tanah Milik Adat Luas 8.821 M² Terletak di Desa Curug Wetan, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang Atas Nama PT. Citra Property berkedudukan di Kota Tangerang;*

- b. Bahwa sesuai surat pemberitahuan dari TERGUGAT Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang No.1972/36.03-600/VIII/2016 tertanggal 30 Agustus 2016, menerangkan MENUNDA/BELUM DAPAT DITINDAKLANJUTI bukan menolak atau tidak dapat memproses permohonan hak dari Penggugat, hingga selesainya permasalahan Perkara No.257/PDT.G/2016/PN.TNG yang sampai saat ini masih proses di Pengadilan Negeri Tangerang.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka posita gugatan halaman 2 dan 3 butir 2 yang menyatakan proses sertifikat tidak dapat
Halaman 19 dari 37 Halaman Putusan Nomor: 43/G/2016/PTUN.SRG



dilanjutkan atau dengan kata lain tidak dapat di proses adalah tidak jelas atau kabur, maka jelas Gugatan Penggugat dapat dinyatakan menjadi kabur dan sudah sepantasnya gugatan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dalil-dalil yang TERGUGAT ajukan dalam bagian Eksepsi, adaiah merupakan sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian Pokok Perkara (*mutatis mutandis*);
2. Bahwa TERGUGAT menolak semua daiil-daiil yang diajukan oleh PENGGUGAT, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata oleh TERGUGAT;
3. Bahwa seharusnya Penggugat mencermati bahwa isi Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang No.1972/36.03-600/VIII/2016 tertanggal 30 Agustus 2016 merupakan jawaban atas suatu masalah pertanahan sehubungan dengan surat Penggugat Nomor. 182/ESL/VIII/2016 tertanggal 22 Agustus 2016.
4. Bahwa PENGGUGAT seharusnya mencermati bahwa isi Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang No.1972/36.03-600/VIII/2016 tertanggal 30 Agustus 2016 didasari dan dasar pertimbangannya paling utama adalah masih berjalan Perkara No.257/PDT.G/2016/PN.TNG di Pengadilan Negeri, sebagaimana uraian dalam surat tersebut.

Berdasarkan uraian tersebut di atas jelaslah kiranya Tergugat telah menempuh Prosedur yang berlaku dan apa yang didalilkan Penggugat tidak mempunyai dasar atau menerapkan ketentuan yang tidak sesuai. Bersama ini Tergugat memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :-

Halaman 20 dari 37 Halaman Putusan Nomor: 43/G/2016/PTUN.SRG



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

Dalam Pokok Perkara :

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

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 18 Januari 2017, dan atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 25 Januari 2017, Replik dan Duplik mana untuk singkatnya tercantum dalam Berita Acara Persidangan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Putusan ini;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat melalui kuasa hukumnya telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa fotokopi surat yang telah diberi tanda P-1 sampai dengan P-13, bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya atau fotokopinya dipersidangan, sebagai berikut:

- P - 1 : Fotokopi sesuai dengan asli Kartu Tanda Penduduk atas nama Ny. Mariani Santoso NIK: 3174055008550003;
- P - 2 : Fotokopi sesuai dengan asli Sertipikat Hak Milik Nomor : 00416/Curug Wetan;
- P - 3 : Fotokopi sesuai dengan asli Sertipikat Hak Milik Nomor : 00417/Curug Wetan;
- P - 4 : Fotokopi sesuai dengan asli Sertipikat Hak Milik Nomor : 00477/Curug Wetan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- P – 5 : Fotokopi sesuai dengan asli Sertipikat Hak Milik Nomor : 00478/Curug Wetan;
- P – 6 : Fotokopi dari fotokopi Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang Nomor : 760/HGB/BPN.36.03/2013 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Bidang-Bidang Tanah Negara Bekas Tanah Milik Adat Luas 8.821 M2 Terletak di Desa Curug Wetan Kecamatan Curug Kabupaten Tangerang, Atas Nama PT. Citra Property, Berkedudukan di Kota Tangerang;
- P – 7 : Fotokopi sesuai dengan asli Surat dari Elza Syarief Law Office Nomor : 182/ESL/VIII/2016 tanggal 22 Agustus 2016;
- P – 8 : Fotokopi sesuai dengan asli Surat dari Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang Nomor : 1972/36.03-600/VIII/2016 tanggal 30 Agustus 2016;
- P – 9 : Fotokopi sesuai dengan asli Surat dari Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang Nomor : 644/7.36.03/III/2016 tanggal 10 Maret 2016;
- P - 10 : Fotokopi sesuai dengan asli SPPT tahun 2016 atas obyek tanah seluas 1.485 M2 atas nama Ny. Mariani Santoso;
- P - 11 : Fotokopi sesuai dengan asli SPPT tahun 2016 atas obyek tanah seluas 1.620 M2 atas nama Ny. Mariani Santoso;
- P –12: Fotokopi sesuai dengan asli SPPT tahun 2016 atas obyek tanah seluas 1.710 M2 atas nama Ny. Mariani Santoso;
- P – 13 : Fotokopi sesuai dengan asli SPPT tahun 2016 atas obyek tanah seluas 1.616 M2 atas nama Ny. Mariani Santoso;

Halaman 22 dari 37 Halaman Putusan Nomor: 43/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 untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat melalui kuasa hukumnya telah mengajukan bukti tertulis berupa fotokopi surat yang telah diberi tanda T-1, bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya dipersidangan, sebagai berikut:

- T - 1 : Fotokopi sesuai dengan asli Surat dari Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang Nomor : 1972/36.03-600/VIII/2016 tanggal 30 Agustus 2016;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat masing-masing melalui kuasanya tidak mengajukan saksi maupun ahli dalam persidangan ini meskipun telah diberikan kesempatan kepada para pihak;

Menimbang, bahwa pada akhir pemeriksaan persidangan sengketa ini, Penggugat dan Tergugat melalui kuasa hukumnya telah mengajukan Kesimpulan secara tertulis masing-masing tertanggal 13 Februari 2017;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian Putusan ini maka segala sesuatu yang terjadi di Persidangan sebagaimana termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan dalam duduk pokok sengketa tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam sengketa ini adalah Surat dari Tergugat Nomor : 1972/36.03-600/VIII/2016 tanggal 30 Agustus 2016 perihal Permohonan Pembatalan Atas Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang Nomor : 760/HGB/BPN.36.03/2013 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Bidang-Bidang Tanah Negara Bekas Tanah Milik Adat Luas 8.821 m² Terletak di Desa Curug Wetan, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Atas Nama PT. Citra Property,

Halaman 23 dari 37 Halaman Putusan Nomor: 43/G/2016/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berkedudukan di Kota Tangerang (vide bukti T.1 = P.8) ;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan Eksepsi dan pokok sengketa, terlebih dahulu akan mempertimbangkan apakah obyek sengketa merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang dapat digugat melalui Peradilan Tata Usaha Negara, maka harus mempedomani ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1 angka (9) Undang–Undang Nomor : 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang–Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi ;

“ Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan/Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan Peraturan Perundang–Undangan yang berlaku, yang bersifat Konkrit, Individual dan Final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”;

Menimbang, bahwa setelah meneliti dan mencermati Surat Keputusan obyek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat (vide bukti T.1 = P.8) maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka (9) Undang–Undang Nomor : 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang–Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu ;

- **Konkrit** : obyek yang diputuskan dalam Keputusan Tata Usaha Negara tidak bersifat abstrak, tetapi sudah berbentuk tertentu atau dapat ditentukan yaitu berupa Surat dari Tergugat Nomor : 1972/36.03-600/VIII/2016 tanggal 30 Agustus 2016 perihal Permohonan Pembatalan Atas Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang Nomor : 760/HGB/BPN.36.03/2013 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Bidang-Bidang Tanah Negara Bekas Tanah Milik Adat Luas 8.821 m² Terletak di Desa Curug Wetan, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Atas Nama PT. Citra Property, Berkedudukan di Kota Tangerang (vide bukti T.1 = P.8) ;

Halaman 24 dari 37 Halaman Putusan Nomor: 43/G/2016/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Individual : artinya Keputusan Tata Usaha Negara tersebut tidak ditujukan untuk umum, melainkan sudah jelas kepada siapa ditujukan, baik terhadap alamat maupun hal yang dituju, demikian halnya Surat Keputusan obyek sengketa adalah ditujukan pribadi kepada Dr. Hj. Elza Syarief, SH., MH., selaku kuasa dari Saudari Mariani Santoso (Penggugat) ;
- Final : artinya Keputusan Tata Usaha Negara tersebut sudah merupakan keputusan akhir yang dapat dilaksanakan, artinya akibat hukum yang ditimbulkan serta yang dimaksudkan sudah merupakan akibat hukum yang definitif, dengan diterbitkannya Surat Keputusan obyek sengketa oleh Tergugat pada tanggal 30 Agustus 2016 sudah bersifat definitif tanpa memerlukan adanya persetujuan dari instansi atasan atau instansi lain ;
- Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata artinya Keputusan Tata Usaha Negara tersebut harus mampu menimbulkan perubahan terhadap suatu hubungan hukum yang telah ada, mengubah status hukum atau melahirkan hubungan hukum baru, dengan terbitnya obyek sengketa telah menimbulkan akibat hukum yaitu bahwa dengan adanya surat dari Tergugat tersebut mengakibatkan tidak adanya kepastian hukum terhadap sertifikat-sertifikat milik Penggugat tersebut ;

Menimbang, bahwa keenam persyaratan tersebut bersifat kumulatif yang artinya untuk dapat dijadikan obyek sengketa di Peradilan Tata Usaha Negara, suatu keputusan harus memenuhi keenam persyaratan tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa Surat Keputusan obyek sengketa *a quo* merupakan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1 angka (9) Undang – Undang Nomor : 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang–Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sehingga merupakan obyek gugatan dalam sengketa Tata

Halaman 25 dari 37 Halaman Putusan Nomor: 43/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 dan menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara
Serang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikannya ;

Menimbang, bahwa selanjutnya sebelum Majelis Hakim
mempertimbangkan tentang pokok sengketa maka terlebih dahulu akan
mempertimbangkan Eksepsi Tergugat;

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa eksepsi yang diajukan oleh pihak Tergugat
adalah sebagai berikut;

1. Gugatan Penggugat telah daluwarsa (telah lewat waktu 90 hari);
2. Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (*Obscuur Libel*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut, Pihak
Penggugat telah memberikan tanggapannya melalui Replik, tertanggal 18
Januari 2017, yang pada pokoknya menolak eksepsi tersebut dengan alasan
yang pada pokoknya menolak seluruh eksepsi Tergugat, dengan alasan
bahwa perkara a quo tidak daluwarsa dan sama sekali tidak kabur (*obscur
libel*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh
Tergugat tersebut, Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut :

a. Eksepsi Lewat Waktu (*Daluarsa*) :

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tentang lewat waktu
sebagaimana diajukan Tergugat, Majelis Hakim memberi pertimbangan
sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Pasal 55 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986
Tentang Peradilan Tata usaha Negara menentukan gugatan dapat diajukan
hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat



diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa surat dari Tergugat Nomor : 1972/36.03-600/VIII/2016 (Obyek sengketa) (*vide* bukti T.1 = P.8) yang ditujukan kepada Saudari Mariani Santoso (Penggugat) melalui kuasa hukumnya diterbitkan pada tanggal 30 Agustus 2016;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan dan mendaftarkan gugatannya di Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 21 November 2016 sehingga dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat diajukan masih dalam tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 55 Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata usaha Negara;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum di atas terhadap eksepsi Tergugat mengenai tenggang waktu haruslah dinyatakan ditolak;

b. Eksepsi gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscuur libels*);

Menimbang bahwa mengenai eksepsi gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*), berdasarkan ketentuan Pasal 56 Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menerangkan sebagai berikut :

1. *Gugatan harus memuat:*
 - a. *nama, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaan penggugat atau Kuasanya;*
 - b. *nama, jabatan, dan tempat kedudukan tergugat.*
 - c. *dasar gugatan dan hal yang diminta untuk diputuskan oleh Pengadilan.*
2. *Apabila gugatan dibuat dan ditandatangani oleh seorang kuasa penggugat, maka gugatan harus disertai surat kuasa yang sah.*
3. *Gugatan sedapat mungkin juga disertai Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan oleh penggugat.*



Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut apabila dihubungkan dengan gugatan Penggugat maka Majelis berpendapat bahwa gugatan Penggugat telah memenuhi ketentuan Pasal 56 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan tata Usaha Negara baik yang berkaitan dengan subjek gugatan, objek gugatan, posita gugatan, dan petitum gugatan dengan demikian maka gugatan Penggugat sudah jelas dan tidak kabur, yaitu Penggugat telah mengajukan gugatan dengan objek gugatan yang jelas, dengan permohonan agar Pengadilan menyatakan batal atau tidak sah surat Keputusan objek sengketa karena mengandung cacat hukum baik dari segi prosedur maupun dari segi substansi oleh karenanya, beralasan hukum eksepsi Tergugat mengenai gugatan tidak jelas dan kabur (*obscuur libels*) haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat eksepsi-eksepsi Tergugat tidak beralasan hukum, sehingga menurut Majelis Hakim eksepsi-eksepsi tersebut haruslah ditolak untuk seluruhnya dan Majelis Hakim selanjutnya akan mempertimbangkan dalam Pokok Sengketa;

TENTANG POKOK SENGKETA ;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai dalam tentang duduknya perkara tersebut di atas;

Menimbang, bahwa untuk tidak mengulangi hal yang sama, maka terhadap apa yang menjadi alasan dari gugatan Penggugat dan alasan-alasan/bantahan dari Jawaban Tergugat, Majelis Hakim tidak perlu lagi menguraikan secara terperinci dan menyeluruh dalam pertimbangan hukum ini, karena telah termuat secara lengkap dalam duduk sengketa tersebut diatas ;



Menimbang, bahwa demikian pula terhadap surat-surat bukti yang diajukan oleh para pihak yang berperkara, tidak perlu lagi disebutkan dalam pertimbangan hukum ini, karena telah termuat secara menyeluruh dalam duduk sengketa tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dengan seksama gugatan Penggugat, Jawaban Tergugat, Replik, Duplik, Bukti Surat Para Pihak, serta Kesimpulan Para Pihak, maka menurut Majelis Hakim yang menjadi permasalahan hukum dalam perkara in casu adalah “Apakah Keputusan Obyek Sengketa yang telah diterbitkan oleh Tergugat tersebut cacat yuridis, yaitu melanggar dan bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan telah melanggar Azas-azas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) sebagaimana didalilkan oleh Penggugat atau sebaliknya” ;

Menimbang, bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat yang tidak dibantah atau setidaknya tidak disangkal dengan tegas oleh Tergugat sehingga merupakan dalil-dalil tetap yang tidak perlu dibuktikan lagi dan merupakan fakta-fakta hukum adalah sebagai berikut ;

- Bahwa, benar Tergugat telah menerbitkan Surat Nomor : 1972/36.03-600/VIII/2016 tanggal 30 Agustus 2016 perihal Permohonan Pembatalan Atas Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang Nomor : 760/HGB/BPN.36.03/2013 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Bidang-Bidang Tanah Negara Bekas Tanah Milik Adat Luas 8.821 m2 Terletak di Desa Curug Wetan, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Atas Nama PT. Citra Property, Berkedudukan di Kota Tangerang (vide bukti T.1 = P.8)

Menimbang, bahwa dalil Gugatan Penggugat selebihnya, yang telah dibantah oleh Tergugat sehingga harus dibuktikan lebih lanjut akan kebenarannya dalam persidangan ini sebagaimana beban pembuktian yang

Halaman 29 dari 37 Halaman Putusan Nomor: 43/G/2016/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditetapkan Majelis Hakim adalah sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

Menimbang, bahwa untuk mempertahankan dalil gugatannya, Penggugat telah menyampaikan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-13 dan Tergugat telah pula menyampaikan bukti surat yang diberi tanda T-1 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan dan replik Penggugat, jawaban dan duplik Tergugat, kesimpulan dan surat-surat bukti di persidangan maka diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut :

- Bahwa benar Penggugat sebagai pemilik sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 477/Curug Wetan tanggal 28 April 2011, Surat Ukur Nomor : 86/Curug Wetan/1999 tanggal 13 Oktober 1999 luas 1.616 m² atas nama Mariani Santoso (*vide* bukti P.4) ;
- Bahwa benar Penggugat sebagai pemilik sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 478/Curug Wetan tanggal 23 Juni 2011, Surat Ukur Nomor : 84/Curug Wetan/1999 tanggal 13 Oktober 1999 luas 1.620 m² atas nama Mariani Santoso (*vide* bukti P.5);
- Bahwa benar Penggugat telah mengirimkan surat ke Tergugat pada tanggal 22 Agustus 2016 perihal permohonan pembatalan atas surat keputusan kepala kantor pertanahan kabupaten Tangerang Nomor : 760/HGB/BPN.36.03/2013 tentang pemberian Hak Guna Bangunan atas bidang tanah Negara bekas tanah milik adat luas 8.821 m² terletak di Desa Curug Wetan Kecamatan Curug kabupaten Tangerang, atas nama PT. Citra Property berkedudukan di Kota Tangerang (*vide* bukti P.7);

Halaman 30 dari 37 Halaman Putusan Nomor: 43/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 Tergugat telah membalas surat dari Penggugat dan menyatakan bahwa terhadap bidang-bidang tanah milik Penggugat dengan sertipikat hak milik nomor : 477/Curug wetan dan sertipikat hak milik nomor : 478/Curug Wetan diduga tumpang tindih (*overlap*) dengan sebagian bidang tanah yang dimohon oleh PT. Citra Property (*vide* bukti T.1 = P.8);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah penerbitan keputusan objek sengketa tersebut oleh Tergugat mengandung cacat yuridis atau tidak, baik secara prosedural maupun secara materiil, dan apakah bertentangan atau tidak dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik;

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Menentukan bahwa pendaftaran tanah diakhiri dengan pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Pasal 1 ayat (20) Peraturan Pemerintah Nomor : 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Menentukan bahwa Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor : 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Menentukan bahwa pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;

Halaman 31 dari 37 Halaman Putusan Nomor: 43/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)



Menimbang, bahwa menurut ketentuan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor : 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Menentukan bahwa untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah;

Menimbang, bahwa alasan Penggugat untuk mengajukan permohonan pembatalan kepada Tergugat terhadap surat Tergugat Nomor : 760/HGB/BPN.36.03/2013 dikarenakan diatas tanah yang dimohonkan untuk pemberian Hak Guna bangunan kepada PT. Citra Property yang terletak di Desa Curug Wetan adalah bidang tanah milik Penggugat yang dikuatkan dengan bukti kepemilikan yang sah dan dikeluarkan oleh Tergugat yaitu berupa Sertipikat Hak Milik Nomor : 477/Curug Wetan tanggal 28 April 2011, Surat Ukur Nomor : 86/Curug Wetan/1999 tanggal 13 Oktober 1999 luas 1.616 m2 atas nama Mariani Santoso (*vide* bukti P.4) dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 478/Curug Wetan tanggal 23 Juni 2011, Surat Ukur Nomor : 84/Curug Wetan/1999 tanggal 13 Oktober 1999 luas 1.620 m2 atas nama Mariani Santoso (*vide* bukti P.5);

Menimbang, bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor : 477/Curug Wetan atas nama Mariani Santoso diterbitkan pada tanggal tanggal 28 April 2011 (*vide* bukti P.4), sedangkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 478/Curug Wetan atas nama Mariani Santoso diterbitkan pada tanggal tanggal 23 Juni 2011 (*vide* bukti P.5);

Menimbang, bahwa dengan terbitnya sertipikat-sertipikat Penggugat tersebut diatas, seharusnya Tergugat sebagai pejabat yang berwenang untuk mengurus masalah pendaftaran tanah tidak menerima lagi permohonan untuk diterbitkannya alas hak baru atau tanda bukti hak yang lain terhadap satu bidang tanah yang sama;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dikaitkan dengan Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Diatas sebuah bidang tanah hanya bisa diterbitkan 1 (satu) sertifikat sebagai tanda hak bukti atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa untuk menerbitkan sertifikat baru di atas bidang tanah yang sudah ada sertifikatnya maka Kepala Kantor Pertanahan dalam hal ini Tergugat *in casu* harus membatalkan sertifikat yang lama, baru bisa menerbitkan sertifikat yang baru sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

Menimbang, bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor : 477/Curug Wetan tanggal 28 April 2011 atas nama Mariani Santoso (*vide* bukti P.4), dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 478/Curug Wetan tanggal 23 Juni 2011 atas nama Mariani Santoso (*vide* bukti P.5) hingga sampai saat ini masih berlaku dan belum pernah dibatalkan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa dengan terbitnya obyek sengketa (*vide* bukti T.1 = P.8), mengakibatkan tidak adanya kepastian hukum terhadap sertifikat-sertipikat yang dimiliki oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta dan pertimbangan hukum diatas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Tergugat telah keliru dalam menerbitkan Surat Nomor : 1972/36.03-600/VIII/2016 tanggal 30 Agustus 2016 perihal Permohonan Pembatalan Atas Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang Nomor : 760/HGB/BPN.36.03/2013 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Bidang-Bidang Tanah Negara Bekas Tanah Milik Adat Luas 8.821 m² Terletak di Desa Curug Wetan, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Atas Nama PT. Citra Property, Berkedudukan di Kota Tangerang (*vide* bukti T.1 = P.8);

Halaman 33 dari 37 Halaman Putusan Nomor: 43/G/2016/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat tindakan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa *a quo* juga telah melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik khususnya asas kepastian hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan-pertimbangan hukum terurai di atas Majelis Hakim berkesimpulan, terbukti keputusan obyek sengketa *a quo* cacat yuridis bersifat formal dan telah melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik khususnya asas kepastian hukum dan oleh karenanya obyek sengketa harus dibatalkan dan gugatan Penggugat dalam gugatannya agar menyatakan batal obyek sengketa adalah beralasan hukum dan dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya, maka sesuai ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 terakhir dengan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009, kepada Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan dicantumkan dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam pemeriksaan persidangan tanpa tergantung pada hal-hal yang diajukan oleh para pihak, maka sesuai ketentuan Pasal 107 Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara, Hakim bebas menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian, atas dasar itu terhadap alat-alat bukti yang relevan telah dipergunakan sebagai bahan pertimbangan Majelis Hakim dan terhadap bukti-bukti selebihnya dianggap dikesampingkan dan tetap dilampirkan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkara;

Mengingat, ketentuan yang diatur dalam Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986

Halaman 34 dari 37 Halaman Putusan Nomor: 43/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

tentang Peradilan Tata Usaha Negara serta peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan;

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat seluruhnya;

DALAM POKOK SENGKETA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan batal Surat Keputusan yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang yakni Surat Nomor : 1972/36.03-600/VIII/2016 tanggal 30 Agustus 2016, perihal : Permohonan pembatalan atas surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang Nomor 760/HGB/BPN.36.03/2013 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Bidang-Bidang Tanah Negara Bekas Tanah Milik Adat Luas 8.821 m2 Terletak di Desa Curug Wetan, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Atas Nama PT. Citra Property, Berkedudukan di Kota Tangerang;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Nomor : 1972/36.03-600/VIII/2016 tanggal 30 Agustus 2016, perihal : Permohonan pembatalan atas surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang Nomor 760/HGB/BPN.36.03/2013 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Bidang-Bidang Tanah Negara Bekas Tanah Milik Adat Luas 8.821 m2 Terletak di Desa Curug Wetan, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Atas Nama PT. Citra Property, Berkedudukan di Kota Tangerang;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 189.000,- (seratus delapan puluh sembilan ribu rupiah);

Halaman 35 dari 37 Halaman Putusan Nomor: 43/G/2016/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan secara mufakat dalam rapat permusyawaratan Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada hari Rabu Tanggal 22 Februari 2017 oleh kami ANDI MADERUMPU, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, M. FERRY IRAWAN, S.H., M.H., dan TAUFIK PERDANA, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota dan putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Rabu Tanggal 1 Maret 2017 oleh Majelis Hakim tersebut, serta dibantu oleh Drs. VIFERY ARMANZA, S.H., MBA., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA : HAKIM KETUA MAJELIS,

M. FERRY IRAWAN, S.H., M.H.

ANDI MADERUMPU, S.H.,M.H.

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

PANITERA PENGGANTI,

Drs. VIFERI ARMANZA, S.H., MBA

Halaman 36 dari 37 Halaman Putusan Nomor: 43/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

RINCIAN BIAYA PERKARA Nomor : 43/G/2016/PTUN-SRG:

1. Biaya Pendaftaran Gugatan	.....	Rp. 30.000,-
2. Biaya ATK Perkara	.....	Rp. 100.000,-
3. Biaya Panggilan	.....	Rp. 45.000,-
4. Biaya Hak Redaksi Putusan	.....	Rp. 5.000,-
5. Biaya Uang Leges Putusan	.....	Rp. 3.000,-
6. Biaya Meterai Putusan	.....	Rp. 6.000,- +
Jumlah		Rp. 189.000,-

(seratus delapan puluh sembilan ribu rupiah)