



PUTUSAN

Nomor 38/G/2017/PTUN-SRG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

AHMAD SUBANDI, Kewarganegaraan Indonesia, Tempat Tinggal di Jalan Zeta 1

Nomor 576 RT.9 RW.8, Kelurahan Cimone, Kecamatan Karawaci, Kota Tangerang- Banten, Pekerjaan Wiraswasta;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

1. MELKY SIMAMORA, S.H.
2. EBBIN R. SILABAN, S.H.

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat, beralamat pada kantor MELKY SIMAMORA & PARTNERS" Komplek Perumahan Karawaci Residence Blok. C-2 Nomor 12, Jalan Raya Legok Kelapa Dua, Kabupaten Tangerang - Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 01/SKK/PTUN/XI/2017, tertanggal 04 November 2017;

untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

M E L A W A N

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TANGERANG, Tempat

Kedudukan di Komplek Perkantoran Pemda Kabupaten Tangerang Jalan Abdul Hamid Kav. 8 Tigaraksa, Tangerang-Banten;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 6674/SK.36.03/XII/2017 tanggal 4 Desember 2017, diwakili oleh Kuasanya yaitu:

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

Dan:

PT TJITARIK, Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia, berkedudukan di Tangerang, Jalan Raya Kelapa Sawit Blok BF 01 Nomor 32-34, Gading Serpong, Kabupaten Tangerang, dalam hal ini berdasarkan Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Tjitarik Nomor 29 tanggal 11 Agustus 2008 yang dibuat dihadapan Dewi Himijati Tandika, S.H., Notaris di Jakarta dan telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Keputusan Nomor AHU-98969.AH.01.02.Tahun 2008 tanggal 23 Desember 2008 diwakili oleh **Ervan Adi Nugroho** dan **Ariyo Tri Ananto**, Keduanya berwarganegara Indonesia, berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Sirkuler Para Pemegang Saham PT Tjitarik Diluar Rapat Umum Pemegang Saham Nomor 20 tanggal 8 Juni 2015 yang dibuat dihadapan Dewi Himijati Tandika, S.H., Notaris di Jakarta yang telah diterima dan dicatat dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia RI, Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum sesuai dengan Surat Nomor AHU-AH.01.03.-0938080 tanggal 8 Juni 2015 bertindak selaku Direktur-Direktur PT Tjitarik. Dalam hal ini,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Januari 2018 memberikan kuasa kepada:

1. Reinier Mayas, S.H.;
2. Albert Joenio, S.H.;
3. Herman Zakaria, S.H.;
4. Gerald Akhta, S.H.;
5. Axel, S.H.;

Semuanya berkewarganegaraan Indonesia, Advokat-Advokat, berkantor pada Kantor Advokat "Reinier, Albert & Rekan" beralamat di Jalan Boulevard Timur Raya Blok NB1 Nomor 49 Kelapa Gading, Jakarta Utara;

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

Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tersebut;

Telah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 38/PEN-DIS/2017/PTUN-SRG, tanggal 27 November 2017, tentang Lolos Dismissal;
- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 38/PEN-MH/2017/PTUN-SRG, tanggal 27 November 2017, tentang Susunan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara dengan acara biasa;
- Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 38/G/2017/PTUN-SRG, tanggal 27 November 2017, tentang Penunjukkan Panitera dan Juru Sita Pengganti;
- Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor: 38/PEN-PP/2017/PTUN.SRG, tanggal 4 Desember 2017, tentang Hari dan Tanggal Pemeriksaan Persiapan;
- Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor: 38/PEN-HS/2017/PTUN-SRG, tanggal 3 Januari 2018, tentang Hari dan Tanggal Persidangan;
- Putusan Sela Nomor: 38/G/2017/PTUN-SRG, yang diputus tanggal2018, dan dibacakan dalam persidangan terbuka untuk umum tanggal 2018, tentang diterimanya PT. Tjitarik, sebagai Tergugat II Intervensi dalam Perkara Nomor: 38/G/2017/PTUN-SRG;
- Telah mendengarkan keterangan Para Pihak dan Saksi-saksi dipersidangan;
- Telah mempelajari Berkas Perkara Nomor: 38/G/2017/PTUN-SRG;

TENTANG DUDUK SENGKETA

Bahwa Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan gugatan tanggal 24 November 2017, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 27 November 2017, dalam Register Perkara Nomor: 38/G/2017/PTUN-SRG, sebagaimana telah diperbaiki secara formal dalam

Halaman 3 dari 23. Putusan No. 38/G/2017/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemeriksaan Persiapan tanggal 3 Januari 2018, yang pada pokoknya mendalilkan hal-hal sebagai berikut:

I. Objek Sengketa :

Adapun Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang menjadi Objek sengketa dalam Gugatan ini adalah :

“Berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. **56 tertanggal 2 Maret 1995** Luas 6170 M2 (enam ribu seratus tujuh puluh meter persegi) atas nama **PT.Tjitarik**” yang merupakan penetapan Tertulis yang dikeluarkan badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, dalam hal ini fungsi dari Tergugat yang berisi tindakan hukum tata Usaha Negara sesuai dengan ketentuan pasal 1 angka (9) Undang-undang RI NO. 51 tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-undang RI Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Yang berbunyi :

“Keputusan Tata Usaha Negara adalah 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 kongkrit, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata”

Konkret : karena surat keputusan yang dikeluarkan oleh Tergugat adalah nyata-nyata dibuat oleh Tergugat, tidak abstrak, tapi berwujud tertulis, tentu dan dapat ditentukan mengenai apa yang dilakukan.

Individual : karena surat keputusan yang dikeluarkan oleh Tergugat tersebut ditujukan dan berlaku khusus bagi seorang atau badan hukum perdata dan bukan untuk umum.

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

II. Tenggang Waktu Gugatan :

- Bahwa Objek Sengketa tersebut diketahui Penggugat pada saat Descente/ Sidang Pemeriksaan Setempat di objek sengketa tertanggal 19 September 2017
- Bahwa gugatan *a quo* diajukan pada tanggal 17 Nopember 2017, oleh karenanya Gugatan *a quo* diajukan masih dalam tenggang waktu sesuai dengan pasal 55 UU Peradilan TUN UU Undang- Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara serta Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (pasal 55 UU Peradilan TUN);



III. Kepentingan Penggugat Yang Dirugikan :

- Penggugat dirugikan karena tanah milik Penggugat seluas 875 M², di Persil No.29 D Blok 002, Kohir No.002-0900 yang terletak di Desa Curug Sangereng, Kecamatan Legok yang diperoleh Penggugat dengan cara membeli dari **H. Jiman berdasarkan Akta Jual Beli No.941/Legok/1997 tertanggal 08 Nopember 1997** diklaim merupakan bagian dari keseluruhan milik PT.PARAMOUNT LAND DEVELOPMENT seluas 6170 M² (enam ribu seratus tujuh puluh meter persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. **56 tertanggal 2 Maret 1995** atas nama **PT.Tjitarik**".

IV. Posita/Alasan Gugatan :

Adapun alasan diajukan gugatan ini sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik tanah seluas 875 M²(delapan ratus tujuh puluh lima meter persegi), di Persil No.29 D Blok 002, Kohir No.002-0900 yang terletak di Desa Curug Sangereng, Kecamatan Legok dengan cara membeli dari **H. Jiman berdasarkan Akta Jual Beli No.941/Legok/1997 tertanggal 08 Nopember 1997**, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah timur : tanah sdr.Muhidin
 - Sebelah utara : tanah PT.Ex .H.Bai
 - Sebelah selatan: tanah sdr.Muhidin
 - Sebelah barat : PT.Ex.Amad
2. Bahwa, PENGGUGAT membeli tanah tersebut karena tidak dalam sengketa sebagai mana surat yang diterima oleh Penggugat dari **H. Jiman** dengan memperlihatkan bukti kepemilikan tanah berupa :
 1. Surat hak milik Adat Luas Girik 872 M²(delapan ratus tujuh puluh dua meter persegi), Persil 23 D, Luas Girik 872 M², yang terletak di Desa Curugsangereng, Kecamatan Legok terdaftar atas nama H.Jiman;
 2. Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 230/Ket/2021/IX/1994, tertanggal 27 September yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Curugsangereng, Kecamatan Legok Kabupaten Tangerang, yang menerangkan bahwa tanah objek tanah adalah milik H.Jiman dan tidak dalam sengketa;
 3. Surat Keterangan Beda Luas Nomor: 231/Ket.BL/2021/IX/1994, tertanggal 27 September yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Curugsangereng, Kecamatan Legok, Kabupaten Tangerang menerangkan bahwa objek tanah Luasnya 875 M² (delapan ratus tujuh puluh lima meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah timur : tanah sdr.Muhidin



- Sebelah utara : tanah PT.Ex .H.Bai
 - Sebelah selatan: tanah sdr.Alias
 - Sebelah barat: tanah Sdr. Sangkin
4. Surat Keterangan Nomor: 232/Ket/2021/IX/1994, tertanggal 27 September yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Curugsangereng, Kecamatan Legok Kabupaten Tangerang menerangkan bahwa objek tanah seluas 875 M²(delapan ratus tujuh puluh lima meter persegi), benar milik H.Jiman;
 5. Surat Pernyataan H. Jiman diatas materai tertanggal 25 Agustus 1997, yang diketahui Kepala Desa Curugsangereng, Kecamatan Legok Kabupaten Tangerang yang menyatakan dengan sesungguhnya bahwa bekas hak milik Adat di Persil No.Girik 002-0900, Luas Girik 872 M², yang akan dijual seluas 875 M²(delapan ratus tujuh puluh lima meter persegi),, yang terletak di Desa CurugSangereng, Kecamatan Legok terdaftar atas nama H.Jiman;
 6. Surat No.1193/Legok/97, yang dibuat oleh Kepala Desa Curugsangereng, Kecamatan Legok, Kabupaten Tangerang, yang menerangkan bahwa tanah yang diuraikan dalam Surat Keterangan pajak kohir No.C.002-0900, intinya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa bekas hak milik Adat di Persil No.29 D seluas 875 M² (delapan ratus tujuh puluh lima meter persegi),, yang terletak di Desa CurugSangereng, Kecamatan Legok terdaftar atas nama H.Jiman;
 7. Surat Keterangan Nomor:19/Jb.2021/VIII/1997, yang dibuat oleh Kepala Desa Curugsangereng, Kecamatan Legok, menerangkan bahwa tanah yang diuraikan dalam Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi keterangan pajak Persil No.29 D Luas 875 M² (delapan ratus tujuh puluh lima meter persegi), yang terletak di Desa CurugSangereng, Kecamatan Legok terdaftar atas nama H.Jiman ;
 3. Bahwa **H.Jiman** kemudian mengajukan gugatan perdata kepada PENGUGAT dengan nomor register perkara No. 286/Pdt.G/2017/PN.TNG pada petitum gugatannya meminta Majelis Hakim Perkara agar membatalkan **Akta Jual Beli No.941/Legok/1997 tertanggal 08 Nopember 1997;**
 4. Bahwa pada saat Descente/ Sidang Pemeriksaan Setempat di objek sengketa tertanggal 19 September 2017, PT.PARAMOUNT LAND DEVELOPMENT hadir dilokasi objek sengketa dan mengaku sebagai pemilik objek sengketa dan tanah objek sengketa tersebut merupakan bagian dari **Sertifikat HGB No.56 tertanggal 2 Maret 1995;**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa pada tanggal 25 Oktober 2017 Majelis Hakim yang memeriksa Perkara Perdata Nomor : 286/Pdt.G/2017/PN.TNG telah membacakan Putusan yang dibacakan di sidang terbuka umum di Pengadilan Negeri Tangerang dengan putusan yang pada pokoknya gugatan Penggugat (H. Jiman) tidak dapat diterima atau NO (Niet Ontvankelijkheid) dan putusan tersebut juga sudah berkekuatan hukum tetap;
6. Bahwa Pemilik tanah asal yang bernama H. Jiman dalam hal ini sebagai Penggugat dalam Perkara 286/Pdt.G/2017/PN.TNG telah menguraikan dalam dalil gugatannya mengatakan bahwa H.Jiman tidak pernah menjual tanah tersebut kepada siapapun, artinya kami sebagai Penggugat mempertanyakan penerbitan **Sertifikat HGB No.56 tertanggal 2 Maret 1995** yang telah diterbitkan oleh Tergugat, sedangkan Penggugat adalah secara hukum jelas pemilik tanah yang sah berdasarkan AJB No. 941/Legok/1997 tertanggal 08 Nopember 1997;
7. Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut dari pemilik tanah asal yang bernama H. Jiman pada tanggal 8 November 1997 sesuai dengan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 941/Legok/1997, belum pernah atau tidak pernah menjual, menggadaikan atau memindah tangankan atau tidak pernah terjadi transaksi dalam bentuk apapun yang menyebabkan beralihnya hak kepemilikan kepada siapapun sampai saat ini, bahkan tanah tersebut masih dalam keadaan kosong tanpa bangunan dan tanah tersebut di klaim oleh pihak PT.PARAMOUNT LAND berdasarkan Sertifikat hak Guna Bangunan SHGB Nomor : **Sertifikat HGB No.56 tertanggal 2 Maret 1995** atas nama PT. Tjitarik;
8. Bahwa sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dimana pasal tersebut menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan, dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan Akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undang yang berlaku, jelas dalam hal ini ketentuan tersebut memperkuat secara hukum bahwa Penggugatlah pemilik tanah yang sah secara hukum saat ini;
9. Bahwa Penggugat juga telah mengirimkan surat permohonan klarifikasi terkait Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 56 Tahun 1995 **Sertifikat HGB No.56 tertanggal 2 Maret 1995** pada Tanggal 06 November 2017 guna untuk

Halaman 7 dari 23. Putusan No. 38/G/2017/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memastikan keabsahan terkait Penerbitan sertifikat tersebut yang telah diterbitkan oleh Tergugat;

10. Bahwa berdasarkan pasal 19 Undang-undang nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar Pokok-pokok Agraria Jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Perubahan dari PP Nomor 10 Tahun 1961 yang mengatur tentang Pendaftaran tanah di Indonesia menyatakan pada pokoknya bahwa dalam pendaftaran tanah seharusnya dilakukan pengukuran dan Penggugat juga tidak pernah menyaksikan diadakannya Pengukuran oleh Pihak Tergugat.
11. Bahwa berdasarkan pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Perubahan dari PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah ditegaskan bahwa penerbitan sertifikat dilakukan apabila data Yuridis dan data fisik tentang tanah telah terpenuhi, dengan tidak dilakukannya pengukuran serta bukti kepemilikan hak atas tanah tersebut masih ada dalam penguasaan Penggugat, maka Penerbitan Sertifikat hak Guna Bangunan tersebut telah melanggar ketentuan pasal 31 PP. No.24 Tahun 1997 perubahan dari PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah;
12. Bahwa tindakan TERGUGAT dalam menerbitkan Objek Sengketa bertentangan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Hak Guna Bangunan Jo. Pasal 59 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, sehingga karena itu telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat;
13. Bahwa dengan tidak dilakukannya pengukuran, Penelitian tentang kelengkapan data tanah, maka tergugat telah melanggar asas-asas pemerintahan yang baik yaitu asas Profesionalisme.

V. **Petitum/Tuntutan** :

Berdasarkan hal hal tersebut di atas, maka Penggugat mohon kepada Hakim Majelis Tata Usaha Negara Serang yang memeriksa perkara ini, agar kiranya berkenan memberikan putusan sebagai berikut;

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat Untuk Seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang diterbitkan Tergugat berupa : Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 56 **tertanggal 2 Maret 1995**, atas nama PT.Tjitarik;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut dan mencoret keputusan tata usaha Negara objek sengketa dari Buku Tanah yang ada di Kantor Tergugat berupa: Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 56 **tertanggal 2 Maret 1995** atas nama PT.Tjitarik;
4. Menghukum Tergugat membayar segala biaya perkara yang timbul;

Halaman 8 dari 23. Putusan No. 38/G/2017/PTUN-SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis hakim berpendapat lain, Penggugat mohon putusan seadil-adilnya dalam suatu peradilan yang baik dan benar (ex aequo et bono).

Bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat melalui Kuasanya telah mengajukan Jawaban pada persidangan tanggal 11 Januari 2018, yang pada pokoknya mengemukakan dalil-dalil bantahan sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI:

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

Bahwa materi permasalahan yang diangkat dari peristiwa hukum yang diutarakan dalam isi posita gugatan Penggugat dalam gugatannya secara substansial materi permasalahannya sangat menitik beratkan pada titik singgung **mengenai yang berhak atas objek hak keperdataan dari kepemilikan tanah yang dirasa milik Penggugat**, akan tetapi secara yuridis telah diterbitkan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara berupa **Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 56/Curug Sangereng tertanggal 02 Maret 1995, Gambar Situasi Nomor 4100 tertanggal 01 Maret 1995 seluas 6170 m² Atas Nama PT. Tjitarik**. Sehingga atas uraian dalam materi posita gugatan Penggugat tersebut perlu dibuktikan terlebih dahulu mengenai **pembuktian apakah adanya hubungan hukum hak keperdataan dari kepemilikan tanah tersebut adalah benar milik dari Penggugat**. Dengan demikian materi gugatan Penggugat dari peristiwa hukum yang diuraikan dalam posita gugatan Penggugat tersebut adalah merupakan kewenangan pemeriksaan perkara dari Pengadilan Negeri yang berwenang untuk mendapatkan fakta hukum tentang siapa yang berhak atas hak keperdataan seseorang apabila dikostatir dalam penemuan hukumnya. Oleh sebab itu pengajuan gugatan ini pantas diajukan dalam ranah hukum Pengadilan Perdata, dan atau merupakan kewenangan **absolut dari Pengadilan Negeri**.

Perlu kami jelaskan bahwa sertipikat Hak Atas Tanah adalah sebagai alat bukti yang kuat tentang hak keperdataan seseorang atau badan hukum merupakan **Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara** sebagaimana diatur UU No.5 tahun 1986 yang telah dua kali diubah dengan UU No.9 tahun 2004 dan UU No.51 tahun 2009. Bahwa penerbitan sertipikat hak atas tanah selanjutnya disebut sertipikat adalah merupakan **tindakan hukum** pejabat tata usaha negara bersifat konkrit, individual, final dan menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum privat, sertipikat sebagai pejabat tata usaha negara bersifat menetapkan apabila akibat penetapan menimbulkan kerugian seseorang, maka tuntutan ganti rugi atau on recht



matige overheidsdaads ini diajukannya ke **Peradilan Umum** bukanlah ke **Peradilan Tata Usaha Negara**.

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

Dengan demikian berdasarkan uraian tersebut diatas, kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menolak gugatan yang diajukan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima karena materi gugatan Penggugat menguraikan hal-hal yang berkenaan dengan hak kepemilikan dari tanah, yang telah diterbitkan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara oleh Tergugat, yang bukan merupakan ruang lingkup dari kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara (vide Pasal 77 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, Tentang Peradilan Tata Usaha Negara).

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

B. Eksepsi Lewat Waktu (Daluwarsa), alasan hukumnya yaitu :

- a. Bahwa dalam gugatan Penggugat halaman 2 Point II menjelaskan bahwa Para Penggugat baru mengetahui pada saat Descente/Sidang Pemeriksaan Setempat tanggal 19 Septemer 2017, dimana pada saat sidang persiapan dijelaskan sertipikat aquo dibawa oleh **seseorang** dari pihak PT. Paramount Land, sehingga Penggugat mengetahuinya.
- b. Bahwa perlu ditekankan **Seseorang** itu siapa?darimana dia tahu bahwa obyek sengketa tersebut telah diterbitkan **Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 56/Curug Sangereng tertanggal 02 Maret 1995, Gambar Situasi Nomor 4100 tertanggal 01 Maret 1995 seluas 6170 m² Atas Nama PT. Tjitarik?atau "Seseorang"** hanya figur yang ditimbulkan untuk memenuhi ketentuan



tenggang waktu? karena Tergugat tegaskan untuk membuktikan kebenaran terhadap kepemilikan tanah tidak cukup dengan hanya melakukan "premature claim" semata, dan menggunakan segala dalil dan alasan pembenaran tertentu,

- c. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 56/Curug Sangereng tertanggal 02 Maret 1995, Gambar Situasi Nomor 4100 tertanggal 01 Maret 1995 seluas 6170 m² Atas Nama PT. Tjitarik;
- d. Bahwa Sertipikat hak atas tanah tersebut memberikan kepastian hukum dan memiliki kekuatan pembuktian hukum yang kuat bagi subyek dan obyek hak atas tanah yang tercantum dalam Sertipikat tersebut, sepanjang mengenai data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam Gambar Situasi serta Buku Tanah hak yang bersangkutan;
- e. Bahwa berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa *"Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat yang sah atas nama orang atau Badan Hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya Sertipikat itu telah mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang Sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan Sertipikat tersebut."*

Bahwa dengan demikian, Penggugat sudah tidak berwenang lagi untuk menggugat Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 56/Curug Sangereng tertanggal 02 Maret 1995, Gambar Situasi Nomor 4100 tertanggal 01 Maret 1995 seluas 6170 m² Atas Nama PT. Tjitarik, yang diterbitkan oleh Tergugat tanggal 02 Maret 1995, sebab telah daluwarsa atau melampaui tenggang waktu 5 (lima) tahun, sebagaimana diatur dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, sudilah kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menolak gugatan yang diajukan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan



tidak dapat diterima karena objek gugatan telah diterbitkan lebih dari 5 (lima) tahun

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

alasan hukumnya yaitu :

1. Bahwa Penggugat mendalilkan dalam Posita gugatan angka 1 dan 2 halaman 3 yang pada intinya Penggugat pemilik sebidang tanah sesuai dengan keterangan pajak kahir No. C. 002-0900 dan bekas hak milik Adat di Persil No. 29 D luas 875 m² dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
 - Sebelah utara : Tanah PT. Ex. H. Bai
 - Sebelah timur : Tanah Sdr. Muhidin
 - Sebelah selatan : Tanah Sdr. Muhidin
 - Sebelah barat : PT. Ex Ahmad
2. Bahwa Penggugat mendalilkan dalam Posita gugatan angka 5 halaman 3 yang pada intinya terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 56/Curug Sangereng tertanggal 02 Maret 1995, Gambar Situasi Nomor 4100 tertanggal 01 Maret 1995 Atas Nama PT. Tjitarik **adalah seluas 6170 m²**;
3. Bahwa dari seluruh posita gugatan Para Penggugat yang pada intinya Para Penggugat sama sekali tidak menjelaskan mengenai batas – batas dari tanah yang merasa milik Para Penggugat, dari mulai merasa menjadi milik Para Penggugat sampai dengan gugatan ini diajukan secara jelas dan terinci, Sebab apabila tidak diketahui tata letak dari fisik tanah dan atau tidak jelas dari data fisik maupun data yuridis yang sebenarnya dari lokasi tanah yang merasa milik Para Penggugat tersebut, maka gugatan Para Penggugat dapat dinyatakan menjadi kabur (*obscur libel*), karena tidak dapat menerangkan dengan baik dan benar data yuridisnya maupun kepastian tata letak lokasi dari fisik tanah yang merasa milik Para Penggugat;
4. Bahwa seharusnya Para Penggugat mengetahui batas-batas tanah yang merasa milik Para Penggugat dengan menyebutkan nama-nama semua batas sebelah menyebelah sehingga jelas dan terinci kepemilikannya, **tetapi Penggugat justru hanya menjelaskan mengenai batas-batas tanah yang menjadi miliknya, tanpa menjelaskan batas-batas tanah telah diterbitkan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara oleh Tergugat secara keseluruhan.** Seharusnya apabila Penggugat menguasai fisik tanah Penggugat mengetahui batas seperti sebelah utara



dahulu milik siapa, sekarang sejak diajukan gugatan sudah menjadi milik siapa, sebelah timur dahulu milik siapa, sekarang sejak diajukan gugatan sudah menjadi milik siapa, sebelah selatan dahulu milik siapa, sekarang sejak diajukan gugatan sudah menjadi milik siapa, dan sebelah barat dahulu milik siapa, sekarang sejak diajukan gugatan sudah menjadi milik siapa, sehingga jelas dari batas-batas kepemilikannya tersebut, dengan disertai alat bukti yang menjadi fakta hukum;

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

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

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam Eksepsi tersebut di atas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini, dan mohon dianggap telah termuat dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat menolak semua dalil-dalil gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat, kecuali dari hal-hal yang diakui secara tegas dalam **Jawaban** ini;
3. Bahwa objek yang dipermasalahkan oleh Penggugat adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 56/Curug Sangereng tertanggal 02 Maret 1995, Gambar Situasi Nomor 4100 tertanggal 01 Maret 1995 seluas 6170 m² Atas Nama PT. Tjitarik;
4. Bahwa menanggapi obyek sengketa pada halaman 3 angka 1, penggugat menjelaskan tidak mengetahui batas-batasnya secara jelas tanah penggugat yang seluas 875 m² yang diklaim tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 56/Curug Sangereng tertanggal 02 Maret 1995, Gambar Situasi Nomor 4100 tertanggal 01 Maret 1995 seluas 6170 m² Atas Nama PT. Tjitarik . Hal ini berdasarkan dengan gugatan, penggugat hanya menerangkan batas-batas sengketa dengan menggunakan batas-batas dalam Akta Jual Beli No.941/Legok/1997 tertanggal 08 nopember 1997, sehingga tidak jelas bagian mana yang menurut penggugat tumpang tindih dengan sertipikat miliknya. Dengan kata



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

5. Bahwa Bahwa dalam penentuan status hukum/hak atas tanah yang berkaitan dengan masalah Girik, harus mempedomani antara lain Instruksi Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 05/IMK.01/1978 dan Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-32/PJ.6/1993 tentang Penanganan Perkara-Perkara di Muka Pengadilan dan Tindak Lanjut Larangan Penerbitan Girik, Kektir, Petuk Desa dan Keterangan Objek Pajak. Ketentuan a quo pada pokoknya memberitahukan mengenai larangan penggunaan girik sebagai dasar penentuan status hukum/hak atau alas hukum dalam peralihan hak atas tanah, penerbitan sertipikat maupun pengurusan hak atas tanah
6. Bahwa Penggugat mendalilkan dalam Posita gugatan angka 1 dan 2 halaman 3 yang pada intinya Penggugat pemilik sebidang tanah sesuai dengan keterangan pajak kohir No. C. 002-0900 dan bekas hak milik Adat di Persil No. 29 D luas 875 m² berdasarkan Akta Jual Beli No.941/Legok/1997 tertanggal 08 nopember 1997, namun di satu sisi Penggugat tidak menjelaskan Nomor C berapa atas Girik tersebut, karena seharusnya menjelaskan **Girik C No. blok Persil D (darat)/ S (sawah) seluas ± m²**, karena berhubungan dengan IPEDA yang dikonversikan dalam administrasi desa.

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

DALAM EKSEPSI:

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

DALAM POKOK PERKARA:

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

SUBSIDAIR :

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

Bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, selanjutnya Tergugat II



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Intervensi melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Jawaban tanggal 8 Februari 2018, yang pada pokoknya mengemukakan dalil-dalil bantahan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

A. PENGADILAN TATA USAHA NEGARA SERANG TIDAK BERWENANG UNTUK MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA INI

- a. Dari apa yang dapat dibaca dengan terang dan jelas dalam surat gugatan Penggugat, yang dijadikan alasan kepentingan Penggugat didalam menuntut batal atau tidak sah Obyek Sengketa yaitu "Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 56 tanggal 02 Maret tahun 1995, Gambar Situasi Nomor : 4100, terbit tanggal 01 Maret tahun 1995, seluas 6.170 M² (enam ribu seratus tujuh puluh meter persegi) yang terletak di Desa Curug Sangereng, Kecamatan Kelapa Dua, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, atas nama PT TJITARIK" adalah karena tanah seluas 875 M², di Persil No. 29D Blok 002 Kohir No. 002-0900 yang terletak di Desa Curug Sangereng, Kecamatan Legok, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, yang diperoleh Penggugat dengan cara membeli dari H. Jiman berdasarkan Akta Jual Beli No. 941/Legok/1997 tertanggal 08 Nopember 1997 diklaim sebagai milik PT PARAMOUNT LAND DEVELOPMENT;
- b. Dalam posita angka 3 Surat Gugatan Penggugat, Penggugat menyatakan bahwa sejak Penggugat membeli tanah tersebut dari pemilik tanah asal yang bernama H. Jiman, pada tanggal 08 Nopember 1997 sesuai dengan Akta Jual Beli No. 941/Legok/1997 belum pernah atau tidak pernah menjual, menggadaikan atau memindah tangankan atau tidak pernah terjadi transaksi dalam bentuk apapun yang menyebabkan beralihnya hak kepemilikan kepada siapapun sampai saat ini, bahkan tanah tersebut masih dalam keadaan kosong tanpa bangunan dan tanah tersebut diklaim oleh pihak PT PARAMOUNT LAND DEVELOPMENT berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 56 tanggal 02 Maret tahun 1995, Gambar Situasi Nomor : 4100, terbit tanggal 01 Maret tahun 1995, seluas 6.170 M² (enam ribu seratus tujuh puluh meter persegi) yang terletak di Desa Curug Sangereng, Kecamatan Kelapa Dua, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, atas nama PT TJITARIK;
- c. Dari dalil Penggugat sendiri sebagaimana yang Tergugat II Intervensi kemukakan diatas, telah dapat diketahui bahwa Obyek Sengketa telah terbit terlebih dahulu yaitu tanggal 02 Maret 1995, jauh sebelum Penggugat mengklaim telah membeli tanah seluas 875 M², di Persil No. 29D Blok 002 Kohir No. 002-0900 yang terletak di Desa Curug Sangereng, Kecamatan Legok, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, yang diperoleh Penggugat dengan cara membeli dari H. Jiman berdasarkan Akta Jual Beli No. 941/Legok/1997 tertanggal 08 Nopember 1997;
- d. Dari uraian diatas pula yang mengacu pada dalil Penggugat sendiri tersebut walaupun Penggugat tidak menjelaskan bagian tanah Obyek Sengketa yang mana dari yang seluas 6.170 M² (enam ribu seratus tujuh puluh meter persegi) yang tumpang tindih atau menjadi bagian dari tanah seluas 875 M² (delapan ratus tujuh puluh lima meter persegi) yang dibeli Penggugat dari H. Jiman tersebut, sudah nampak dengan jelas bahwa sengketa yang terjadi dalam perkara ini adalah menyangkut sengketa hak kepemilikan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e. Oleh karena substansi sengketa dalam perkara ini menyangkut sengketa hak kepemilikan, maka menurut hemat Tergugat II Intervensi untuk menyelesaikan sengketa tersebut adalah menjadi kewenangan Peradilan Umum untuk memeriksa dan memutusnya, sehingga karenanya Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

B. PENGUGAT TIDAK BERKUALITAS UNTUK MENGAJUKAN GUGATANNYA DALAM PERKARA INI

- a. Dari angka 2 halaman 3 Replik Penggugat terhadap eksepsi Tergugat mengenai Eksepsi Lewat Hukum yang menyatakan bahwa "Penggugat mengetahui Obyek Sengketa tersebut pada saat Descende/Sidang Pemeriksaan Setempat di Obyek Sengketa tertanggal 19 September 2017 dalam persidangan perkara perdata Nomor : 286/Pdt.G/2017/PN.TNG. (catatan dari Tergugat II Intervensi : bahwa didalam Surat Gugatannya, Penggugat tidak menyebut adanya perkara Nomor : 286/Pdt.G/2017/PN.TNG. dan didalam perkara ini juga tidak menyebutkan perkara Nomor : 286/Pdt.G/2017/PN.TNG. tersebut antara siapa melawan siapa, padahal antara H. Jiman sebagai Penggugat melawan AHMAD SUBANDI (I.C. Penggugat sebagai Tergugat);

- b. Tergugat II Intervensi sebelumnya telah mengetahui tentang adanya gugatan yang diajukan H. Jiman terhadap Penggugat dihadapan Pengadilan Negeri Kelas IA Khusus Tangerang yang terdaftar dibawah Nomor : 286/Pdt.G/2017/PN.TNG., berdasarkan surat yang dikirim oleh Kuasa Hukum Penggugat tertanggal 27 Juli 2017 yang ditujukan kepada HARY ISMIR, Kepala Bagian Hukum PT PARAMOUNT LAND DEVELOPMENT;

Adapun yang menjadi tuntutan utama H. Jiman terhadap AHMAD SUBANDI (I.C. Penggugat) dalam perkara Nomor : 286/Pdt.G/2017/PN.TNG. tersebut adalah

"Menyatakan sebagai hukum bahwa Akta Jual Beli No. 941/Legok/1997, tertanggal 08 Nopember 1997 yang dibuat oleh Turut Tergugat I (Hartadi Widjaja, BA, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Legok, catatan : sebagai uraian Tergugat II Intervensi dalam perkara ini) diatas tanah Obyek a quo adalah tidak berdasar hukum serta tidak sah menurut hukum, atau setidaknya-tidaknya batal demi hukum", dengan alasan tanpa sepengetahuan Penggugat (H. Jiman) dan tanpa hak, Tergugat (I.C. Penggugat) telah memiliki Akta Jual Beli No. 941/Legok/1997 tertanggal 08 Nopember 1997, yang nyata-nyata merugikan Penggugat (H. Jiman) dan merupakan perbuatan melawan hukum;

- c. Oleh karena Akta Jual Beli No. 941/Legok/1997 tertanggal 08 Nopember 1997 yang telah dijadikan sebagai alasan kepentingan Penggugat untuk mengajukan gugatannya dalam perkara ini belum mempunyai status hukumnya yang sah dan pasti, maka Penggugat tidak berkualitas untuk mengajukan gugatannya dalam perkara ini dan karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

C. GUGATAN PENGUGAT TELAH LEWAT WAKTU

Mengacu pada surat yang dikirim oleh Kuasa Hukum Penggugat tertanggal 27 Juli 2017 kepada HARY ISMIR, Kepala Bagian Hukum PT PARAMOUNT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

LAND DEVELOPMENT dimana PT PARAMOUNT LAND DEVELOPMENT adalah sebagai pihak yang menguasai Obyek Sengketa, maka apabila dihitung sejak tanggal 27 Juli 2017, berdasarkan ketentuan 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 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari telah terlewati, sehingga karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima karena telah melampaui tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari;

D. GUGATAN PENGGUGAT BERSIFAT KABUR/TIDAK JELAS

a. Sesuai dengan apa yang telah Tergugat II Intervensi kemukakan pada huruf d bagian Eksepsi mengenai Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Tidak Berwenang Untuk Memeriksa dan Mengadili Perkara Ini bahwa Penggugat tidak menjelaskan bagian tanah Obyek Sengketa yang mana dari seluas 6.170 M² (enam ribu seratus tujuh puluh meter persegi) yang tumpang tindih atau menjadi bagian dari tanah seluas 875 M² (delapan ratus tujuh puluh lima meter persegi) yang dibeli dari H. Jiman, sedangkan Obyek Sengketa telah terbit terlebih dahulu yaitu tanggal 02 Maret 1995 jauh sebelum Penggugat mengklaim telah membeli tanah seluas 875 M², Persil No. 29D Blok 002 Kohir No. 002-0900 yang terletak di Desa Curug Sangereng, Kecamatan Legok, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, dari H. Jiman berdasarkan Akta Jual Beli No. 941/Legok/1997 tanggal 08 Nopember 1997 dan Penggugat juga tidak menguasai secara fisik bidang tanah yang diklaim sebagai miliknya tersebut, maka hal ini menurut hemat Tergugat II Intervensi dapat dikualifisir sebagai gugatan yang bersifat kabur/tidak jelas, karena selain menyulitkan Tergugat II Intervensi dalam memberikan Jawaban, juga akan menyulitkan pada saat pelaksanaan eksekusinya apabila Penggugat berada pada pihak yang dimenangkan;

E. PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KEPENTINGAN DENGAN OBYEK SENGKETA

Penggugat didalam gugatan menyatakan merasa dirugikankarena tanah seluas 875 M², Persil No. 29D Blok 002 Kohir No. 002-0900 yang terletak di Desa Curug Sangereng, Kecamatan Legok, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, yang diperoleh Penggugat dengan cara membeli dari H. Jiman berdasarkan Akta Jual Beli No. 941/Legok/1997 tertanggal 08 Nopember 1997 diklaim sebagai milik PT PARAMOUNT LAND DEVELOPMENT, sedangkan Obyek Sengketa merupakan pemberian hak yang berasal dari bekas Tanah Milik Adat C.1549 maupun C.1537, maka Penggugat jelas tidak mempunyai kepentingan dengan Obyek Sengketa dan karenanya pula Gugatan Penggugat haruslah ditolak;

Lagi pula, pada saat Obyek Sengketa diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 2 Maret 1995, Penggugat sama sekali belum mempunyai kepentingan yang berkaitan dengan penerbitan Obyek Sengketa karena Akta Jual Beli No.941/Legok/1997 yang dijadikan sebagai alasan kepentingannya yang dirugikan dengan diterbitkannya Obyek Sengketa oleh Tergugat, baru dibuat pada tanggal 08 November 1997. Jadi jelas Penggugat sama sekali tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempunyai kepentingan dengan diterbitkan Obyek Sengketa oleh Tergugat tersebut;

Berdasarkan Eksepsi-Eksepsi yang telah Tergugat II Intervensi kemukakan diatas, Tergugat II Intervensi mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan kiranya mempertimbangkan untuk memutus gugatan Penggugat dengan putusan:

- Menerima Eksepsi Tergugat II Intervensi Mengenai Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Tidak Berwenang Untuk Memeriksa dan Mengadili Perkara Ini;
- Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Tidak Berwenang Untuk Memeriksa dan Mengadili Perkara Ini;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya-biaya perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Tergugat II Intervensi mohon agar Majelis Hakim Yang Terhormat mempertimbangkan untuk memutus gugatan Penggugat dengan putusan:

- Mengabulkan seluruh Eksepsi-Eksepsi atau salah satu Eksepsi-Eksepsi Tergugat II Intervensi lainnya;
- Menolak seluruh gugatan Penggugat, setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya-biaya perkara ini;

DALAM POKOK PERKARA

1. Seandainya Majelis Hakim yang terhormat tidak sependapat dengan Eksepsi-Eksepsi baik mengenai kewenangan absolut maupun Eksepsi lainnya yang telah Tergugat II Intervensi kemukakan diatas, Tergugat II Intervensi mohon agar segala apa yang Tergugat II Intervensi kemukakan dalam bagian Eksepsi diatas, dianggap sebagai termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari bagian pokok perkara ini;
2. Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas dan tertulis oleh Tergugat II Intervensi;
3. Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil angka 2, 3 dan 4 gugatan Penggugat, oleh karena sesuai dengan Eksepsi huruf B Mengenai Penggugat Tidak Berkualitas Untuk Mengajukan Gugatannya Dalam Perkara Ini, oleh karena Akta Jual Beli No. 941/Legok/1997 tertanggal 08 Nopember 1997 yang dijadikan sebagai alasan kepentingan Penggugat dalam mengajukan gugatannya dalam perkara ini belum mempunyai status hukumnya yang sah dan pasti, mengingat Akta Jual Beli No. 941/Legok/1997 tertanggal 08 Nopember 1997 tersebut telah digugat keabsahannya oleh H. Jiman sebagai Penggugat dihadapan Pengadilan Negeri Kelas IA Khusus Tangerang, sehingga dengan adanya gugatan dimaksud, menurut hemat Tergugat II Intervensi, Penggugat belumlah dapat menyebut dirinya selaku pemilik dari tanah seluas 875 M², Persil No. 29D Blok 002 Kohir No. 002-0900 yang terletak di Desa Curug Sangereng, Kecamatan Legok, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, yang dibeli dari H. Jiman berdasarkan Akta Jual Beli No. 941/Legok/1997 tertanggal 08 Nopember 1997 yang disengketakan oleh H. Jiman tersebut;
4. Tergugat II Intervensi juga menolak dengan tegas dalil angka 4, 5, 6 dan 7 surat gugatan Penggugat, oleh karena Obyek Sengketa telah terbit terlebih dahulu yaitu pada tanggal 02 Maret 1995 jauh sebelum Penggugat mengklaim telah membeli tanah seluas 875 M² dari H. Jiman berdasarkan Akta Jual beli No.941/Legok/1997 tanggal 08 November 1997 yang keabsahannya telah digugat oleh H.Jiman dihadapan Pengadilan Negeri Kelas 1A Khusus Tangerang dalam perkara yang terdaftar dibawah No.286/Pdt.G/2017/PN.TNG.;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penerbitan Obyek Sengketa oleh Tergugat telah dilakukan menurut dan sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku, jadi bagaimana mungkin Penggugat dapat menyatakan penerbitan Obyek Sengketa telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat padahal pada waktu Obyek Sengketa diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 02 Maret 1995, Akta Jual Beli No.941/Legok/1997 tanggal 08 November 1997 yang dijadikan alasan kepentingan Penggugat dalam mengajukan gugatannya dalam perkara belum lahir;

5. Perlu Penggugat ketahui, bidang tanah Obyek Sengketa seluas 6.170 M² tersebut baik surat-surat bukti kepemilikannya maupun phisiknya telah Tergugat II Intervensi kuasai sejak Tergugat II Intervensi menerima pengalihan hak dari masing-masing pemiliknya, sebaliknya Penggugat mengklaim sebagai pemilik tanah seluas 875 M², akan tetapi tidak menguasai phisik tanahnya dan surat-surat bukti kepemilikannya pun meragukan;
6. Demikian pula, Penggugat juga terlalu mudah dan sederhana untuk menyatakan Tergugat telah melanggar Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik khususnya Azas Kecermatan dan Azas Kepastian Hukum, dalam menerbitkan Obyek Sengketa, tanpa Penggugat menunjukan dimana letak pelanggaran yang telah dilakukan oleh Tergugat dalam melakukan penerbitan Obyek Sengketa;

Berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat II Intervensi kemukakan diatas, Tergugat II Intervensi mohon kehadiran Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan kiranya mempertimbangkan untuk memutus perkara gugatan Penggugat ini dengan putusan :

- Menolak seluruh gugatan Penggugat, setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya-biaya perkara ini;

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

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa fotokopi surat yang telah bermeterai cukup, dan telah dicocokkan dengan aslinya dan/atau fotokopinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-1 sampai dengan bukti P-35, sebagai berikut:

1. Bukti P- 1 :
2. Bukti P- 2 :
3. Bukti P- 3 :
4. Bukti P- 4 :
5. Bukti P- 5 :
6. Bukti P- 6 :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bukti P- 7 :
8. Bukti P- 8 :
9. Bukti P- 9 :
10. Bukti P- 10 :
11. Bukti P- 11 :
12. Bukti P- 12 :
13. Bukti P- 13 :
14. Bukti P- 14 :
15. Bukti P- 15 :
16. Bukti P- 16 :
17. Bukti P- 17 :
18. Bukti P- 18 :
19. Bukti P- 19 :

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

1. Bukti T - 1 :
2. Bukti T - 2 :
3. Bukti T - 3 :
4. Bukti T - 4 :
5. Bukti T- 5 :
6. Bukti T - 6 :
7. Bukti T - 7 :
8. Bukti T - 8 :
9. Bukti T - 9 :
10. Bukti T - 10 :
11. Bukti T - 11 :

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat II Intervensi melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa fotokopi surat yang telah bermeterai cukup, dan telah dicocokkan dengan asli dan/atau fotokopinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.2.Intv-1 sampai dengan T.2.Intv-14, sebagai berikut;

1. Bukti T.II.INTV - 1 :
2. Bukti T.II.INTV - 2 :
3. Bukti T.II.INTV - 3 :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bukti T.II.INTV - 4 :
5. Bukti T.II.INTV - 5 :
6. Bukti T.II.INTV - 6 :
7. Bukti T.II.INTV - 7 :
8. Bukti T.II.INTV - 8 :
9. Bukti T.II.INTV - 9 :
10. Bukti T.II.INTV - 10 :

Bahwa Penggugat dan Tergugat tidak mengajukan saksi walaupun telah diberi kesempatan untuk itu;

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

Bahwa dalam pemeriksaan sengketa ini, Pengadilan telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada tanggal di lokasi bidang tanah Sertipikatselengkapnya hasil dari Pemeriksaan Setempat tersebut sebagaimana termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat;

Bahwa pada akhir pemeriksaan sengketa ini Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan pendapat akhirnya dalam persidangan masing-masing dalam Kesimpulan tertanggal 1.....;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada **hari**, **tanggal** oleh Kami, Dr. Bambang Priambodo, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, Syafaat, S.H., M.H., M.M., dan Andi Fahmi Azis, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada **hari**, **tanggal**, oleh Majelis Hakim tersebut, dibantu oleh D. Parulian Silaen, S.H., sebagai Panitera, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi tanpa dihadiri oleh Tergugat maupun Kuasanya.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

ttd.

ttd.

SYAFAAT, S.H., M.H., M.H.

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

ttd.

ANDI FAHMI AZIS, S.H.

Panitera,

ttd.

D. PARULIAN SILAEN, S.H.

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 No. 38/G/2017/PTUN-SRG sebagai berikut:

1. Biaya Pendaftaran Gugatan: Rp 30.000,-
2. Biaya ATK Perkara: Rp 100.000,-
3. Biaya Panggilan: Rp 220.000,-
4. Biaya Pemeriksaan Setempat.....: Rp5.244.000,-
5. Biaya Hak Redaksi Putusan: Rp 5.000,-
6. Biaya Uang Leges Putusan: Rp 3.000,-
7. Biaya Meterai Putusan: Rp 6.000,-
8. Biaya Meterai Putusan Sela.....: Rp 6.000,-

Jumlah : Rp5.614.000,-

(Lima juta enam ratus empat belas ribu rupiah)