



P U T U S A N

Nomor: 13/G/2018/PTUN-SRG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tata Usaha Negara Serang yang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan acara biasa menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam perkara antara:

AHMAD GHOZALI, MM, Warga Negara Republik Indonesia, pekerjaan partikelir, bertempat tinggal di Duta Gardenia Blok A II/7, RT.004/RW.008, Kelurahan Jurumudi, Kecamatan Benda, Tangerang Selatan; Dalam hal ini, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 April 2018 memberikan kuasa kepada:

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

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

Selanjutnya disebut sebagai----- **PENGUGUT**;

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; Dalam hal ini, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 1355/SK.36.03/V/2018 tanggal 28 Mei 2018 memberikan kuasa kepada:

1. Sumarkan, S.H., NIP 19620504 198603 1 005, Pangkat/Gol. Penata Tingkat I (III/d), Jabatan Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang;

Halaman 1 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor : 13/G/2018/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Asep Sarip Hidayat, S.H., NIP 19660129 198702 1 001, Pangkat/Gol. Penata Tingkat I (III/d), Jabatan Kepala Subseksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang;
3. Amin, S.H., NIP 19620804 199103 1 004, Pangkat/Gol. Penata Tingkat I (III/d), Jabatan Kepala Subseksi Pengendalian Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang;
4. Asep Erwin, S.H., NIP 19740825 199403 1 002, Pangkat/Gol. Penata (III/c), Jabatan Analis Permasalahan Pertanahan Subseksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang;
5. Pit Gunawan, S.H., NIP 19870817 201101 1 008, Pangkat/Gol. Penata Muda Tingkat I (III/b), Jabatan Analis Permasalahan Pertanahan Subseksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang;

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, memilih alamat di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, Jalan H. Abdul Hamid Kav. 8 Tigaraksa Tangerang.

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

Dan

TONNY PERMANA, Warga Negara Republik Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jln. P. Jayakarta No. 46 C-2, RT. 009/RW.007, Kelurahan Mangga Dua Selatan, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat.

Dalam hal ini, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Agustus 2018 memberikan kuasa kepada:

1. Anthony L.P. Hutapea, S.H., M.H.;
2. Ian PSSP Siregar, S.H.;
3. Dina Astrid Carolina, S.H. (Calon Advokat);

Semuanya berkewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat dan Calon Advokat pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum (Law Firm) Anthony L.P. Hutapea & Partners, beralamat di Springhill Office Tower Lantai 9 Unit E, Jl. Benyamin Suaeb Blok D6 Ruas D7, Jakarta Utara 14410;

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

Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tersebut ;

Halaman 2 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor : 13/G/2018/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

Telah membaca dan memperhatikan:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 13/PEN-DIS/2018/PTUN-SRG, tanggal 4 Mei 2018, tentang Lolos Dismissal;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 13/PEN-MH/2018/PTUN-SRG, tanggal 4 Mei 2018 tentang Penunjukan Majelis Hakim;
3. Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 13/PEN-PPJS/2018/PTUN-SRG, tanggal 4 Mei 2018 dan 10 Agustus 2018 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Jurusita Pengganti;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 13/PEN-PP/2018/PTUN-SRG, tanggal 4 Mei 2018, tentang Hari dan Tanggal Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 13/PEN-HS/2018/PTUN-SRG, tanggal 30 Mei 2018, tentang Hari dan Tanggal Persidangan;
6. Putusan Sela Perkara Nomor: 13/G/2018/PTUN-SRG tanggal 16 Agustus 2018;
7. Berkas Perkara Nomor: 13/G/2018/PTUN-SRG beserta seluruh lampiran yang terdapat di dalamnya;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan tertanggal 2 Mei 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 4 Mei 2018, dalam Register Perkara Nomor: 13/G/2018/PTUN-SRG, dan telah diperbaiki terakhir pada tanggal 30 Mei 2018 dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

I. MENGENAI OBYEK SENGKETA

- Yang menjadi Obyek Sengketa dalam perkara ini adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 2503/Desa Salembaran Jaya, diterbitkan tanggal 21 Januari 1997, Gambar Situasi Nomor 23089 tanggal 23-08-1996, seluas 20.110 M², atas nama Tonny Permana yang diterbitkan oleh Tergugat;

II. MENGENAI TENGGANG WAKTU

- Sebagaimana yang telah Penggugat kemukakan diatas, bahwa Penggugat dapat mengetahui adanya Obyek Sengketa dalam perkara

Halaman 3 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor : 13/G/2018/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ini didasarkan pada surat yang dikeluarkan oleh Tergugat tertanggal 17 April 2018 Nomor : 1159/3.36.03/IV/2018, perihal : permohonan pengukuran dan pemetaan kadasteral nomor berkas 93383/2018 atas nama Ahmad Ghozali, MM. (i.c. Penggugat) terletak di Desa Salembaran Jaya, Kecamatan Kosambi, dimana Tergugat pada pokoknya menyatakan bahwa sehubungan dengan permohonan pengukuran dan pemetaan kadasteral atas tanah Penggugat, telah dilakukan pengukuran dan setelah dilakukan pengolahan data terhadap data ukur dan dipetakan pada peta pendaftaran (digital) yang ada di kantor Tergugat, bidang tanah yang dimohon Penggugat berada diatas Obyek Sengketa;

Dengan demikian gugatan Penggugat dalam perkara ini diajukan masih dalam tenggang waktu yang sesuai dengan ketentuan pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

III. MENGENAI KEPENTINGAN PENGGUGAT YANG DIRUGIKAN

- Penggugat sangat dirugikan karena tanah milik Penggugat seluas lebih kurang 21.000 M² (dua puluh satu ribu meter persegi), Girik C No.128 Persil 1/I, yang terletak di Desa Salembaran Jaya Kecamatan Kosambi Kabupaten Tangerang Provinsi Banten yang diperoleh Penggugat dari Micang berdasarkan Akta Jual Beli No. 1597/2011 yang dibuat dihadapan INDRARINI SAWITRI SH, Notaris di Tangerang tertanggal 30 Desember 2011, telah diterbitkan Sertipikat Obyek Sengketa yang menyebabkan Penggugat menjadi kehilangan hak atas tanah milik Penggugat;

IV. MENGENAI KOMPETENSI PENGADILAN

- Sesuai dengan ketentuan pasal 47 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Kompetensi Absolut menyebutkan "bahwa Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutuskan dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara";
- Pasal 1 angka 4 merumuskan sengketa Tata Usaha Negara sebagai sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara baik di Pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa Kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- Yang merupakan penetapan Tertulis yang dikeluarkan badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, dalam hal ini fungsi dari Tergugat yang

Halaman 4 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor : 13/G/2018/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

berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka (9) Undang-Undang Republik Indonesia No. 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Republik Indonesia No. 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 telah definitif dan menimbulkan sebab akibat hukum.

Adapun gugatan Penggugat ini pada pokoknya didasarkan atas alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik tanah adat seluas lebih kurang 21.000 M² (dua puluh satu ribu meter persegi), Girik C No.128 Persil 1/I, yang terletak di Desa Salembaran Jaya, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Tanah Milik Mardi
Sebelah Timur : Tanah Milik Juanha
Sebelah Selatan : Tanah Milik H. Sapri
Sebelah Barat : Tanah Milik Mardi

yang Penggugat peroleh berdasarkan Akta Jual Beli No.1597/2011 tanggal 30 Desember 2011 yang dibuat oleh dan antara Penggugat dengan Micang dihadapan INDRARINI SAWITRI, SH., Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Tangerang;

Halaman 5 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor : 13/G/2018/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa pada saat Penggugat membeli tanah tersebut, selain didukung surat Girik C No.128 Persil 1/I, juga didukung surat-surat berupa :
 - Surat Pernyataan Tidak Sengketa yang dibuat oleh Micang yang diketahui oleh Lurah Salembaran Jaya yang pada pokoknya menyatakan dengan sebenarnya bahwa tanah yang terletak di Kelurahan Salembaran Jaya, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, tercatat dalam SPPT Nomor: Girik C No.128 Persil 1/I, seluas 21.000 M² (dua puluh satu ribu meter persegi) adalah kepunyaan Micang dan tidak dalam sengketa, belum pernah dijualbelikan, tidak dibebani suatu jaminan dan belum bersertipikat;
 - Surat Pernyataan Belum Bersertipikat yang dibuat oleh Micang tertanggal 25 Maret 2011 yang diketahui oleh Lurah Salembaran Jaya, yang pada pokoknya menyatakan tanah yang terletak di Kelurahan Salembaran Jaya, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, Girik C No. 128 Persil 1/I seluas 21.000 M² (dua puluh satu ribu meter persegi) sampai saat ini belum bersertipikat;
 - Surat Keterangan Riwayat Tanah No. 593/89/Ket-Sal-Jay/2011 dibuat oleh Lurah Salembaran Jaya, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang yang menerangkan Micang adalah pemilik sebidang tanah Milik Darat seluas 21.000 M² (dua puluh satu ribu meter persegi) terurai dalam Surat Keterangan Pajak Girik C No. 128 Persil 1/I, yang terletak di Salembaran Jaya;
3. Bahwa sejak Penggugat membeli Obyek Sengketa dari pemilik tanah asal bernama Micang tersebut, baik fisik maupun surat-surat bukti kepemilikannya berada dibawah penguasaan Penggugat;
4. 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-undangan yang berlaku”.

Jadi artinya memberikan keharusan dimana peralihan hak atas tanah yang baik yang sudah didaftarkan berbentuk sertipikat atau belum didaftarkan (belum bersertipikat) harus menggunakan akta otentik yang

Halaman 6 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor : 13/G/2018/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)



dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), hal ini mengurangi resiko tuntutan hukum dikemudian hari, sehingga kedua pihak penjual dan pembeli memberikan rasa kepastian hukum, sudah jelas dalam hal ini ketentuan tersebut memperkuat secara hukum bahwa Penggugatlah pemilik tanah yang sah secara hukum saat ini;

5. Bahwa namun demikian, Penggugat telah mengalami kejadian yang sangat mengejutkan karena pada saat Penggugat ingin mendaftarkan/mensertipikat tanah milik Penggugat dan mengajukan permohonan surat ukur dan pemetaan kadestral Nomor berkas 93383/2018 atas nama Penggugat terletak di Desa/Kel. Salembaran Jaya, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, ternyata diatas tanah milik Penggugat telah diterbitkan Obyek Sengketa oleh Tergugat. Berkaitan dengan pendaftaran tanah tersebut, Penggugat telah melampirkan surat-surat pelengkap berupa:

- Akta Jual Beli No.1597/2011 tanggal 30 Desember 2011 yang dibuat oleh dan antara Penggugat dengan Micang dihadapan INDRARINI SAWITRI, SH., Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Tangerang;
- Girik C No.128 Persil 1/I;
- Surat Pernyataan Tidak Sengketa yang dibuat oleh Micang yang diketahui oleh Lurah Salembaran Jaya yang pada pokoknya menyatakan dengan sebenarnya bahwa tanah yang terletak di Kelurahan Salembaran Jaya, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, tercatat dalam SPPT Nomor: Girik C No.128 Persil 1/I, seluas 21.000 M² (dua puluh satu ribu meter persegi) adalah kepunyaan Micang dan tidak dalam sengketa, belum pernah dijualbelikan, tidak dibebani suatu jaminan dan belum bersertipikat;
- Surat Pernyataan Belum Bersertipikat yang dibuat oleh Micang tertanggal 25 Maret 2011 yang diketahui oleh Lurah Salembaran Jaya, yang pada pokoknya menyatakan tanah yang terletak di Kelurahan Salembaran Jaya, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, Girik C No. 128 Persil 1/I seluas 21.000 M² (dua puluh satu ribu meter persegi) sampai saat ini **belum bersertipikat**;
- Surat Keterangan Riwayat Tanah No. 593/89/Ket-Sal-Jay/2011 dibuat oleh Lurah Salembaran Jaya, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang yang menerangkan Micang adalah pemilik sebidang tanah Milik Darat seluas 21.000 M² (dua puluh satu ribu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meter persegi) terurai dalam Surat Keterangan Pajak Girik C No. 128 Persil 1/I, yang terletak di Salemban Jaya;

6. Bahwa selain itu berdasarkan pasal 3 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pengukuran dan Pemetaan Tanah menyatakan "Bahwa sebelum tanah diukur, terlebih dahulu diadakan : Penyelidikan riwayat bidang tanah itu dan penetapan batas-batasnya". Ditegaskan pula bahwa penerbitan sertipikat dilakukan apabila data yuridis dan data fisik tentang tanah telah terpenuhi dan harus dilakukan penyelidikan tentang riwayat tanah tersebut oleh Tergugat untuk memastikan keabsahan dari data yuridis dan data fisik guna untuk menentukan batas-batas tanah agar ada kepastian hukum bagi para pihak untuk menghindari tuntutan hukum dikemudian hari dari pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah dengan disertai bukti-bukti, dengan demikian menurut hemat Penggugat, atas penerbitan Obyek Sengketa tersebut telah melanggar ketentuan pasal 3 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pengukuran dan Pemetaan Tanah;
7. Bahwa penerbitan Obyek Sengketa oleh Tergugat telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat karena bertentangan dengan Pasal 11 Ayat 2 huruf (e) dan (g) Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah;
8. Bahwa dari uraian-uraian diatas, menurut hemat Penggugat, Tergugat terbukti telah melanggar peraturan-peraturan perundang-undangan yang berlaku, diantaranya: Hukum Agraria, Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Lembaran Negara Tahun 1960-104TLN2043/Tatacara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Bab VI, Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah;
9. Bahwa keputusan Tergugat jelas telah merugikan kepentingan Penggugat, sehingga berdasarkan Pasal 53 Ayat 1 Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Keputusan Tergugat dapat dinyatakan batal atau tidak sah, sebagaimana Penggugat kutip sebagai berikut: Pasal 53 Ayat 1:
"Orang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi

Halaman 8 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor : 13/G/2018/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

tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi”;

10. Bahwa selanjutnya Tergugat telah melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik, khususnya asas kecermatan dan asas kepastian hukum dimana Tergugat menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara berupa Obyek Sengketa diatas tanah milik Penggugat merupakan bukti nyata hilangnya kepastian hukum bagi Penggugat yang seharusnya mendapatkan hak diatas tanahnya sendiri, justru hak tersebut diberikan kepada pihak lain. Tergugat terbukti tidak cermat dalam mengambil keputusan menerbitkan Obyek Sengketa. Kalau saja Tergugat menaati asas Kecermatan dan asas kepastian hukum sudah pasti tidak akan menerbitkan Keputusan dimaksud diatas tanah milik Penggugat, sehingga sesuai dengan Pasal 53 Ayat 2 huruf (b), Undang-Undang Republik Indonesia No. 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara terdapat cacat yuridis sehingga harus dinyatakan batal;
11. Bahwa untuk menghindari timbulnya kerugian yang lebih besar lagi bagi Penggugat dan demi keadilan serta kepastian hukum, berhak dan beralasan kiranya menurut hukum bagi Penggugat untuk menuntut pada Pengadilan ini agar memerintahkan Tergugat untuk menindak lanjuti proses permohonan pendaftaran hak atas tanah milik Penggugat yaitu Girik C No.128 Persil 1/I seluas lebih kurang 21.000 M² (dua puluh satu ribu meter persegi), yang terletak di Desa Salembaran Jaya, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, dengan menerbitkan Sertipikat Hak Milik atas nama Penggugat;

Berdasarkan pada dalil-dalil diatas, maka Penggugat mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan kiranya mempertimbangkan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertifikat Hak Milik Nomor 2503/Desa Salembaran Jaya, diterbitkan tanggal 21 Januari 1997, Gambar Situasi Nomor 23089 tanggal 23-08-1996, seluas 20.110 M², atas nama Tonny Permana;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertifikat Hak Milik Nomor 2503/Desa Salembaran Jaya, diterbitkan tanggal 21 Januari 1997,

Halaman 9 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor : 13/G/2018/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

Gambar Situasi Nomor 23089 tanggal 23-08-1996, seluas 20.110 M², atas nama Tonny Permana;

4. Mewajibkan Tergugat untuk menindaklanjuti proses permohonan pendaftaran hak atas tanah milik Penggugat yaitu Girik C No.128 Persil 1/I seluas lebih kurang 21.000 M² (dua puluh satu ribu meter persegi), terletak di Desa Salemban Jaya, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, dengan menerbitkan Sertipikat Hak Milik atas nama Penggugat;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan jawabannya tanggal 6 Juni 2018 dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

A. Eksepsi Kewenangan Absolut

Alasan Hukumnya yaitu :

- a. Bahwa posita gugatan Penggugat pada angka III halaman 2 yang pada intinya Penggugat adalah pemilik tanah yang sah yang terletak di Desa Salemban Jaya, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten dengan kepemilikan hak berupa Girik/Kohir No.C 128 Persil 1/I dengan luas 21.000 m²;
- b. Bahwa atas uraian dalam materi posita gugatan Penggugat secara keseluruhan perlu dibuktikan terlebih dahulu mengenai apakah adanya hubungan hukum hak keperdataan dari kepemilikan tanah tersebut adalah benar milik dari Penggugat. Dengan demikian materi gugatan Para Penggugat dari peristiwa hukum yang diuraikan dalam posita gugatan Para 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 dikonstantir dalam penemuan hukumnya. Oleh sebab itu pengajuan gugatan ini pantas diajukan dalam ranah hukum Pengadilan Perdata dan atau merupakan kewenangan absolut dari Pengadilan Negeri;
- c. 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

Halaman 10 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor : 13/G/2018/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)



tidaknya 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;

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

alasan hukumnya yaitu :

1. Bahwa Penggugat mendalilkan dalam Posita gugatan halaman 3

• point (1) :

Yang pada intinya Penggugat pemilik sebidang tanah sesuai dengan No.C 128 Persil 1/I dengan luas 21.000 m². dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

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

• point (1a) :

Yang pada intinya Penggugat pemilik sebidang tanah sesuai dengan Akta Jual Beli No.1597/2011 tertanggal 30 Desember 2011 yang dibuat oleh dan dihadapan Indrarini Sawitri, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Tangerang antara Penggugat dengan Micang dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Sebelah utara : Tanah Milik Mardi
- Sebelah timur : Tanah Milik Juanha
- Sebelah selatan : Tanah Milik H. Sapri
- Sebelah barat : Tanah Milik Mardi

2. Bahwa dari seluruh posita gugatan Penggugat yang pada intinya Penggugat sama sekali tidak menjelaskan mengenai batas - batas dari tanah yang merasa milik Penggugat, dari mulai merasa menjadi milik Penggugat sampai dengan gugatan ini diajukan secara jelas dan terinci, Sebab apabila tidak diketahui tata letak dari fisik tanah dan atau tidak jelas dari data fisik maupun data yuridis yang sebenarnya dari lokasi tanah yang merasa milik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat tersebut, maka gugatan Penguat 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 Penguat;

3. Bahwa seharusnya Penguat mengetahui batas-batas tanah yang merasa milik Penguat dengan menyebutkan nama-nama semua batas sebelah menyebelah sehingga jelas dan terinci kepemilikannya, tetapi Penguat 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 Penguat menguasai fisik tanah Penguat 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;
4. Bahwa dalam posita gugatan Penguat hanya menjelaskan batas-batas yang merasa milik Penguat;

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

- C. Gugatan Penguat *Plurium Litis Consortium* (tidak lengkap penarikan sebagai pihak)
 - a. Bahwa gugatan Penguat dapat dinyatakan kurang pihak, sebab apabila merujuk pada materi dalam surat gugatan Penguat yang dijadikan dasar gugatan, Penguat membeli sebidang tanah Hak Milik Adat Girik/Kohir No.C 128 Persil 1/I dengan luas 21.000 m², terletak di Desa Salemban Jaya, Kecamatan Kosambi berdasarkan Akta Jual Beli No.1597/2011 tertanggal 30 Desember 2011 yang dibuat oleh dan dihadapan Indrarini Sawitri,

Halaman 12 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor : 13/G/2018/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

S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Tangerang;

b. Bahwa sudah sepatutnya Penggugat mengikutsertakan Kepala Desa Salembaran Jaya dan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang telah membuat Akta Jual Beli dimaksud sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

c. Bahwa Kepala Desa Salembaran Jaya, Kecamatan Kosambi harus ikut dijadikan pihak karena sebagai pihak yang menerangkan tanah *a quo* sebagai tanah milik ada Girik C No. 817 Persil 26 D. III seluas \pm 28.000 m² yang senyatanya tanah *a quo* telah bersertipikat sejak diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 23 Agustus 1996;

d. Bahwa Indrarini Sawitri, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah harus ikut di jadikan pihak karena melanggar Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 54 ayat (4) yang berbunyi "PPAT tidak diperbolehkan membuat akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Huruf a sampai dengan Huruf g, atas sebagian bidang tanah yang sudah terdaftar atau tanah milik adat, sebelum diukur oleh Kantor Pertanahan dan diberikan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB).";

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.78 K/Sip/1972 tanggal 11 Nopember 1975 Jo. No. 365 K/PDT/1984 tanggal 31 Agustus 1985 Jo. No.546 K/PDT/1984 tanggal 31 Agustus 1985, yang pada intinya menyatakan "Gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara kurang pihak":

D. Eksepsi Lewat Waktu (Daluarsa)

Alasan hukumnya yaitu :

1. Bahwa gugatan Penggugat dapat dinyatakan lewat waktu (daluarsa) karena objek yang dipermasalahkan oleh Penggugat diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 23 Agustus 1996;
2. Bahwa bila dihitung sejak tanggal penerbitan sertipikat *a quo* hingga diajukannya gugatan perkara *a quo* sudah kurang lebih 22 tahun;

Halaman 13 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor : 13/G/2018/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)



3. Bahwa sertipikat hak atas tanah 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;
4. 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;
5. 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 secara sah atas nama orang atau Badan Hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya Sertipikat itu telah mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang Sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan Sertipikat tersebut.";

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

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam bagian Eksepsi tersebut di atas, merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini, dan mohon untuk dianggap telah termuat dalam pokok perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Tergugat menolak keras seluruh dalil-dalil yang diutarakan dalam gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui secara tegas dan menguntungkan bagi Tergugat;
3. Bahwa menanggapi keseluruhan gugatan Penggugat, dengan ini Tergugat menanggapi sebagai berikut :
 - Bahwa Penggugat merasa mempunyai hak dan kepentingan terhadap objek sengketa berdasarkan Hak Milik Adat Girik/Kohir No.C 128 Persil 1/I dengan luas 21.000 m², terletak di Desa Salembaran Jaya, Kecamatan Kosambi, sedangkan berdasarkan data yang ada pada Tergugat, terhadap objek sengketa sudah diterbitkan sejak tanggal 23 Agustus 1996. Bahwa proses penerbitan objek sengketa dan proses peralihannya hingga saat ini tercatat atas nama Tonny Permana juga telah sesuai dengan prosedur dan perundang-undangan yang berlaku;
 - Bahwa tentu saja apa yang disampaikan Tergugat akan sangat berbeda dengan apa yang disampaikan Penggugat. Bahwa apa yang disampaikan Tergugat hanya berdasarkan data yang ada pada Tergugat;
 - Bahwa 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;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, jelaslah kiranya Tergugat telah menempuh Prosedur yang berlaku dan 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 :

1. Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Halaman 15 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor : 13/G/2018/PTUN-SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara :

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

Subsidiar :

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi telah mengajukan jawabannya tanggal 30 Agustus 2018, yang merupakan jawaban sekaligus tanggapan atas jawaban Tergugat, replik Penggugat dan duplik Tergugat, dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

I. DALAMEKSEPSI

A. Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Tidak Berwenang Memeriksa Dan Mengadili Perkara *a quo* (Eksepsi Kewenangan Absolut).

1. Bahwa posita gugatan Penggugat pada angka III halaman 2 pada intinya Penggugat mengaku sebagai pemilik tanah yang terletak di Desa Salemban Jaya, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten dengan kepemilikan hak berupa Girik C No. 128 Persil 1/I dengan luas lebih kurang 21.000 M² yang diperoleh Penggugat dari Micang berdasarkan Akta Jual Beli No. 1597/2011 yang dibuat dihadapan Indrarini Sawitri, S.H., Notaris di Tangerang tertanggal 30 Desember 2011;
2. Bahwa Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam beberapa Putusannya (Yurisprudensi) telah menyatakan bahwa surat pajak tanah (Girik) bukan bukti kepemilikan hak atas tanah. Surat Pajak (Girik) hanyalah memberitahukan bahwa yang membayar (Wajib Pajak) adalah orang yang tercantum dalam Surat Pajak itu;
3. Berdasarkan dalil tersebut di atas jelas bahwa Penggugat mendasarkan gugatannya pada pengakuan adanya pemilikan/penguasaan atas tanah *a quo* berdasarkan jual beli, dan karena Girik bukan bukti kepemilikan hak atas tanah, maka harus terlebih dahulu diperiksa, dibuktikan dan diputuskan terlebih dahulu status kepemilikan tanah Penggugat oleh Badan Peradilan yang berwenang yaitu: Badan Peradilan Umum dan bukan Badan Peradilan Tata Usaha Negara. Hal ini sesuai dengan:

Halaman 16 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor : 13/G/2018/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)



3.1. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 07 September 1994 Putusan No. 88 K/TUN/1993, dengan kaidah hukum/pertimbangan hukum:

“Meskipun sengketa ini terjadi akibat dari adanya Surat Keputusan Pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Pengadilan Umum karena merupakan sengketa Perdata”;

3.2. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 18 Agustus 1999 Putusan No. 16 PK/TUN/1998, dengan kaidah hukum/pertimbangan hukum:

“Bahwa keberatan ini dapat dibenarkan karena jika Penggugat asal Termohon Peninjauan Kembali memang merasa sebagai pemilik tanah, maka seharusnya ia mengajukan gugatan tentang kepemilikan tanah sengketa kepada Pengadilan Negeri yang berwenang karena merupakan sengketa Perdata”;

Oleh karenanya Tergugat II Intervensi mohon kepada Majelis Hakim agar berkenan mempertimbangkan untuk menyatakan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

B. Penggugat Tidak Berkualitas Mengajukan Gugatan/Tidak Mempunyai Legal Standing Karena Penggugat Bukan Pemilik Tanah Sebab Girik Bukan Merupakan Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Tidak Berhak Membuat Akta Jual Beli Berdasarkan Girik Apabila Tanah (Obyek Sengketa) Sudah Bersertifikat.

4. Bahwa Penggugat tidak berkualitas mengajukan gugatan dengan mengaku sebagai pemilik tanah berdasarkan Akta Jual Beli No. 1597/2011 yang dibuat dihadapan Indrarini Sawitri, S.H., Notaris di Tangerang tertanggal 30 Desember 2011 sebab selain Girik bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah, Akta Jual Beli No. 1597/2011 tidak sah karena Pejabat Pembuat Akta Tanah (“PPAT”) tidak berhak membuat Akta Jual Beli berdasarkan Girik apabila tanah (Obyek Sengketa) sudah bersertifikat;

5. Bahwa sebagaimana disebutkan dalam dalil Gugatan Penggugat butir I halaman 1 yang menjadi Obyek Sengketa adalah dalam perkara ini adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 2503/Desa Salembaran Jaya,

Halaman 17 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor : 13/G/2018/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterbitkan tanggal 21 Januari 1997, Gambar Situasi Nomor: 23089 tanggal 23 Agustus 1996, seluas 20.110 M² atas nama Tonny Permana in casu Tergugat II Intervensi (selanjutnya disebut "Obyek Sengketa" atau "SHM No. 2503"), sehingga dalil Penggugat yang menyebutkan telah melakukan pembelian tanah dari Micang berdasarkan Akta Jual Beli No. 1597/2011 adalah tidak sah karena PPAT sudah mengetahui atas tanah *a quo* telah diterbitkan sertifikat tanggal 21 Januari 1997;

6. Bahwa PPAT dilarang membuat Akta Jual Beli tanah atas bidang tanah yang sudah terdaftar atau tanah milik adat, sebelum diukur oleh Kantor Pertanahan dan diberikan Nomor Identifikasi Bidang Tanah berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 54 ayat (4), yang dikutip selengkapnya sebagai berikut:

"(4) PPAT tidak diperbolehkan membuat akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a sampai dengan huruf g, atas sebagian bidang tanah yang sudah terdaftar atau tanah milik adat, sebelum diukur oleh Kantor Pertanahan dan diberikan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB)."

"Pasal (2)

(2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :

- a. jual beli;
- b. tukar menukar;
- c. hibah;
- d. pemasukan dalam perusahaan (inbreng);
- e. pembagian hak bersama;
- f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- g. pemberian Hak Tanggungan;
- h. pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan;"

7. Bahwa Indrarini Sawitri, S.H. tidak dapat membuat Akta Jual Beli berdasarkan Surat Girik karena atas tanah telah terbit Sertifikat. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia, antara lain dalam Putusan No. 3176 K/PDT/1988 tanggal

Halaman 18 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor : 13/G/2018/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)



19 April 1990, dengan kaidah hukum/pertimbangan hukum yang dikutip sebagai berikut:

“Sebidang tanah yang sudah jelas memiliki sertifikat tidak dapat diperjualbelikan begitu saja dengan berdasarkan surat girik, melainkan harus didasarkan atas sertifikat tanah yang bersangkutan, yang merupakan bukti autentik dan mutlak tentang kepemilikannya, sedangkan surat girik hanyalah sebagai tanda untuk membayar pajak.”;

8. Bahwa dalam praktek Jual Beli tanah berdasarkan bukti Girik (Surat Pajak) dilakukan oleh Camat dalam kedudukannya sebagai PPAT dan disaksikan Lurah, serta didaftarkan di buku desa (Letter C) yang merupakan dasar sebagai catatan penarikan pajak dan keterangan mengenai tanah di kantor Desa/Kelurahan;
- C. Gugatan Penggugat Premature, Karena Untuk Membuktikan Penggugat Sebagai Pemilik Yang Berhak Atas Tanah Harus Ada Putusan Pengadilan Negeri/Umum Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap.
9. Bahwa sejalan dengan dalil Tergugat II Intervensi dalam butir B di atas maka terbukti gugatan Penggugat Premature karena Penggugat harus membuktikan terlebih dahulu bahwa dirinya adalah pemilik atas tanah, dengan mengajukan gugatan kepemilikan hak atas tanah melalui Pengadilan Negeri;
- D. Gugatan Penggugat Lewat Waktu (Daluwarsa).
Penggugat seharusnya mengajukan Gugatan Tata Usaha Negara Paling Lambat Tanggal 21 April 1997 (90 Hari Sesudah Tanggal 21 Januari 1997).
10. Bahwa Gugatan Penggugat telah daluwarsa karena Sertifikat Hak Milik Nomor: 2503/Desa Salemban Jaya, Gambar Situasi Nomor: 23089 tanggal 23 Agustus 1996, dengan luas 20.110 M², diterbitkan tanggal 21 Januari 1997 (Obyek Sengketa);
11. Bahwa Obyek Sengketa Merupakan Penggabungan Hak Milik No. 2501 dan 2502/Selemban telah empat kali berganti kepemilikan, dan Tergugat II Intervensi sebagai pemegang hak terakhir dengan urutan sebagai berikut:
 - 11.1. Bahwa Obyek Sengketa semula tercatat atas nama Jie Aon Hwa. Dalam Kolom Penunjuk, SHM No. 2503 disebutkan merupakan Penggabungan dari Hak Milik No. 2501 dan 2502/Selemban. Demikian juga dalam Gambar Situasi No.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23089/1996 disebutkan merupakan penggabungan dari Gambar Situasi tanggal 23 Agustus 1996 No. 23087/1996 dan 23088/1996, Hak Milik No. 2501 dan 2502/Salembaran Jaya;

11.2. Bahwa selanjutnya, setelah Jie Aon Hwa, kemudian beralih hak menjadi atas nama Umar Wijaya, berdasarkan Akta Jual Beli No. 98/Kec.Tlg/1991 tanggal 24 Januari 1991 yang dibuat oleh dan di hadapan H. Tabri Widjaya, selaku PPAT Wilayah Kecamatan Teluknaga;

11.3. Bahwa selanjutnya, setelah Umar Wijaya kemudian beralih hak menjadi atas nama Nyonya Swantiti The, berdasarkan Akta Jual Beli No. 2/2002 tanggal 4 Januari 2002 yang dibuat oleh dan di hadapan Nyonya Pipik Avianti, S.H. selaku PPAT Wilayah Kabupaten Tangerang;

11.4. Bahwa setelah Nyonya Swantiti The, kemudian beralih menjadi atas nama Tonny Permana *in casu* Tergugat II Intervensi, merupakan pemegang hak terakhir berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 9/2017 tanggal 24 Mei 2017 yang dibuat oleh dan di hadapan Fellisia, S.H., M.Kn. selaku PPAT;

Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat yang didaftarkan di Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tertanggal 4 Mei 2018 untuk membatalkan Obyek Sengketa terbukti telah daluwarsa, melewati tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari, yaitu terhitung sejak Sertifikat Hak Milik Nomor 2503/Desa Salembaran Jaya, Gambar Situasi Nomor: 23089 tanggal 23 Agustus 1996, luas 20.110 M², diterbitkan tanggal 21 Januari 1997 dan paling lambat Gugatan harus diajukan pada tanggal 21 April 1997;

II. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Tergugat II Intervensi mohon agar seluruh dalil yang dikemukakan oleh Tergugat II Intervensi dalam Eksepsi secara *mutatis mutandis* dianggap termasuk ke dalam dan merupakan bagian Dalam Pokok Perkara ini;

A. Gugatan Penggugat Didasarkan atas dasar Itikad Buruk.

12. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dalil Penggugat dalam butir 1 sampai dengan butir 5 karena Gugatan Penggugat didasarkan atas dasar itikad buruk;

13. Bahwa seandainya benar Penggugat membeli tanah berdasarkan Akta Jual Beli No. 1597/2011 yang dibuat dihadapan Indrarini Sawitri,

Halaman 20 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor : 13/G/2018/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

S.H., Notaris di Tangerang tertanggal 30 Desember 2011 *quod non*, maka PPAT wajib mendaftarkan peralihan hak yang dibuat dihadapan PPAT (dalam hal ini Akta Jual Beli) selambat-lambatnya dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak Akta Jual Beli ditandatangani. Hal ini diatur di dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 103 ayat (1), ayat (7) dan ayat (8) yang berbunyi sebagai berikut:

“(1) PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada kantor pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan;

(7) Pendaftaran peralihan hak karena pemindahan hak yang dibuktikan dengan akta PPAT harus juga dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan sesuai ketentuan yang berlaku walaupun penyampaian akta PPAT melewati batas waktu 7 (tujuh) hari sebagaimana dimaksud pada ayat (1);

(8) Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (7) kepada PPAT yang bersangkutan diberitahukan tentang pelanggaran ketentuan batas waktu penyerahan akta tersebut.”;

14. Bahwa ternyata sebagaimana didalilkan Penggugat dalam butir 5 Gugatan, Penggugat baru mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak dengan terlebih dahulu mengajukan permohonan pengukuran dan pemetaan tanah pada tahun 2018 atau 7 (tujuh) tahun setelah transaksi Jual Beli tanggal 30 Desember 2011 *quod non*;

B. Penerbitan Obyek Sengketa Oleh Tergugat Sudah Sesuai Dengan Prosedur Yang Benar Berdasarkan Peraturan Perundangan Yang Berlaku.

15. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam butir 6 Gugatan yang pada pokoknya menyatakan bahwa penerbitan Obyek Sengketa melanggar Pasal 3 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang dikutip:

Halaman 21 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor : 13/G/2018/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 sebelum tanah diukur, terlebih dahulu diadakan: a. penyelidikan riwayat bidang tanah itu dan b. penetapan batas-batasnya.”

16. Bahwa Tergugat tidak melanggar Pasal 3 ayat (2) butir a Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah karena telah mengadakan penyelidikan Riwayat Bidang Tanah sebagaimana dikutip dalam kolom penunjuk sebagai berikut :

“i) PENUNJUK

- Peta lembar : Desa 1. Kotak : K.6/ E – D.
- Izin PMA. No.14/1961, Tgl.19 Oktober 1996,-
No.754/IPH/PPT/X/96.
- Penggabungan dari Hak Milik No. 2501 dan –
2502 / Salembaran.”

17. Bahwa demikian juga Tergugat tidak melanggar Pasal 3 ayat (2) butir b Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah karena telah mengadakan Penetapan Batas-batas tanah, serta Tanda-tanda batas sebagaimana telah dijelaskan dalam Gambar Situasi No. 23089/1996 tanggal 23 Agustus 1996, yang dikutip sebagai berikut:

“Tanda-tanda batas : Batas-batas terdiri dari patok beton I sampai dengan XVIII, berdiri diatas batas-batas tanah, memenuhi ketentuan dalam P.M.A. No. 8/1961.

Luas : 20.110 M2. (Duapuluhribu seratus sepuluh meter persegi),-
Penunjukan dan penetapan batas : Batas-batas ditunjukkan oleh Umar Wijaya, dan telah disetujui oleh yang bersangkutan.”

Catatan: Garis bawah oleh Tergugat II Intervensi sebagai penekanan.

18. Bahwa oleh karenanya tidak benar dalil Penggugat dalam butir 7 Gugatan yang menyebutkan bahwa Obyek Sengketa telah bertentangan dengan Pasal 11 ayat 2 huruf (e) dan (g) Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang dikutip sebagai berikut:

“Bentuk surat-ukur serta cara mengisinya ditetapkan oleh Menteri Agraria, dengan ketentuan bahwa surat-ukur itu selain memuat gambar tanah yang melukiskan batas tanah, tanda-tanda batas, gedung-gedung, jalan-jalan, saluran air dan lain-lain benda yang penting harus memuat pula : “.... e.uraian tentang keadaan tanah,



....., g.orang atau orang-orang yang menunjukkan batas-batasnya”;

19. Bahwa uraian tentang keadaan tanah dan orang-orang yang menunjukkan batas-batasnya telah sangat jelas disebut dalam Gambar Situasi No. 23089/1996 tanggal 23 Agustus 1996, yang dikutip sebagai berikut:

“Keadaan Tanah : Sebidang tanah sawah kosong.

Tanda-tanda batas : Batas-batas terdiri dari patok beton I sampai dengan XVIII, berdiri diatas batas-batas tanah, memenuhi ketentuan dalam P.M.A. No. 8/1961.

Luas : 20.110 M2. (Duapuluhribu seratus sepuluh meter persegi),-

Penunjukan dan penetapan batas : Batas-batas ditunjukkan oleh Umar Wijaya, dan telah disetujui oleh yang bersangkutan.”

Catatan: Garis bawah oleh Tergugat II Intervensi sebagai penekanan.

20. Bahkan dalam Gambar Situasi No. 23089/1996 tanggal 23 Agustus 1996 telah disebutkan dengan jelas Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 28.04.18.06.02260 yang membuktikan bahwa batas-batas tanah telah ditetapkan dengan jelas oleh Tergugat sebagaimana diatur dalam Pasal 23 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

21. Oleh karena itu penerbitan Obyek Sengketa oleh Tergugat sudah sesuai dengan prosedur yang benar berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku;

C. Tergugat II Intervensi Adalah Pembeli Yang Beritikad Baik Dan Demi Hukum Harus Dilindungi Secara Hukum.

22. Bahwa sebelum Tergugat II Intervensi membeli tanah SHM No. 2503, Tergugat II Intervensi melalui PPAT yang telah ditunjuk oleh Tergugat II Intervensi, terlebih dahulu melakukan pengecekan keabsahan Sertifikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (Tergugat) guna memastikan bahwa tanah SHM No. 2503 tidak dalam keadaan sengketa. Setelah PPAT memastikan keaslian Sertifikat Obyek Sengketa (SHM No. 2503) dan status tanah tidak dalam sengketa, maka Tergugat II Intervensi melaksanakan Jual Beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 9/2017 tanggal 24 Mei 2017 yang dibuat oleh dan di hadapan Fellisia, S.H., M.Kn. selaku PPAT;



23. Bahwa sebagai pemegang hak terakhir atas tanah (pembeli tanah yang keempat) sebagaimana diuraikan dalam butir 11 di atas, dan sebelumnya tidak pernah ada riwayat sengketa atas Obyek Sengketa, maka terbukti Tergugat II Intervensi adalah pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi secara hukum sebagaimana dikutip dalam berbagai Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai berikut:

23.1. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Putusan No. 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982 dengan kaidah hukum/pertimbangan hukum:

“Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum”.

23.2. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Putusan No. 3201 K/PDT/1991 tanggal 30 Januari 1996, dengan kaidah hukum/pertimbangan hukum:

“Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi. Jual beli yang dilakukan hanya pura-pura (*proforma*) saja hanya mengikat terhadap yang membuat perjanjian, dan tidak mengikat sama sekali kepada pihak ketiga yang membeli dengan itikad baik.”

23.3. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Putusan No. 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958, dengan kaidah hukum/pertimbangan hukum:

“Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah.”;

24. Bahwa demikian juga Gugatan Penggugat mengenai pembatalan sertifikat tanah tidak dapat diajukan setelah berlaku 5 (lima) tahun, berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan :

“Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara 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 menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”;

Catatan: Garis bawah oleh Tergugat II Intervensi sebagai penekanan.

D. Pembelian Tanah Oleh Tergugat II Intervensi Telah Dilakukan Sesuai Dengan Peraturan Perundangan Yang Berlaku.

25. Bahwa sebelum Tergugat II Intervensi membeli tanah SHM No. 2503, terlebih dahulu Tergugat II Intervensi memastikan bahwa seluruh pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tanah SHM No. 2503 untuk 10 (sepuluh) tahun terakhir telah dilunasi pembayarannya.

26. Bahwa atas tanah SHM No. 2503 tercatat:

- Nomor Objek Pajak : 36.19.161.001.006-0026.0
- Nama Wajib Pajak : Swantiti T
- Alamat Wajib Pajak : KP Salembaran Jaya
- Alamat Objek Pajak : Sawah KP Salembaran Jaya

Nyonya Swantiti The selaku Penjual telah tertib membayar pajak 10 (sepuluh) tahun terakhir;

27. Bahwa Gugatan, Replik Penggugat selain dan selebihnya yang tidak lagi Tergugat II Intervensi tanggapi dianggap telah dibantah kebenarannya;

Bahwa berdasarkan seluruh fakta dan uraian ketentuan hukum yang berlaku tersebut di atas, telah terbukti bahwa seluruh dalil Gugatan dan Replik Penggugat adalah TIDAK BERDASAR dan TIDAK TERBUKTI, dan karenanya Tergugat II Intervensi memohon dengan segala kerendahan hati kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk memutuskan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat II Intervensi.
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat, Penggugat telah mengajukan repliknya secara tertulis tertanggal 21 Juni 2018, dan atas replik Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan dupliknya tertanggal 4 Juli 2018, isi replik dan duplik selengkapnya tercantum dalam Berita Acara Persidangan dalam perkara ini;

Halaman 25 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor : 13/G/2018/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan asli maupun fotokopinya, dengan diberi tanda Bukti P-1 sampai dengan Bukti P-5 sebagai berikut :

1. Bukti P – 1 : Buku Leter C Desa Salemban Jaya Nomor 128 Persil 1/I, seluas lebih kurang 21.000 Meter Persegi (Dua Puluh Satu Ribu Meter Persegi) atas nama Micang (fotokopi sesuai asli);
2. Bukti P – 2 : Surat Pernyataan Tidak Sengketa atas tanah yang terletak di Kelurahan Salemban Jaya Kecamatan Kosambi Kabupaten Tangerang tercatat dalam SPPT Nomor Persil 1/I C Luas 21.000 Meter Persegi atas nama dan ditandatangani oleh Micang tertanggal 25 Maret 2011 dan diketahui Gunarso selaku Lurah Salemban Jaya (fotokopi sesuai asli);
3. Bukti P – 3 : Surat Pernyataan Belum Bersertifikat tanggal 25 Maret 2011 yang dibuat oleh Micang dan diketahui/dibenarkan oleh Gunarso selaku Lurah Salemban Jaya Persil No. 1/I, seluas kurang lebih 21.000 Meter Persegi (Dua Puluh Satu Ribu Meter Persegi) yang terletak di Kelurahan Salemban Jaya, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang Propinsi Banten (fotokopi sesuai asli);
4. Bukti P – 4 : Surat Akta Jual Beli Nomor: 1597/2011 yang dibuat dihadapan INDRARINI SAWITRI, SH, PPAT di Kabupaten Tangerang tanggal 30 Desember 2011 antara Micang dengan Penggugat C No. 128 Persil 1/I seluas kurang lebih 21.000 Meter Persegi (Dua Puluh Satu Ribu Meter Persegi) (fotokopi sesuai asli);
5. Bukti P – 5 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan Nomor 1159/3-36.03/IV/2018 Tanggal 17 April 2018 Perihal Permohonan Pengukuran dan Pemetaan Kadastral Nomor Berkas 93383/2018 atas nama Ahmad Ghozali, MM terletak di Desa Salemban Jaya Kecamatan Kosambi (fotokopi sesuai asli);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat telah mengajukan bukti berupa fotokopi surat-surat yang bermeterai

Halaman 26 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor : 13/G/2018/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

cukup dan telah dicocokkan dengan asli maupun fotokopinya dengan diberi tanda Bukti T - 1 sampai dengan Bukti T – 25 (untuk bukti T-2 dan T-11 tidak jadi diajukan), sebagai berikut:

1. Bukti T – 1 : Surat Permohonan Peralihan hak atas nama Tonny Permana tanggal 24 Mei 2017 atas sebidang tanah yang terletak di Sawah Kampung Salembaran Jaya R.T 001, R.W 12 Desa Kelurahan Salembaran Jaya, Kecamatan Kasombi, Kabupaten Tangerang Nomor Hak Milik No. 2503 Luas 20.110 Meter Persegi yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang. (fotokopi sesuai asli);
2. Bukti T – 3 : Surat Kepala Dinas Kependudukan DKI Jakarta tanggal 29 Mei 1981 perihal Surat Keterangan Pelaporan Warganegara Indonesia Nomor: 431/JT/1.755.12 K. I Lama No. 1698/WNI/DPK/JT/VI/78 tgl 20-6-78 atas nama SWANTITI Nopen 600549.152 dan Surat Keterangan Pelaporan Warganegara Indonesia tanggal 15 Juni 1985 No. 1202/JT/1.755.32 (Dupl. No.7281/WNI/JP/VI/1975 tgl 26 Januari 1975 atas nama Sukimto (fotokopi sesuai fotokopi legalisir);
3. Bukti T – 4 : Kartu Tanda Penduduk dan Kartu NPWP serta Kartu Keluarga Atas Nama Tonny Permana (fotokopi sesuai fotokopi legalisir);
4. Bukti T – 5 : Surat Bukti Kewarganegaraan Indonesia Nomor: 4219/ELB/57/80 tertanggal 26 Juni atas nama Tonny Permana dan Surat Pernyataan Ganti Nama Berdasarkan Keputusan Presidium Kabinet No. 127/U/Kep/12/1966 tertanggal 10 Djuni 1967 (fotokopi sesuai fotokopi legalisir);
5. Bukti T – 6 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan (SPPT-PBB) tanggal 28 Februari 2017 Wajib Pajak An. Swantiti dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tanggal 10 Mei 2017 An. Swantiti. (fotokopi sesuai fotokopi legalisir);
6. Bukti T – 7 : Akta Jual Beli Nomor: 9/2017 tertanggal 24 Mei 2017 (fotokopi sesuai sesuai asli);
7. Bukti T – 8 : Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas

Halaman 27 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor : 13/G/2018/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah Dan Bangunan (SSPD- BPHTB) atas nama Tonny Permana tanggal 17-05-2017 (fotokopi sesuai fotokopi legalisir);

8. Bukti T – 9 : Buku Tanah Hak Milik Nomor 2503/Salembaran Jaya Gambar Situasi Nomor 23089 Luas 20.110 Meter Persegi tertanggal 21 Januari 1997 atas nama Tonny Permana; (fotokopi sesuai asli);
9. Bukti T – 10 : Permohonan Sertifikat atas nama Umar Wijaya, (fotokopi sesuai asli);
10. Bukti T – 12 : Surat Kepala Desa Salembaran Jaya Nomor: 13/Kec.Ksb/93 tanggal 13 Juni 1993 Perihal Keterangan Tanah (fotokopi sesuai asli);
11. Bukti T – 13 : Surat Kepala Desa Salembaran Jaya tanggal 13 Juni 1993 Perihal Surat Keterangan (fotokopi sesuai asli);
12. Bukti T – 14 : Surat Kepala Desa Salembaran Nomor 14/Kec.Ksb/93 tanggal 13 Juni 1993 Perihal Surat Keterangan (fotokopi sesuai asli);
13. Bukti T – 15 : Surat Pernyataan atas nama JIE AON HUA tanggal 13 Juni 1993 (fotokopi sesuai asli);
14. Bukti T – 16 : Surat Pernyataan atas nama Umar Widjaya tanggal 21 Oktober 2018 (fotokopi sesuai asli);
15. Bukti T – 17 : Surat Pernyataan atas nama Umar Widjaya tanggal 21 Oktober 1991 (fotokopi sesuai asli);
16. Bukti T – 18 : Surat Kepala Desa Salembaran tanggal 13 Juni 1993 perihal Surat Keterangan (fotokopi sesuai asli);
17. Bukti T – 19 : Surat Pernyataan Keterangan Melepaskan Kewarganegaraan Republik Rakyat Tiongkok Untuk Tetap Menjadi Warganegara Republik Indonesia tanggal 06 September 1961 (fotokopi sesuai legalisir);
18. Bukti T – 20 : Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah Nama H. Raanah tanggal 24-2- 1978 (fotokopi sesuai asli);
19. Bukti T – 21 : Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah Nama Jie Aon Hwa tanggal 23 Januari 1984 (fotokopi sesuai asli);
20. Bukti T – 22 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 1994 Atas Nama Wajib Pajak Umar Wijaya (fotokopi sesuai asli);
21. Bukti T – 23 : Akta Jual Beli Nomor 51/1251/1984 tertanggal 6 Januari

Halaman 28 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor : 13/G/2018/PTUN-SRG



1984 (fotokopi sesuai asli);

22. Bukti T – 24 : Akta Jual Beli Nomor 98/Kec.Tlg./1991 tertanggal 24 Januari 1991 (fotokopi sesuai asli);

23. Bukti T – 25 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang Ub. Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Nomor 67/ KPK.PT/III/PENG/1995 tanggal 21 Maret 1995 Perihal Pengumuman Tanah Milik Adat karena Pendaftaran dan Balik Nama Atas nama H. Raanah, dkk Yang ditujukan kepada Sdr. Camat Kasombi dan Kepala Desa Salemban Jaya (fotokopi sesuai asli);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukti berupa fotokopi surat-surat yang bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan asli maupun fotokopinya dengan diberi tanda Bukti T.II.Int-1 sampai dengan Bukti T.II.Int-37, sebagai berikut :

1. T.II Int-1 Sertipikat Hak Milik No. 2503/Salemban Jaya, tanggal 21 Januari 1997, Gambar Situasi Nomor 23089 tanggal 23 Agustus 1996, luas 20.110 M2, atas nama Tonny Permana (fotokopi sesuai fotokopi legalisir);
2. T.II Int-2 Akta Jual Beli Nomor: 9/2017 tanggal 24 Mei 2017 (fotokopi sesuai salinan);
3. T.II Int-3 Kwitansi pembelian tanah SHM No. 2503/Salemban Jaya, tanggal 24 Mei 2017 (fotokopi sesuai legalisir);
4. T.II Int-4 KTP atas nama Sukimto dan Swantiti dan Kartu NPWP atas nama Sukimto (fotokopi sesuai fotokopi);
5. T.II Int-5 Kartu Keluarga 3175022201091239 atas nama Sukimto (fotokopi sesuai fotokopi);
6. T.II Int-6 Surat Keterangan Pelaporan Warganegara Indonesia, Nomor: 431/JT/1.755.12 tanggal 29 Mei 1981 atas nama Swantiti (fotokopi sesuai fotokopi);
7. T.II Int-7 Surat Keterangan Pelaporan Warganegara Indonesia, Nomor: 1202/JT/1.755.32 tanggal 15 Juni 1985 atas nama Sukimto (fotokopi sesuai fotokopi);
8. T.II Int-8 Kutipan Zona Nilai Tanah yang dikeluarkan oleh Kasubsi Pemanfaatan Tanah Pemerintah dan Penilaian Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, No.Berkas:

Halaman 29 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor : 13/G/2018/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

52473/2017, tanggal 26 Mei 2017, atas nama Pemohon:

Swantiti The (fotokopi sesuai fotokopi legalisir);

9. T.II Int-9 Rekapitulasi Pembayaran Pajak Bumi Dan Bangunan, atas nama Swantiti T., NOP: 36.19.161.001.006-0026.0, tanggal 24 Mei 2017 (fotokopi sesuai fotokopi legalisir);
10. T.II Int-10 Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) tanggal 28 Februari 2017 (fotokopi sesuai asli);
11. T.II Int-11 Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Bank BJB tanggal 10 Mei 2017 (fotokopi sesuai asli);
12. T.II Int-12 Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No: 90/SKPT/KAB/I/ 2018 tanggal 23 Januari 2018 (fotokopi sesuai asli);
13. T.II Int-13 Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang Nomor: 821/7-36.03.300/III/2018 tanggal 13 Maret 2018 perihal: Permohonan Informasi Tentang Riwayat Tanah (fotokopi sesuai asli);
14. T.II Int-14 Akta Jual Beli No: 2/2002 tanggal 4 Januari 2002 (fotokopi sesuai fotokopi);
15. T.II Int-15 Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia bidang perdata umum 1980-2009, halaman 460 s.d. 466, penerbit Pilar Yuris Ultima (fotokopi sesuai fotokopi);
16. T.II Int-16 Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia bidang perdata umum 1980-2009, halaman 60 s.d. 63, penerbit Pilar Yuris Ultima (fotokopi sesuai fotokopi);
17. T.II Int-17 Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia bidang perdata umum 1980-2009, halaman 523 s.d. 526, penerbit Pilar Yuris Ultima (fotokopi sesuai fotokopi);
18. T.II Int-18 Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) Tahun 1995, No.SPPT: 32.19.161.001.006-0026.0/95-01, atas nama Wajib Pajak Umar Wijaya, tanggal 3 April 1995 (fotokopi sesuai asli);
4. T.II Int-18a Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dari Bank BRI Unit Kampung Melayu, No.SPPT: 32.19.161.001.006-0026.0, atas nama Wajib Pajak Umar Wijaya, tanggal 28 Agustus 1995 (fotokopi sesuai asli);

Halaman 30 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor : 13/G/2018/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

5. T.II Int-19 Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) Tahun 1996, No.SPPT: 32.19.161.001.006-0026.0/96-01, atas nama Wajib Pajak Umar Wijaya, tanggal 1 Pebruari 1996 (fotokopi sesuai asli);
6. T.II Int-19a Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dari Bank BRI Unit Kampung Melayu, No.SPPT: 32.19.161.001.006-0026.0, atas nama Wajib Pajak Umar Wijaya, tanggal 3 September 1996 (fotokopi sesuai asli);
7. T.II Int-20 Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) Tahun 1997, No.SPPT: 32.19.161.001.006-0026.0/97-01, atas nama Wajib Pajak Umar Wijaya, tanggal 3 Pebruari 1997 (fotokopi sesuai asli);
8. T.II Int-20a Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dari Bank BRI Unit Kampung Melayu, No.SPPT: 32.19.161.001.006-0026.0, atas nama Wajib Pajak Umar Wijaya, tanggal 15 Oktober 1997 (fotokopi sesuai asli);
9. T.II Int-21 Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dari Bank Jabar, No.SPPT: 32.19.161.001.006-0026.0, atas nama Wajib Pajak Umar Wijaya tanggal, 3 April 2007 (fotokopi sesuai asli);
10. T.II Int-22 Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) Tahun 1999, No.SPPT: 32.19.161.001.006-0026.0/99-01, atas nama Wajib Pajak Umar Wijaya, tanggal 15 Pebruari 1999 (fotokopi sesuai asli);
11. T.II Int-22a Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dari Bank BRI Unit Kampung Melayu, No.SPPT: 32.19.161.001.006-0026.0, atas nama Wajib Pajak Umar Wijaya (fotokopi sesuai asli);
12. T.II Int-23 Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) Tahun 2000, No.SPPT: 32.19.161.001.006-0026.0/00-01, atas nama Wajib Pajak Umar Wijaya, tanggal 1 Pebruari 2000 (fotokopi sesuai asli);

Halaman 31 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor : 13/G/2018/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

13. T.II Int-23a Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dari Bank Jabar, No.SPPT: 32.19.161.001.006-0026.0, atas nama Wajib Pajak Umar Wijaya tanggal, 1 Mei 2000 (fotokopi sesuai asli);
14. T.II Int-24 Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dari Bank BRI Unit Kampung Melayu, atas nama Wajib Pajak Umar Wijaya, No.SPPT: 32.19.161.001.006-0026.0, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) Tahun 2001, No.SPPT: 32.19.161.001.006-0026.0, atas nama Wajib Pajak Umar Wijaya, tanggal 15 Januari 2001 (fotokopi sesuai asli);
15. T.II Int-25 Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dari Bank BRI Unit Kampung Melayu, atas nama Wajib Pajak Umar Wijaya, No.SPPT: 32.19.161.001.006-0026.0, tanggal 3 April 2002, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) Tahun 2002, No.SPPT: 32.19.161.001.006-0026.0, atas nama Wajib Pajak Umar Wijaya, tanggal 3 Januari 2002 (fotokopi sesuai asli);
16. T.II Int-26 Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dari Bank BRI Unit Kampung Melayu, atas nama Wajib Pajak Swantiti T., No.SPPT: 36.19.161.001.006-0026.0, tanggal 20 Agustus 2007, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) Tahun 2007, No.SPPT: 36.19.161.001.006-0026.0, atas nama Wajib Pajak Swantiti T., tanggal 2 April 2007 (fotokopi sesuai asli);
17. T.II Int-27 Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dari Bank BRI Unit Kampung Melayu, atas nama Wajib Pajak Swantiti T., No.SPPT: 36.19.161.001.006-0026.0, tanggal 23 Oktober 2008, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) Tahun 2008, No.SPPT: 36.19.161.001.006-0026.0, atas nama Wajib Pajak Swantiti T., tanggal 28 Januari 2008 (fotokopi sesuai asli);
18. T.II Int-28 Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dari Bank BRI Unit Kampung Melayu, atas nama Wajib Pajak Swantiti T., No.SPPT: 36.19.161.001.006-0026.0, tanggal 29 Agustus 2009, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak

Halaman 32 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor : 13/G/2018/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) Tahun 2009, No.SPPT: 36.19.161.001.006-0026.0, atas nama Wajib Pajak Swantiti T., tanggal 2 Pebruari 2009 (fotokopi sesuai asli);
19. T.II Int-29 Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dari Bank BRI Unit Kampung Melayu, atas nama Wajib Pajak Swantiti T., No.SPPT: 36.19.161.001.006-0026.0, tanggal 4 Juni 2010 (fotokopi sesuai asli);
20. T.II Int-30 Bukti Transaksi Pembayaran PBB online dari BCA internet banking, tanggal 27 September 2011, NOP. 361916100100600260, atas nama Swantiti T., dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) Tahun 2011, No.SPPT: 36.19.161.001.006-0026.0, atas nama Wajib Pajak Swantiti T., tanggal 4 Januari 2011 (fotokopi sesuai dengan asli dan printout);
21. T.II Int-31 Bukti Transaksi Pembayaran PBB online dari BCA internet banking, tanggal 28 Agustus 2012, NOP. 361916100100600260, atas nama Swantiti T (fotokopi sesuai printout);
22. T.II Int-32 Bukti Transaksi Pembayaran PBB, tanggal 28 Agustus 2013, NOP. 361916100100600260, atas nama Swantiti T., dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) Tahun 2013, No.SPPT: 36.19.161.001.006-0026.0, atas nama Wajib Pajak Swantiti T., tanggal 1 Pebruari 2013 (fotokopi sesuai dengan asli dan printout);
23. T.II Int-33 Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) Tahun 2014, No.SPPT: 36.19.161.001.006-0026.0, atas nama Wajib Pajak Swantiti T., tanggal 30 Januari 2014 (fotokopi sesuai asli);
24. T.II Int-33a Bukti pembayaran lunas pajak PBB, Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Bank BJB, tanggal 25 Juli 2014, atas nama Wajib Pajak Swantiti T., NOP. 361916100100600260 (fotokopi sesuai asli);
25. T.II Int-34 Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) Tahun 2015, NOP:

Halaman 33 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor : 13/G/2018/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

- 36.19.161.001.006-0026.0, atas nama Wajib Pajak Swantiti T., tanggal 30 Januari 2015 (fotokopi sesuai asli);
26. T.II Int-34a Bukti pembayaran lunas pajak PBB, Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Bank BJB, tanggal 11 Juni 2015, atas nama Wajib Pajak Swantiti T., NOP. 361916100100600260 (fotokopi sesuai asli);
27. T.II Int-35 Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) Tahun 2016, NOP: 36.19.161.001.006-0026.0, atas nama Wajib Pajak Swantiti T., tanggal 26 Pebruari 2016 (fotokopi sesuai asli);
28. T.II Int-35a Bukti pembayaran lunas pajak PBB, Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Bank BJB, tanggal 26 Agustus 2016, atas nama Wajib Pajak Swantiti T., NOP. 361916100100600260 (fotokopi sesuai asli);
29. T.II Int-36 Bukti pembayaran lunas pajak PBB, Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Bank BJB, tanggal 21 Agustus 2018, atas nama Wajib Pajak Swantiti T., NOP. 361916100100600260 (fotokopi sesuai asli);
30. T.II Int-37 Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia (fotokopi sesuai fotokopi);

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat, dan Tergugat II Intervensi tidak mengajukan saksi dan ahli walaupun telah diberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat, Tergugat, dan Tergugat II Intervensi mengajukan kesimpulannya masing-masing secara tertulis tanggal 13 September 2018, sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa pada tanggal 31 Juli 2018 telah dilaksanakan Persidangan Setempat di lokasi bidang tanah obyek sengketa yang dihadiri oleh Pihak Penggugat dan Pihak Tergugat;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Halaman 34 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor : 13/G/2018/PTUN-SRG



Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana yang telah diuraikan dalam duduknya sengketa tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya telah memohon untuk dinyatakan batal atau tidak sah sertipikat obyek sengketa yaitu: Sertipikat Hak Milik Nomor 2503/Desa Salemban Jaya, diterbitkan tanggal 21 Januari 1997, Gambar Situasi Nomor 23089 tanggal 23 Agustus 1996, seluas 20.110 M2 atas nama Tonny Permana (*vide* bukti T-9 = T II.Int-1);

Menimbang, bahwa sebelum Pengadilan mempertimbangkan tentang pokok sengketa, maka terlebih dahulu akan mempertimbangkan Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa eksepsi yang diajukan oleh pihak Tergugat yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Eksepsi Kewenangan Absolut;
2. Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (*Obscur Libel*);
3. Gugatan Penggugat *Plurium Litis Consortium* (tidak lengkap penarikan sebagai pihak);
4. Eksepsi Lewat Waktu (*Daluarsa*).

Menimbang, bahwa eksepsi yang diajukan oleh pihak Tergugat II Intervensi pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Eksepsi Kewenangan Absolut;
2. Penggugat tidak berkualitas mengajukan gugatan/tidak mempunyai *legal standing* karena Penggugat bukan pemilik tanah sebab girik bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah dan Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak berhak membuat akta jual beli berdasarkan girik apabila tanah (obyek sengketa) sudah bersertifikat;
3. Gugatan Penggugat *Prematur*, karena untuk membuktikan Penggugat sebagai pemilik yang berhak atas tanah harus ada putusan pengadilan negeri/umum yang telah berkekuatan hukum tetap;
4. Gugatan Penggugat Lewat Waktu (*Daluarsa*).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi yang diajukan Tergugat dan Tergugat II Intervensi, Pengadilan memberi pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang *kewenangan absolut* sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut “Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara”) serta Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, maka formulasi pengaturan norma ruang lingkup kompetensi absolut Pengadilan Tata Usaha Negara mencakup Pasal 47, Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, dengan obyek sengketa berupa keputusan tata usaha negara atau keputusan administrasi pemerintahan dengan perluasan maknanya termasuk juga mencakup Tindakan Administrasi Pemerintahan (Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara *juncto*. Pasal 1 angka 7, Pasal 1 angka 8, dan Pasal 87 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan) dengan perluasan obyek sengketa sebagaimana yang dirumuskan dalam Pasal 53 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan serta pembatasan langsung sebagaimana yang ditentukan pula dalam Pasal 2 dan Pasal 49 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, serta pembatasan tidak langsung sebagaimana yang ditentukan pula dalam Pasal 48 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara dan pembatasan langsung bersifat sementara yang ditentukan pula dalam Pasal 142 ayat (1) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara mengatur: “*Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara*”. Selanjutnya Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 menyebutkan “*Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang hukum Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau Pejabat Tata Usaha Negara baik di pusat maupun di daerah sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku*”;

Halaman 36 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor : 13/G/2018/PTUN-SRG

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa adapun keputusan tata usaha negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, memiliki unsur-unsur sebagai berikut:

1. Suatu penetapan tertulis;
2. Dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara;
3. Berisi tindakan hukum tata usaha negara;
4. Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
5. Bersifat konkret, individual dan final;
6. Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;

Menimbang, bahwa sedangkan didalam Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan, unsur-unsur yang terkandung dalam sebuah keputusan administrasi pemerintahan yang juga disebut keputusan tata usaha negara itu sendiri hanya terdiri dari:

1. Ketetapan tertulis;
2. Dikeluarkan oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan;
3. Dalam menyelenggarakan pemerintahan;

Menimbang, bahwa lebih lanjut Pasal 87 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan menentukan pula bahwa keputusan tata usaha negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, harus dimaknai sebagai:

1. Penetapan tertulis yang mencakup tindakan faktual;
2. Keputusan badan dan/atau pejabat tata usaha negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif, dan penyelenggara negara lainnya;
3. Berdasarkan peraturan perundang-undangan dan AUPB;
4. Bersifat final dalam arti lebih luas;
5. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum, dan/atau;
6. Keputusan yang berlaku bagi warga masyarakat;

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan Pasal 1 angka 10 *juncto*. Pasal 47 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara dihubungkan dengan Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan, Pengadilan menilai obyek sengketa yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 2503/Desa Salembaran Jaya, diterbitkan tanggal 21 Januari 1997, Gambar Situasi Nomor 23089 tanggal 23 Agustus 1996, seluas 20.110 M2 atas nama Tonny Permana telah memenuhi unsur-unsur dan/atau dapat dikualifikasi sebagai keputusan administrasi pemerintahan atau keputusan tata usaha negara;

Halaman 37 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor : 13/G/2018/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 selanjutnya dengan memperhatikan gugatan Penggugat yang diajukan di wilayah hukum tempat kedudukan Tergugat yang menerbitkan obyek sengketa *a quo* serta tolok ukur substansi siapa yang menggugat (*in casu* Ahmad Ghazali, MM selaku orang) dan tolok ukur substansi siapa yang digugat (*in casu* Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang selaku Pejabat Pemerintahan) dengan pokok tuntutan gugatan untuk mohon dinyatakan batal atau tidak sah obyek sengketa yang berupa sebuah keputusan administrasi pemerintahan atau keputusan tata usaha negara yang terletak di wilayah hukum administrasi (hukum publik) sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, maka Pengadilan Tata Usaha Negara Serang berwenang secara absolut dan relatif untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan berpendapat terhadap materi eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi yang berkenaan dengan aspek kewenangan absolut Pengadilan tidak beralasan hukum, maka materi eksepsi tersebut dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat tentang gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (*Obscuur Libel*) sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Tergugat didalam eksepsinya mendalilkan bahwa gugatan 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 Penggugat;

Menimbang, bahwa Pasal 1 angka 5 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto*. Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 mengatur: "Gugatan adalah permohonan yang berisi tuntutan terhadap Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dan diajukan ke Pengadilan untuk mendapatkan putusan". Selanjutnya Pasal 56 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 menyebutkan: "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". Pasal 56 ayat (2) menyebutkan: "Apabila gugatan dibuat dan ditandatangani oleh seorang kuasa Penggugat, maka surat gugatan harus disertai surat kuasa yang sah";

Menimbang, bahwa mencermati gugatan Penggugat, Pengadilan berpendapat bahwa secara formil gugatan Penggugat telah memenuhi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketentuan yang ditentukan didalam Pasal 1 angka 5 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto*. Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, dan Pasal 56 ayat (1) dan (2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986, sehingga eksepsi Tergugat tentang gugatan kabur (*obscur libel*) tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat perihal Gugatan Penggugat *Plurium Litis Consortium* (Tidak Lengkap penarikan sebagai pihak) sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan bahwa sudah sepatutnya Penggugat mengikutsertakan Kepala Desa Salemban Jaya dan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang telah membuat Akta Jual Beli dimaksud sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan menyebutkan: Keputusan Administrasi Pemerintahan yang juga disebut Keputusan Tata Usaha Negara atau Keputusan Administrasi Negara yang selanjutnya disebut Keputusan adalah ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh *Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam penyelenggaraan pemerintahan*. Selanjutnya didalam Pasal 1 angka 3 peraturan tersebut mengatur: Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan adalah unsur yang melaksanakan fungsi pemerintahan, baik di lingkungan pemerintah maupun penyelenggara Negara lainnya;

Menimbang, bahwa Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 diatur bahwa: "Gugatan adalah permohonan yang berisi tuntutan terhadap badan atau pejabat tata usaha negara dan diajukan ke pengadilan untuk mendapatkan putusan. Selanjutnya definisi Tergugat diatur didalam Pasal 1 angka 12 yaitu: "Tergugat adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara **yang mengeluarkan keputusan** berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya, yang digugat oleh orang atau badan hukum perdata";

Menimbang, bahwa didalam sengketa *a quo*, diperoleh fakta bahwa obyek sengketa diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, sehingga gugatan Penggugat yang mendudukkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang sebagai Tergugat telah memenuhi unsur Pasal 1 angka 11 dan angka 12 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, dengan demikian Pengadilan berpendapat bahwa eksepsi Tergugat perihal Gugatan Penggugat *Plurium Litis Consortium* (tidak lengkap penarikan sebagai pihak) tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan tidak diterima;

Halaman 39 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor : 13/G/2018/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi perihal Gugatan Penggugat Lewat Waktu (*Daluarsa*) sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Tergugat dan Tergugat II Intervensi mendalilkan bahwa gugatan Penggugat dapat dinyatakan lewat waktu (*daluarsa*) karena obyek sengketa diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 21 Januari 1997;

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

Menimbang, bahwa dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Reg. No. 5 K/TUN/1992 tanggal 21 Januari 1993; Reg. No. 41 K/TUN/1994 tanggal 19 November 1994; dan Reg. No. 270 K/TUN/2001 tanggal 4 Maret 2002, memuat kaidah hukum:

“tenggang waktu pengajuan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju langsung oleh suatu keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya adalah sembilan puluh hari dihitung secara kasuistis **sejak mengetahui akan adanya keputusan yang merugikan kepentingannya tersebut.**”

Menimbang, bahwa memperhatikan uraian dasar gugatan Penggugat dihubungkan dengan surat keputusan obyek sengketa, diketahui bahwa Penggugat adalah pihak ketiga yang tidak dituju langsung oleh keputusan tata usaha negara *in litis* obyek sengketa, sehingga sembilan puluh hari dihitung secara kasuistis sejak Penggugat mengetahui adanya obyek sengketa yang merugikan kepentingannya;

Menimbang, bahwa terhadap pertentangan dalil mengenai penghitungan tenggang waktu pengajuan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Serang bagi pihak ketiga yaitu pihak yang tidak dituju oleh surat keputusan obyek sengketa, Pengadilan akan mempertimbangkan kapan Penggugat mengetahui dan merasa kepentingannya dirugikan oleh keputusan obyek sengketa sebagai berikut;

Menimbang, bahwa ukuran yang dapat dijadikan dasar penghitungan tenggang waktu mengajukan gugatan bagi pihak ketiga atau pihak yang tidak

Halaman 40 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor : 13/G/2018/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

dituju oleh keputusan obyek sengketa sesuai dengan kaidah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung adalah sebagai berikut:

- sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara obyek sengketa dan;
- mengetahui secara sah adanya Keputusan Tata Usaha Negara obyek sengketa yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa frasa merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara obyek sengketa dan mengetahui secara sah adanya Keputusan Tata Usaha Negara obyek sengketa merupakan dua ukuran yang bersifat kumulatif, artinya kedua ukuran tersebut merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan, sehingga dapat disimpulkan bahwa penghitungan tenggang waktu bagi pihak yang tidak dituju oleh keputusan obyek sengketa dihitung sejak pihak yang tidak dituju tersebut mengetahui adanya perbuatan hukum yang dilakukan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang menerbitkan obyek sengketa yang dirasa menimbulkan kerugian bagi pihak yang tidak dituju oleh keputusan obyek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan baru mengetahui adanya obyek sengketa didasarkan pada surat yang dikeluarkan oleh Tergugat tertanggal 17 April 2018 Nomor: 1159/3.36.03/IV/2018 perihal Permohonan Pengukuran dan Pemetaan Kadasteral Nomor Berkas 93383/2018 atas nama Ahmad Ghozali, MM (*vide* gugatan Penggugat tanggal 2 Mei 2018 halaman 1);

Menimbang, bahwa mencermati bukti P-5 berupa Surat Nomor: 1159/3.36.03/IV/2018 tanggal 17 April 2018 perihal Permohonan Pengukuran dan Pemetaan Kadasteral Nomor Berkas 93383/2018 atas nama Ahmad Ghozali, MM pada point 2 disebutkan: *bahwa setelah dilakukan pengolahan data terhadap data ukur dan dipetakan pada Peta Pendaftaran (digital) yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, bidang tanah yang dimohon tersebut berada di atas Sertipikat Hak Milik Nomor 2503/Salembaran Jaya, SU Nomor 23089/1996 dengan NIB 02260 atas nama Tonny Permana*. Berdasarkan fakta tersebut, Pengadilan berpendapat bahwa penghitungan tenggang waktu sejak diketahuinya obyek sengketa dan kepentingannya dirugikan yaitu pada tanggal 17 April 2018, dihubungkan dengan pengajuan gugatan Penggugat yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 4 Mei 2018 masih

Halaman 41 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor : 13/G/2018/PTUN-SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam tenggang waktu yang ditentukan didalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum di atas, terhadap materi eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai tenggang waktu (*daluarsa*) harus dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat II Intervensi mengenai Penggugat tidak berkualitas mengajukan gugatan/tidak mempunyai *Legal standing* karena Penggugat bukan pemilik tanah sebab girik bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah dan Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak berhak membuat akta jual beli berdasarkan girik apabila tanah (obyek sengketa) sudah bersertifikat, sebagai berikut:

Menimbang, bahwa didalam uraian eksepsinya Tergugat II Intervensi mendalilkan bahwa Akta Jual Beli No. 1597/2011 adalah tidak sah karena PPAT tidak dapat membuat Akta Jual Beli berdasarkan Surat Girik atas bidang tanah yang sudah terdaftar atau tanah milik adat, sebelum diukur oleh Kantor Pertanahan dan diberikan Nomor Identifikasi Bidang Tanah berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan menguraikan beberapa pasal didalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai berikut:

- Pasal 1 ayat (1): "Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun";
- Pasal 1 ayat (8): "Daerah kerja PPAT adalah suatu wilayah yang menunjukkan kewenangan seorang PPAT untuk membuat akta mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak didalamnya";
- Pasal 4 ayat (1): "PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak didalam daerah kerjanya";
- Pasal 12 ayat (1): "Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya" ;

Halaman 42 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor : 13/G/2018/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 mencermati bukti P-4 berupa Akta Jual Beli No. 1597/2011 tanggal 30 Desember 2011 diketahui bahwa terjadi peristiwa jual beli antara Micang dan Ahmad Ghozali, MM yang dibuat dihadapan Indrarini Sawitri, Sarjana Hukum, PPAT dengan daerah kerja di Kabupaten Tangerang. Bahwa obyek jual beli adalah sebidang tanah hak milik adat yang terletak di Desa/Kelurahan Salembaran Jaya, Kecamatan Kosambi, Kabupaten/Kota Tangerang, Propinsi Jawa Barat (sekarang Banten).

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-4 tersebut dihubungkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pengadilan berpendapat bahwa Akta Jual Beli sesuai bukti P-4, diterbitkan oleh pejabat yang berwenang. Namun demikian, untuk menguji lebih lanjut apakah Akta Jual Beli dimaksud adalah sah atau terdapat cacat prosedur, hal tersebut bukan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara untuk mengujinya, melainkan ranah kewenangan Peradilan Umum/Pengadilan Negeri untuk mengujinya. Dengan demikian terhadap materi eksepsi Tergugat II Intervensi tentang Penggugat tidak berkualitas mengajukan gugatan tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat II Intervensi perihal Gugatan Penggugat *Premature*, karena untuk membuktikan Penggugat sebagai pemilik yang berhak atas tanah harus ada Putusan Pengadilan Negeri/Umum yang telah berkekuatan hukum tetap sebagai berikut:

Menimbang, bahwa didalam materi eksepsinya, Tergugat II Intervensi mendalilkan mengenai kepemilikan hak atas tanah yang merupakan kategori eksepsi kewenangan absolut sebagaimana telah diuraikan dalam pertimbangan hukum di atas. Dengan demikian, Pengadilan berpendapat bahwa eksepsi Tergugat II Intervensi perihal gugatan Penggugat *Prematur*, tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan tersebut diatas, maka Pengadilan berpendapat eksepsi-eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak beralasan hukum, sehingga menurut Pengadilan eksepsi-eksepsi tersebut harus dinyatakan tidak diterima untuk seluruhnya dan selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan Pokok Sengketa sebagai berikut:

DALAM POKOK SENGKETA:

Halaman 43 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor : 13/G/2018/PTUN-SRG



Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan mempertimbangkan pokok sengketa sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi dalam pokok sengketanya menyatakan bahwa penerbitan obyek sengketa telah sesuai dengan prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa atas dalil Penggugat dan dalil bantahan Tergugat dan Tergugat II Intervensi serta bukti-bukti yang diajukan para pihak, maka Pengadilan akan menilai dan mempertimbangkan apakah obyek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik;

Menimbang, bahwa Pengadilan, berdasarkan azas *dominus litis* akan melakukan pengujian dalam permasalahan ini meliputi 3 (tiga) aspek yaitu: a. Pengujian dari aspek *kewenangannya* yaitu mengenai kewenangan badan atau pejabat tata usaha negara pada waktu menerbitkan atau mengeluarkan keputusan yang disengketakan itu; b. Pengujian dari aspek *formal proseduralnya* yaitu yang berkaitan dengan apakah pembentukan keputusan tersebut telah memenuhi prosedur yang telah ditentukan; c. Pengujian dari aspek *substansi/materiilnya* yaitu apakah isi dari keputusan yang disengketakan itu sesuai dengan norma-norma hukum materiil ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa secara konsepsional didalam ajaran ilmu hukum administrasi asas legalitas/keabsahan mencakup 3 (tiga) aspek yaitu: wewenang, prosedur maupun sustansi yang harus berdasarkan peraturan perundang-undangan (asas legalitas), karena pada peraturan perundang-undangan tersebut sudah ditentukan tujuan diberikannya wewenang kepada pejabat administrasi, bagaimana prosedur untuk mencapai suatu tujuan serta menyangkut tentang substansinya;

Menimbang, bahwa syarat sahnya sebuah keputusan pemerintahan menurut Pasal 52 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Administrasi Pemerintahan adalah *pertama*, ditetapkan oleh pejabat yang berwenang, dibuat secara prosedur, dan substansi yang sesuai dengan obyek keputusan. *Kedua*, sahnya keputusan didasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan dan AUPB;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan, jawaban, replik, duplik dihubungkan dengan bukti-bukti surat, maupun pengetahuan hakim dari pemeriksaan setempat, maka diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah Hak Milik Adat Persil Nomor 1.D.I Kohir Nomor C.No.128 seluas kurang lebih 21.000 M2 diperoleh dari Micang berdasarkan Akta Jual Beli No. 1597/2011 tanggal 30 Desember 2011 (*vide* bukti P-4);
- Bahwa batas-batas bidang tanah sesuai Persil Nomor 1.D.I Kohir Nomor C.No.128 seluas kurang lebih 21.000 M2 yaitu:
 - Sebelah utara : Tanah milik Mardi
 - Sebelah selatan : Tanah milik M. Sapri
 - Sebelah barat : Tanah milik Mardi
 - Sebelah timur : Tanah milik Juanha (*vide* bukti P-4);
- Bahwa Tergugat II Intervensi adalah pemegang Sertipikat Hak Milik Nomor 2503/Salembaran Jaya tanggal 21 Januari 1997, Gambar Situasi No. 23089 tanggal 23 Agustus 1996 Luas 20.110 M2 (*vide* bukti T-9=T.II.Int-1);
- Bahwa Tergugat II Intervensi memperoleh bidang tanah obyek sengketa dari Nyonya Swantiti The berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 9/2017 tanggal 24-05-2017 yang dibuat dihadapan Felisia, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, PPAT di Kabupaten Tangerang (*vide* bukti T.II.Int-2);
- Bahwa sertipikat obyek sengketa semula tercatat atas nama Jie Aon Hwa, kemudian beralih hak menjadi atas nama Umar Wijaya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 98/Kec.Tlg/1991 tanggal 24 Januari 1991, selanjutnya beralih hak menjadi atas nama Nyonya Swantiti The berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2/2002 tanggal 4 Januari 2002 (*vide* bukti T-9=T.II.Int-2, T.II.Int-13);
- Bahwa sertipikat obyek sengketa adalah penggabungan dari Hak Milik No. 2501 dan Hak Milik 2502/Salembaran (*vide* bukti T-9=T.II.Int-2);
- Bahwa pada saat dilakukan pemeriksaan setempat di lokasi obyek sengketa pada tanggal 31 Juli 2018 yang dihadiri oleh Pihak Penggugat dan Tergugat, masing-masing pihak yaitu Penggugat dan Tergugat menunjuk letak bidang tanah berada di lokasi yang sama;

Halaman 45 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor : 13/G/2018/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 berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas, Pengadilan akan menghubungkan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tersebut dibawah ini;

Menimbang, bahwa sertifikat obyek sengketa diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (Tergugat) pada tanggal 21 Januari 1997, oleh karena itu pengujian baik dari segi kewenangan maupun segi prosedural dan substansinya diuji berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973;

Menimbang, bahwa setelah mencermati bukti yang diajukan oleh Tergugat berupa Buku Tanah dan sertifikat obyek sengketa, diketahui bahwa obyek sengketa diterbitkan melalui penggabungan dari Hak Milik No. 2501 dan 2502/Salembaran, oleh karena itu pengujian proses penerbitan obyek sengketa yang ditinjau dari aspek kewenangan, prosedur dan substansi didasarkan pada ketentuan yang terkait dengan Penggabungan Sertipikat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan apakah dari aspek kewenangan, keputusan obyek sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 15 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan diatur bahwa:

ayat (1) : Wewenang Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dibatasi oleh:

- a. Masa atau tenggang waktu Wewenang;
- b. Wilayah atau daerah berlakunya Wewenang dan
- c. Cakupan bidang atau materi Wewenang.

Menimbang, bahwa dasar kewenangan pemberian keputusan pemberian hak atas tanah negara diatur didalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah yaitu:

- Pasal 1 ayat (1): Wewenang pemberian hak atas tanah dan pembukuan tanah, dengan peraturan ini dilimpahkan kepada para Gubernur/Bupati/Walikota Kepala daerah dan Kepala Kecamatan dalam kedudukan dan fungsinya sebagai Wakil Pemerintah;
- Pasal 2: Gubernur Kepala Daerah memberi keputusan mengenai: a. permohonan pemberian hak milik atas tanah Negara dan menerima pelepasan hak milik yang luasnya: a.1. untuk tanah pertanian tidak lebih dari 20.000 m² (dua puluh ribu meter persegi);



Menimbang, bahwa selanjutnya didalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 menyebutkan: Atas permintaan yang berhak, dari beberapa bidang tanah yang bergandengan dapat dibuat satu buku tanah baru untuk menggantikan buku tanah-tanah yang bersangkutan dengan tanah tersebut. Ayat (3) mengatur: Didalam hal yang dimaksud dalam ayat (1) dan (2) pasal ini, sertifikat atau sertifikat-sertifikat yang bersangkutan ditahan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dan kepada yang berhak diberikan sertifikat baru untuk tiap-tiap kesatuan tanah;

Menimbang, bahwa mencermati obyek sengketa, diketahui bahwa letak bidang tanah obyek sengketa berada di Desa Salemban Jaya, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang serta ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, sehingga menurut Pengadilan bidang tanah obyek sengketa berada dalam yurisdiksi Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut, Pengadilan berpendapat bahwa Tergugat berwenang untuk menerbitkan obyek sengketa;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan apakah dari aspek prosedur, keputusan obyek sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya mendalilkan bahwa di atas bidang tanah Penggugat telah terbit obyek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa didalam dalil Jawabannya, Tergugat dan Tergugat II Intervensi mendalilkan pada pokoknya bahwa sertipikat obyek sengketa diterbitkan telah sesuai dengan prosedur peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa sesuai dalil gugatan Penggugat dihubungkan dengan bukti yang diajukan di persidangan diketahui bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah Hak Milik Adat Persil Nomor 1.D.I Kohir Nomor C.No.128 seluas kurang lebih 21.000 M2 diperoleh dari Micang berdasarkan Akta Jual Beli No. 1597/2011 tanggal 30 Desember 2011;

Bahwa batas-batas bidang tanah Penggugat adalah:

Sebelah utara : Tanah milik Mardi
Sebelah timur : Tanah milik Juanha
Sebelah selatan : Tanah milik H. Sapri
Sebelah barat : Tanah milik Mardi (*vide* bukti P-2 dan P-4);

Halaman 47 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor : 13/G/2018/PTUN-SRG



Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-9=T.II.Int-1 (obyek sengketa) diketahui bahwa Tergugat II Intervensi adalah pemegang Sertipikat Hak Milik Nomor 2503/Salembaran Jaya tanggal 21 Januari 1997, Gambar Situasi No. 23089 tanggal 23 Agustus 1996 Luas 20.110 M2 yang diperoleh dari Nyonya Swantiti The berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 9/2017 tanggal 24-05-2017 yang dibuat dihadapan Felisia, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, PPAT di Kabupaten Tangerang (*vide* bukti T.II.Int-2);

Menimbang, bahwa sesuai bukti T-1 berupa Surat Permohonan Peralihan Hak tanggal 24 Mei 2017, diketahui bahwa Tonny Permana (i.c Tergugat II Intervensi) telah mengajukan permohonan peralihan hak kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang atas bidang tanah hak terletak di Sawah Kampung Salembaran Jaya RT. 001, RW. 12, Desa/Kelurahan Salembaran Jaya, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang Nomor Hak Milik No. 2503 Luas 20.110 M2;

Menimbang, bahwa memperhatikan bukti T-9=T.II.Int-2 yaitu buku tanah dan sertipikat obyek sengketa, pada halaman Pendaftaran Pertama huruf c) Asal Persil angka 4. Penggabungan, dan pada kolom huruf i) Penunjuk disebutkan Penggabungan dari Hak Milik No. 2501 dan 2502/Salembaran. Selanjutnya didalam Gambar Situasi pada lembar *Hal lain-lain* disebutkan: Gambar Situasi ini merupakan penggabungan dari Gambar Situasi tgl. 23 Agustus 1996, No. 23087/1996 dan 23088/1996, Hak Milik No. 2501 dan 2502/Salembaran Jaya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti tersebut diperoleh fakta bahwa obyek sengketa diterbitkan melalui proses penggabungan dari Hak Milik 2501 dan 2502/Salembaran, sehingga Pengadilan harus menilai apakah prosedur penerbitan sertipikat obyek sengketa yang berasal dari penggabungan Hak Milik No. 2501 dan 2502/Salembaran Jaya sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik;

Menimbang, bahwa pengaturan terkait Penggabungan Sertipikat didalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 diatur didalam Bagian 3 tentang Pencatatan Penghapusan Hak dan Beban-Beban atas Hak Warkah Pendaftaran, Pemisahan Tanah, serta Penggabungan Tanah yang Telah Dibukukan pada Pasal 32 ayat (2) yaitu: "Atas permintaan yang berhak, dari beberapa bidang tanah yang bergandengan dapat dibuat satu buku tanah baru untuk menggantikan buku tanah-tanah yang bersangkutan dengan tanah tersebut". Selanjutnya ayat (3) berbunyi: didalam hal yang dimaksud

Halaman 48 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor : 13/G/2018/PTUN-SRG



dalam ayat (1) dan (2) pasal ini, sertifikat atau sertifikat-sertifikat yang bersangkutan ditahan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dan kepada yang berhak diberikan sertifikat baru untuk tiap-tiap kesatuan tanah;

Menimbang, bahwa didalam Jawaban Tergugat tertanggal 6 Juni 2018 pada bagian II. Dalam Pokok Perkara, Tergugat tidak menguraikan prosedur penerbitan obyek sengketa, demikian pula dari bukti-bukti surat yang diajukan di persidangan, Pengadilan tidak menemukan bukti surat berupa warkah SHM No. 2501 dan 2502/Salembaran Jaya yang merupakan sertipikat-sertipikat asal dari sertipikat obyek sengketa, sehingga Pengadilan tidak dapat menguji aspek prosedur penerbitan sertipikat obyek sengketa *a quo*, dengan demikian Pengadilan berpendapat bahwa prosedur penerbitan obyek sengketa tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan terkait *substansi* penerbitan sertipikat obyek sengketa sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-25 berupa Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang Ub. Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Nomor: 67/KPK.PT/III/PENG/1995 tanggal 21 Maret 1995 perihal Pengumuman Tanah Milik Adat karena Pendaftaran dan Balik Nama an. H. Raanah, dkk, diketahui bahwa terdapat permohonan konversi hak terhadap 2 (dua) bidang tanah yaitu:

1. C. 530.P.11.S.III Luas 10.870 M2, batas-batasnya: Utara: Raanah, Timur: Empang Biyar, Selatan: Saluran Air/Jalan, Barat: Koman, dengan keterangan Jual Beli tanggal 6-1-1984 No. 51/12/V/1984.
2. C.529.P.12.S.III luas 9.620 M2, batas-batasnya: Utara: Suani/Jemat, Timur: Majid bin Onde, Selatan: Emu Muja/Herjanto, Barat: Kainan, dengan keterangan Jual Beli tanggal 6-1-1984 No. 51/12/V/1984 dengan keterangan Jual Beli tanggal 6-1-1984 No. 48/12/V/1984 dan Jual Beli tanggal 24-1-91 No. 98/Kec.Tgl/1991 Luas 20110 M2 masing-masing pemohon hak an. Jie Aon Hwa dan Umar Wijaya;

Menimbang, bahwa sesuai bukti T-23 yaitu Akta Jual Beli No. 51/12/V/1984 tanggal 6-1-1984 diketahui bahwa terjadi peristiwa jual beli antara H. Raanah dan Jie Aon Hwa berupa sebidang tanah hak Milik Adat No. 530 Persil No. 11.S.III Luas 10.870 M2 dengan batas-batas: Utara: Raanah, Timur: Tanah Empang Biyar, Selatan: Saluran air/Jalan Prosida, Barat: Tanah sawah Koman. Selanjutnya sesuai bukti T-24 yaitu Akta Jual Beli No. 98/Kec.Tgl/1991 tanggal 24-1-1991 diketahui bahwa Jie Aon Hwa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah menjual sebidang tanah kepada Umar Wijaya berupa sebidang tanah bekas milik adat **C. 679 Persil No. 12.S.III Luas 20.110 M2** dengan batas-batas: Utara: sawah milik H. Djaya, Timur: sawah milik Runan, Selatan: sawah milik Jie Aon Hwa, Barat: sawah milik Tatang;

Menimbang, bahwa mencermati bukti T-16 dan T-17 masing-masing berupa Surat Pernyataan Umar Widjaya tanggal 21 Oktober 1991 disebutkan bahwa Umar Widjaya adalah pemilik bidang tanah sesuai Girik **C. No. 679 Persil 12/S.40 Luas 20.182 M2** dengan batas-batas: Utara: tanah milik H. Djaya, Timur: tanah milik Runan b. Biyar, Selatan: tanah milik Jie Aon Hwa, Barat: tanah milik Eddy Tatang;

Menimbang, bahwa dari bukti T-16, T-17, T-21, T-24, dan T-25 diperoleh fakta bahwa terdapat data-data yang berbeda yaitu mengenai **nomor C dan luas tanah**, yaitu:

- Bukti T-16 dan T-17 disebutkan **C. No. 679 Persil 12/S.40 Luas 20.182 M2**;
- Bukti T-24 disebutkan **C. 679 Persil No. 12.S.III Luas 20.110 M2**;
- Bukti T-25 disebutkan **C. 529.P.12.S.III luas 9.620 M2**;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan bukti T-6, T.22, T.II.Int-10, T.II.Int-11, T.II.Int-18, T.II.Int-18a, T.II.Int-19, T.II.Int-19a, T.II.Int-20, T.II.Int-20a, T.II.Int-21, T.II.Int-22, T.II.Int-22a, T.II.Int-23, T.II.Int-23a, T.II.Int-24, T.II.Int-25, T.II.Int-26, T.II.Int-27, T.II.Int-28, T.II.Int-30, T.II.Int-32, T.II.Int-33, T.II.Int-33a, T.II.Int-34, T.II.Int-34a, T.II.Int-35, T.II.Int-35a dan T.II.Int-36 masing-masing berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 1994, 1995, 1996, 1997, 1999, 2000, 2001, 2002, 2007, 2008, 2009, 2011, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 dan 2018 atas nama Umar Wijaya dan Swantiti T sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti surat tersebut diperoleh data-data sebagai berikut:

- Bukti T-6, T.II.Int-10, T.II.Int-11, T.II.Int-26, T.II.Int-27, T.II.Int-28, T.II.Int-30, T.II.Int-32, T.II.Int-33, T.II.Int-33a, T.II.Int-34, T.II.Int-34a, T.II.Int-35, T.II.Int-35a, dan T.II.Int-36 disebutkan NOP: 36.19.161.001.006-0026.0, luas 20.110 M2, nama wajib pajak: Swantiti T;
- Bukti T.II.Int-18, T.II.Int-18a, T.II.Int-19, T.II.Int-19a, T.II.Int-20, T.II.Int-20a, T.II.Int-21, T.II.Int-22, T.II.Int-22a, T.II.Int-23, T.II.Int-23a, T.II.Int-24, dan T.II.Int-25 disebutkan NOP: 32.19.161.001.006-0026.0, luas

Halaman 50 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor : 13/G/2018/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

20.182 M2, nama wajib pajak: Umar Wijaya;

- Bukti T-22 disebutkan No.SPPT: 000-0664/94-03, luas 20.182 M2, nama wajib pajak: Umar Wijaya;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian bukti-bukti tersebut diperoleh fakta bahwa terdapat perbedaan nomor obyek pajak dan luas tanah. Bahwa terhadap perubahan NOP menurut Pengadilan adalah disebabkan terjadi pemekaran wilayah administrasi berdasarkan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2000 yang semula berada didalam wilayah administrasi Propinsi Jawa Barat menjadi wilayah administrasi Propinsi Banten. Selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan terkait perbedaan luas yang tercantum didalam bukti-bukti surat tersebut sebagai berikut:

Menimbang, bahwa mencermati obyek sengketa pada halaman Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan dan Pencatatan Lainnya diketahui bahwa telah terjadi peralihan hak terhadap bidang tanah obyek sengketa yaitu pada tahun 1991 beralih kepada Umar Widjaya berdasarkan Jual Beli tanggal 24 Januari 1991 No. 98/Kec.Tlg/1991 dan pada tahun 2002 beralih kepada Nyonya Swantiti The berdasarkan Jual Beli tanggal 4 Januari 2002 No. 2/2002, dimana luas bidang tanah yang tercantum didalam akta jual belinya adalah 20.110 M2 (*vide* bukti T.24);

Menimbang, bahwa apabila bukti T-6, T-9=T.II.Int-2, T-24, T.II.Int-10, T.II.Int-11, T.II.Int-26, T.II.Int-27, T.II.Int-28, T.II.Int-30, T.II.Int-32, T.II.Int-33, T.II.Int-33a, T.II.Int-34, T.II.Int-34a, T.II.Int-35, T.II.Int-35a, dan T.II.Int-36 dihubungkan dengan bukti T.II.Int-18, T.II.Int-18a, T.II.Int-19, T.II.Int-19a, T.II.Int-20, T.II.Int-20a, T.II.Int-21, T.II.Int-22, T.II.Int-22a, T.II.Int-23, T.II.Int-23a, T.II.Int-24, dan T.II.Int-25 diperoleh fakta bahwa terdapat perbedaan data terkait luas tanah terhadap bidang tanah yang sama yaitu 20.110 M2 dan 20.182 M2. Dengan demikian Pengadilan berpendapat bahwa secara substansi penerbitan obyek sengketa telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang terkait dengan data yuridis yang berbeda;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan hukum diatas, Pengadilan berkesimpulan bahwa secara prosedur dan secara substansi penerbitan sertifikat obyek sengketa tidak memenuhi ketentuan yang diatur didalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 khususnya terkait Pengukuran dan Pemetaan yang diatur didalam Bab II Pengukuran, Pemetaan, dan Penyelenggaraan Tata Usaha Pendaftaran Tanah serta Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 5 Tahun 1973 yaitu data fisik dan

Halaman 51 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor : 13/G/2018/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

data yuridis yang merupakan bagian dokumen warkah penerbitan obyek sengketa, memiliki data yang berbeda terhadap bidang tanah yang sama yaitu *menyangkut luas, batas-batas dan nomor C bidang tanah*;

Menimbang, bahwa selain telah melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan, Pengadilan juga berpendapat bahwa Tergugat, dalam proses penerbitan obyek sengketa telah melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik, khususnya asas kecermatan, dimana Tergugat seharusnya lebih cermat dalam memeriksa data-data yang ada padanya terkait bidang-bidang tanah yang berada dalam wilayah hukumnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan hukum di atas, Pengadilan berkesimpulan bahwa secara prosedur dan substansi, penerbitan obyek sengketa telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik, oleh karena itu beralasan hukum apabila keputusan obyek sengketa *a quo* dinyatakan batal, sehingga tuntutan Penggugat dalam petitum gugatan yang ke-2 (dua) patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena keputusan *a quo* dinyatakan batal, maka kepada Tergugat diwajibkan mencabut sertifikat obyek sengketa dan mencoretnya dari Register Buku Tanah, sehingga tuntutan Penggugat dalam petitum gugatan yang ke-3 (tiga) mengenai pencabutan obyek sengketa, juga patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena di persidangan, Penggugat tidak mengajukan bukti berupa permohonan penerbitan sertifikat, maka tuntutan Penggugat dalam petitum gugatan yang ke-4 (empat) ditolak;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan pertimbangan tersebut di atas, Pengadilan berkesimpulan bahwa gugatan Penggugat harus dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 110 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986, Tergugat dan Tergugat II Intervensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang jumlahnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada sistem pembuktian dalam hukum acara peradilan tata usaha negara yang mengarah pada pembuktian bebas terbatas (*vrije bewijs*) sebagaimana yang terkandung dalam ketentuan Pasal 100 dan Pasal 107 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang mengatur, bahwa Hakim

Halaman 52 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor : 13/G/2018/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

bebas menentukan apa yang harus dibuktikan luas lingkup pembuktian, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian dalam upaya mencari kebenaran materiil, maka dalam memeriksa dan memutus sengketa ini, terhadap alat bukti berupa surat-surat yang diajukan di persidangan menjadi bahan pertimbangan, namun untuk memutus sengketa ini hanya digunakan alat-alat bukti yang relevan saja, dan terhadap alat bukti selebihnya tetap bernilai dan dilampirkan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkara;

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

MENGADILI

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak diterima;

DALAM POKOK SENGKETA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan batal Sertipikat Hak Milik Nomor 2503/Desa Salembaran Jaya, diterbitkan tanggal 21 Januari 1997, Gambar Situasi Nomor 23089 tanggal 23 Agustus 1996, seluas 20.110 M2 atas nama Tonny Permana;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Milik Nomor 2503/Desa Salembaran Jaya, diterbitkan tanggal 21 Januari 1997, Gambar Situasi Nomor 23089 tanggal 23 Agustus 1996, seluas 20.110 M2 atas nama Tonny Permana;
4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp5.684.000,- (Lima juta enam ratus delapan puluh empat ribu rupiah);
5. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada hari Rabu, tanggal 19 September 2018 oleh Kami, Andi Fahmi Azis, S.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, Eri Elfi Ritonga, S.H., M.H., dan Elfiany, S.H., M.Kn., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 26 September 2018, oleh

Halaman 53 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor : 13/G/2018/PTUN-SRG



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

Majelis Hakim tersebut, dibantu oleh Sopiah, S.H., sebagai Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi, tanpa dihadiri oleh Tergugat maupun Kuasanya.

Hakim-Hakim Anggota,

ttd

Eri Elfi Ritonga, S.H., M.H.

ttd

Elfiany, S.H., M.Kn.

Hakim Ketua Majelis,

ttd

Andi Fahmi Azis, S.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Sopiah, S.H.

Rincian Biaya Perkara No. 13/G/2018/PTUN-SRG sebagai berikut:

1. Biaya Pendaftaran Gugatan	Rp 30.000,-
2. Biaya ATK Perkara	Rp 100.000,-
3. Biaya Panggilan	Rp 290.000,-
4. Biaya Pemeriksaan Setempat.....	Rp 5.244.000,-
5. Biaya Hak Redaksi Putusan	Rp 5.000,-
6. Biaya Uang Leges Putusan	Rp 3.000,-
7. Biaya Meterai Putusan	Rp 6.000,-
8. Biaya Meterai Putusan Sela.....	Rp 6.000,-
Jumlah	:Rp5.684.000,-

(Lima juta enam ratus delapan puluh empat ribu rupiah)