



**PUTUSAN**  
**Nomor 534 K/TUN/2017**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

Memeriksa perkara tata usaha negara dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

**PT IFA INVESTAMA**, beralamat di Graha Mandiri, Lantai 14, Jalan Imam Bonjol Nomor 61 Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh Tjhayadi Salim, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Direktur PT. Ifa Investama, beralamat di Jalan Sadar I Nomor 11, RT 009 RW 004, Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, selanjutnya memberi kuasa kepada:

1. Nurma Candra Yani Sadikin, S.H.;
2. Arjo Pranoto, S.H.;
3. Herwinsyah, S.H.;
4. Abdul Rohim, S.H.;

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat/Pengacara, Konsultan Hukum pada Nurma Sadikin & Partners, beralamat di Gedung Trio, Lantai 2 R.207, Jalan Raya Mampang Prapatan Nomor 17 E-F, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor C.003/SK-NSP/G.PTUN/V/16, tanggal 03 Juni 2016;

**Pemohon Kasasi dahulu Pemanding/Penggugat;**

**melawan:**

- I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SERANG**, tempat kedudukan di Jalan Letnan Jidun Nomor 5, Serang, Banten, dalam hal ini memberi kuasa kepada:
1. Danu Susilo, A. Ptnh., M.T., jabatan Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan;
  2. Junus Nicholas Butarbutar, S.H., jabatan Kepala Sub Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan;
- Keduanya berkewarganegaraan Indonesia, beralamat di Kantor Pertanahan Kabupaten Serang, Jalan Letnan Jidun Nomor 5, Serang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 50/SK.36-04/IX/2017, tanggal 20 September 2017;



**II. PT SUMBER BINA SUKSES**, beralamat di Kampung Lumalang RT 01 RW 02, Desa Bojonegara, Kecamatan Bojonegara, Kabupaten Serang, Provinsi Banten, dalam hal ini diwakili oleh Herry Defjan, pekerjaan Direktur PT Sumber Bina Sukses, beralamat di Jalan Besuki Nomor 10, RT 04 RW 05, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, selanjutnya memberi kuasa kepada Susilo Lestari, S.H., M.H., kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat, beralamat di Jalan Lindung 3 Nomor 1, Rawamangun, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 38/SLH/IX/2017/Jkt, tanggal 5 September 2017;

**III. PEMERINTAH KABUPATEN SERANG**, beralamat di Jalan Veteran Nomor 1 Serang, Provinsi Banten, dalam hal ini memberi kuasa kepada:

1. Sahrullah, S.H., pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum, beralamat di Komplek PU Air Kemang Nomor 40, Kelurahan Penancangan, Kecamatan Cipocok Jaya, Kota Serang, Provinsi Banten;
2. Syamsuddin, S.H., M.Si., selaku Tim Bantuan Hukum Pemerintah Kabupaten Serang, beralamat di Jalan Veteran Nomor 1, Serang, Provinsi Banten;
3. Anton Hermawanto, S.H., M.Si., selaku Tim Bantuan Hukum Pemerintah Kabupaten Serang, beralamat di Jalan Veteran Nomor 1 Serang, Provinsi Banten;
4. Pampangrara, S.H., M.H., selaku Tim Bantuan Hukum Pemerintah Kabupaten Serang, beralamat di Jalan Veteran Nomor 1, Serang, Provinsi Banten;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 180/234-Huk/2016, tanggal 02 September 2016;

**Termohon Kasasi I, I, III dahulu Para Terbanding/Tergugat, Tergugat II Intervensi, Tergugat II Intervensi 1;**

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pemanding/Penggugat telah menggugat sekarang Termohon Kasasi I, I, III dahulu Para



Terbanding/Tergugat, Tergugat II Intervensi, Tergugat II Intervensi 1, di muka persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

## A. TENTANG OBJEK SENGKETA

Bahwa yang menjadi Objek Sengketa dalam gugatan ini adalah:

Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 72/Bojonegara, yang diterbitkan tanggal 26 Juni 2015 dengan Surat Ukur Nomor 28/Bojonegara/2015, tertanggal 24 Juni 2015 dengan luas tanah 75.000 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Bojonegara, Kecamatan Bojonegara, Kabupaten Serang-Banten, atas nama PT. Sumber Bina Sukses (SBS).

## B. TENTANG TENGGANG WAKTU PENGAJUAN GUGATAN

1. Bahwa Penggugat baru mengetahui adanya Objek Sengketa *a quo* setelah Penggugat memperoleh pemberitahuan secara resmi dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kantor Wilayah Provinsi Banten, yaitu melalui Surat Nomor 632/6-36.200/V/2016, tertanggal 20 Mei 2016, Hal: Permohonan Pengembalian Batas/Rekonstruksi HGB Nomor 35/Bojonegara;
2. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka jika dilihat dari saat Penggugat mengetahui adanya Objek Sengketa *a quo* yaitu tanggal 20 Mei 2016, dengan saat Penggugat mendaftarkan gugatan ini, yaitu tanggal 17 Juni 2016, maka gugatan Penggugat belum lewat tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 55, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Oleh karena itu, gugatan Penggugat belum *daluwarsa (vrijvaring)*;

## C. KEWENANGAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA

1. Bahwa kewenangan mengadili terhadap sengketa dalam perkara ini adalah merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Hal ini sesuai ketentuan Pasal 53 ayat (1), Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi:  
*“Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi”*



Berdasarkan hal tersebut di atas maka terpenuhilah syarat guna mengajukan gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara *in casu* Pengadilan Tata Usaha Negara Serang;

#### D. KEDUDUKAN DAN KEPENTINGAN HUKUM PENGGUGAT

1. Bahwa Penggugat merupakan pemilik sah atas sebidang tanah dengan bukti hak berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 35/Bojonegara, seluas 400.002 m<sup>2</sup> (empat ratus ribu dua meter persegi), berlokasi di Desa Bojonegara, Kecamatan Bojonegara, Kabupaten Serang-Banten. Di mana tanah tersebut diperoleh Penggugat dari Lelang yaitu berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 231/2009 tertanggal 3 Juli 2009 yang dibuat oleh dan di hadapan Budi Purwanto, Sarjana Hukum, Pejabat Lelang Kelas 1 pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Serang. Oleh karenanya Penggugat nyata mempunyai kepentingan hukum atas tanah *a quo*;
2. Bahwa Penggugat dirugikan secara langsung dengan terbitnya Objek Sengketa *a quo*, hal mana dengan terbitnya Objek Sengketa *a quo* telah terjadi tumpang tindih (*overlap*) batas dengan tanah milik Penggugat yang menyebabkan Penggugat kehilangan haknya atas tanah seluas 18.430 m<sup>2</sup> (delapan belas ribu empat ratus tiga puluh meter persegi);

#### E. DASAR GUGATAN

1. Bahwa Tergugat selaku badan atau pejabat Tata Usaha Negara telah menerbitkan Putusan Tata Usaha Negara yang dalam hal ini merupakan Objek Sengketa yakni berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 72/Bojonegara, yang diterbitkan tanggal 26 Juni 2015 dengan surat ukur Nomor 28/Bojonegara/2015 tertanggal 24 Juni 2015 dengan luas tanah 75.000 m<sup>2</sup> terletak di Desa Bojonegara, Kecamatan Bojonegara, Kabupaten Serang - Banten, atas nama PT. Sumber Bina Sukses (SBS);
2. Bahwa dalam proses terbitnya Sertipikat HGB Objek Sengketa, diduga kuat tidak melaksanakan amanat Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *juncto* Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah;
3. Bahwa Objek Sengketa *a quo* dalam perkara ini merupakan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang diterbitkan oleh Tergugat yang berisi



tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat;

- Konkret berarti Objek Sengketa bersifat Konkret karena yang disebutkan dalam objek sengketa tidaklah abstrak, dan memiliki wujud tertentu dan nyata-nyata secara tegas menyebutkan bahwa memberikan Hak Guna Bangunan kepada PT. Sumber Bina Sukses (SBS);
- Individual berarti bahwa Objek Sengketa bersifat individual karena tidak menunjuk kepada umum dan secara tegas menunjuk PT. Sumber Bina Sukses (SBS) sebagai penerima Hak Guna Bangunan;
- Final berarti bahwa Objek Sengketa sudah berlaku secara *definitif* dan menimbulkan suatu akibat hukum hal mana berdasarkan keputusan tersebut memberikan Hak Guna Bangunan kepada PT. Sumber Bina Sukses (SBS);
- Menimbulkan Akibat Hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata. Dengan diterbitkannya Sertipikat HGB Objek Sengketa telah menimbulkan kerugian langsung kepada Penggugat karena keputusan *a quo* tumpang tindih (*overlap*) batas dengan tanah milik Penggugat;

#### **F. ALASAN-ALASAN GUGATAN (*Fundamentum Petendi*)**

Adapun yang menjadi duduk perkara dan dasar/alasan gugatan Penggugat adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat merupakan pemilik sah atas sebidang tanah dengan bukti hak berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 35/Bojonegara, seluas 400.002 m<sup>2</sup> (empat ratus ribu dua meter persegi), berlokasi di Desa Bojonegara, Kecamatan Bojonegara, Kabupaten Serang-Banten. Di mana tanah tersebut diperoleh Penggugat dari Lelang yaitu berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 231/2009, tertanggal 3 Juli 2009 yang dibuat oleh dan di hadapan Budi Purwanto, Sarjana Hukum, Pejabat Lelang Kelas 1 pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang (KPKNL) Serang;
2. Bahwa sejak Penggugat memperoleh tanah tersebut yaitu pada tahun 2009, kondisi fisik tanah tersebut telah dikuasai oleh Penggugat sepenuhnya dan tanah tersebut berhadapan dengan laut lepas, tanpa daratan. Hal tersebut sesuai dengan Peta Bidang yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Serang;



3. Bahwa pada tahun 2010 hak atas tanah tersebut telah beralih sepenuhnya kepada Penggugat yang ditandai dengan terbitnya SHGB Nomor 35/Bojonegara atas nama PT. IFA Investama dengan luas tanah 400.002 m<sup>2</sup> (empat ratus ribu dua meter persegi), hal mana batas-batas tanah milik Penggugat ditandai dengan patok-patok besi sebagaimana yang tertuang dalam Surat Ukur Nomor 12/Bojonegara/2000;
4. Bahwa pada tahun 2012 patok besi yang menjadi batas tanah Penggugat dengan sempadan pantai tidak lagi berada pada posisi yang semestinya, kuat dugaan Penggugat bahwa patok besi tersebut telah dicuri/diambil oleh pihak yang tidak bertanggung jawab, tidak berhenti sampai disitu, pada tahun 2012 Penggugat melihat telah berdiri pagar di atas tanah Penggugat dan tindakan tersebut sangat merugikan hak dan kepentingan hukum Penggugat;
5. Bahwa seiring berjalannya waktu, ternyata di depan tanah Penggugat telah dilakukan kegiatan reklamasi oleh PT. Sumber Bina Sukses (SBS). Kegiatan reklamasi tersebut, tentu menjadi perhatian serius dan menimbulkan kekhawatiran bagi Penggugat karena hal tersebut tidak mustahil dapat menimbulkan kerugian bagi Penggugat, baik secara langsung maupun secara tidak langsung. Khususnya mengenai batas kepemilikan tanah yang sangat berpotensi dilanggar oleh PT. Sumber Bina Sukses (SBS) yang melakukan reklamasi tersebut;
6. Bahwa karena tindakan-tindakan tersebut di atas sangat merugikan kepentingan hukum dan merampas hak Penggugat sebagai pemilik atas tanah, sehingga untuk memperjuangkan hak dan kepentingan hukum, Penggugat mengajukan permohonan pengembalian (Rekonstruksi) batas kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kantor Wilayah Provinsi Banten tertanggal 17 Maret 2016;
7. Bahwa kemudian, atas Surat Permohonan *a quo*, telah dibuat jawaban tertulis dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kantor Wilayah Provinsi Banten, yaitu berupa Surat Nomor 632/6-36.200/V/2016, tertanggal 20 Mei 2016, Hal: Permohonan Pengembalian (Rekonstruksi) batas HGB Nomor 35/Bojonegara; Dalam surat tersebut, telah secara jelas dan tegas (*expressis verbis*) dinyatakan bahwa sudah dilaksanakan pengukuran pengembalian (rekonstruksi) batas sesuai dengan Surat Tugas Nomor 19/ST-28.00/III/206, tanggal 24 Maret 2016. Selanjutnya dari hasil pengukuran tersebut ditemukan fakta sebagai berikut:



- Terdapat tumpang tindih (*overlap*) batas sebagian kepemilikan tanah antara PT. IFA Investama dengan PT. Sumber Bina Sukses (SBS) peta terlampir;
  - Hasil pengukuran pengembalian (rekonstruksi) batas HGB Nomor 35/Bojonegara adalah 375.100 m<sup>2</sup> (tiga ratus tujuh puluh lima ribu seratus meter persegi), sedangkan luas HGB 35/Bojonegara adalah 400.002 m<sup>2</sup> (empat ratus ribu dua meter persegi), sehingga ada selisih kekurangan luas 24.209 m<sup>2</sup> (dua puluh empat ribu dua ratus Sembilan meter persegi) yang berasal dari bagian yang *overlap* dengan PT. Sumber Bina Sukses (SBS) yaitu HGB Nomor 72/Bojonegara seluas 18.430 m<sup>2</sup> (delapan belas ribu empat ratus tiga puluh meter persegi) dan adanya abrasi pantai/sungai seluas 6.472 m<sup>2</sup> (enam ribu empat ratus tujuh puluh dua meter persegi);
8. Bahwa berdasarkan hasil pengukuran pengembalian (rekonstruksi) batas sebagaimana dalam surat Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kantor Wilayah Provinsi Banten, ini bermakna:
- Telah terbit HGB baru yang *overlap* dengan HGB 35/Bojonegara milik Penggugat, yaitu HGB Objek Sengketa. Di mana HGB Objek Sengketa tersebut diterbitkan oleh Tergugat;
  - HGB Objek Sengketa tersebut nyata telah *overlap* dengan HGB milik Penggugat, telah menyerobot masuk ke dalam wilayah batas HGB milik Penggugat, karena HGB milik Penggugat telah terbit lebih dahulu daripada HGB Objek Sengketa tersebut;
  - Dengan adanya *overlap* berupa penyerobotan batas wilayah oleh HGB Objek Sengketa terhadap HGB Nomor 35/Bojonegara milik Penggugat, maka telah terbukti, baik secara *de facto* dan secara *de jure*, Tergugat telah melakukan pelanggaran dan adanya kesalahan Administratif dalam proses penerbitan Objek Sengketa *a quo* yang telah menimbulkan kerugian terhadap Penggugat;
1. Bahwa sedianya tanah tersebut dibeli oleh Penggugat untuk tujuan investasi dan bisnis namun tindakan Tergugat yang menerbitkan Objek Sengketa *a quo* yang menyebabkan tumpang tindih (*overlap*) batas, maka Penggugat tidak dapat melakukan kegiatan yang dimaksud, sehingga saat ini Penggugat hanya melakukan kegiatan pengerasan tanah serta pengukuran lahan untuk pembangunan jalan.
2. Bahwa tindakan Tergugat yang menerbitkan Objek Sengketa *a quo* telah menyebabkan kerugian materil yang nyata dan tidak sedikit



nilainya, hal mana Penggugat telah kehilangan haknya atas tanah seluas 18.430 m<sup>2</sup> (delapan belas ribu empat ratus tiga puluh meter persegi) atau jika dinilai dalam mata uang rupiah berdasarkan NJOP sebesar Rp48.000,00 (empat puluh delapan ribu rupiah) x 18.430 m<sup>2</sup> = Rp884.640.000,00 (delapan ratus delapan puluh empat juta enam ratus empat puluh ribu rupiah);

3. Bahwa selain hal tersebut di atas tindakan Tergugat yang menerbitkan Objek Sengketa *a quo* telah melanggar:

a. Pasal 19 ayat (1) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang berbunyi: (1) *Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia Menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah;*

Pelanggaran yang terjadi

Dengan terbitnya Objek Sengketa *a quo* maka patut diduga Tergugat telah melanggar ketentuan hukum di atas karena telah menyebabkan tidak adanya kepastian hukum yang mengakibatkan Penggugat kehilangan haknya atas tanah seluas 18.430 m<sup>2</sup> (delapan belas ribu empat ratus tiga puluh meter persegi);

b. Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi: *Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka;*

*Penjelasan: Asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah/sedangkan asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah itu sendiri. Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan*



dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Untuk itulah diberlakukan pula asas terbuka;

Pelanggaran yang terjadi

Dengan terbitnya Objek Sengketa *a quo* maka patut diduga Tergugat telah melanggar ketentuan hukum di atas karena dilakukan secara tidak teliti hal mana telah menyebabkan kerugian yang nyata kepada Penggugat serta telah mengabaikan asas dan tujuan dari pendaftaran tanah;

- c. Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi: Pendaftaran tanah bertujuan:
- (a) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lainnya yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
  - (b) untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
  - (c) untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan;

Pelanggaran yang terjadi

Dengan terbitnya Objek Sengketa *a quo* maka patut diduga Tergugat telah melanggar ketentuan hukum di atas karena tindakan Penggugat tersebut tidak memberikan kepastian hukum justru sebaliknya telah mendatangkan kerugian yang nyata serta merampas hak Penggugat, selain daripada itu tindakan Tergugat tersebut juga telah mengakibatkan terjadinya kekacauan administrasi yang menyebabkan Penggugat kehilangan haknya atas tanah seluas 18.430 m<sup>2</sup> (delapan belas ribu empat ratus tiga puluh meter persegi);

- d. Pasal 17 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi: (2) Dalam penetapan



*batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan;*

Pelanggaran yang terjadi

Dengan terbitnya Objek Sengketa *a quo* maka patut diduga Tergugat telah melanggar ketentuan hukum di atas karena Dalam penetapan batas bidang-bidang tanah Objek Sengketa *a quo* Penggugat tidak pernah dilibatkan dalam proses penetapannya, padahal berdasarkan ketentuan tersebut di atas Penggugat merupakan pihak yang berkepentingan karena Penggugat merupakan pemegang hak atas tanah yang berbatasan;

4. Bahwa selain daripada pelanggaran aturan perundang-undangan sebagaimana disebutkan di atas Tergugat juga telah melakukan pelanggaran terhadap Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (UUPB) sebagaimana yang diatur dalam Pasal 53 ayat (2) UU PTUN *juncto* Pasal 3 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme, di antaranya sebagai berikut:
  - a. Asas Kepastian Hukum, yakni asas dalam bernegara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan negara, namun dalam pelaksanaannya Tergugat menerbitkan Objek Sengketa *a quo* dengan mengabaikan peraturan perundang-undangan dan keadilan sehingga mengakibatkan kerugian bagi Penggugat;
  - b. Asas tertib penyelenggaraan administrasi negara, yakni landasan keteraturan, keserasian, keseimbangan dalam pengabdian penyelenggaraan negara, dengan terbitnya Objek Sengketa *a quo* telah menegaskan bahwa Tergugat tidak tertib dalam penyelenggaraan administrasi negara, di mana Tergugat mengetahui bahwa Objek Sengketa *a quo* tumpang tindih (*overlap*) batas dengan sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/Bojonegara atas nama Penggugat;
  - c. Asas kecermatan/ketelitian, yakni yang menuntut ketelitian dan kecermatan dalam pengambilan suatu kebijakan penyelenggaraan negara, dalam proses penerbitan Objek Sengketa *a quo* Tergugat tidak cermat dan teliti sehingga menyebabkan tumpang tindih



(*overlap*) batas antara Objek Sengketa *a quo* dengan sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/Bojonegara atas nama Penggugat;

- d. Asas Profesionalitas, yakni asas yang mengutamakan keahlian yang berlandaskan kode etik dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, terjadinya tumpang tindih (*overlap*) batas antara Objek Sengketa *a quo* dengan sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/Bojonegara atas nama Penggugat telah menunjukkan ketidakprofesionalan serta pengabaian terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan yang dilakukan Tergugat;
5. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka terbukti bahwa Objek Sengketa *a quo* yang diterbitkan oleh Tergugat telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB); dengan adanya pelanggaran dan kesalahan administratif yang telah dilakukan oleh Tergugat dalam proses penerbitan Objek Sengketa *a quo* telah mengakibatkan kerugian yang nyata bagi Penggugat;
6. Bahwa dikarenakan Tergugat telah melakukan pelanggaran dalam melaksanakan tugasnya sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, maka Penggugat sebagai pihak pencari keadilan (*justiciabellen*), berpendapat bahwa telah sepatutnya dan dirasakan adil jika Objek Sengketa *a quo* dibatalkan, oleh karenanya, Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk berkenan menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Objek Sengketa *a quo*.; Selanjutnya mewajibkan Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari buku tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 72 Bojonegara, yang diterbitkan tanggal 26 Juni 2015 dengan Surat Ukur Nomor 28/Bojonegara/2015, tertanggal 24 Juni 2015 dengan luas tanah 75.000 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Bojonegara, Kecamatan Bojonegara, Kabupaten Serang - Banten, atas nama PT. Sumber Bina Sukses;

#### G. PETITUM

Berdasarkan dalil-dalil yang telah Penggugat uraikan di atas, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang cq Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa, menyidangkan dan mengadili perkara ini, agar kiranya berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 72 Bojonegara, yang diterbitkan tanggal 26 Juni 2015 dengan Surat Ukur Nomor 28/Bojonegara/2015, tertanggal 24 Juni 2015 dengan luas tanah 75.000 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Bojonegara, Kecamatan Bojonegara, Kabupaten Serang - Banten, atas nama PT. Sumber Bina Sukses;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari buku tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 72 Bojonegara, yang diterbitkan tanggal 26 Juni 2015 dengan Surat Ukur Nomor 28/Bojonegara/2015, tertanggal 24 Juni 2015 dengan luas tanah 75.000 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Bojonegara, Kecamatan Bojonegara, Kabupaten Serang - Banten, atas nama PT. Sumber Bina Sukses;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sesuai ketentuan hukum yang berlaku;

Atau

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

Menimbang bahwa atas gugatan tersebut, Tergugat, Tergugat II Intervensi dan Tergugat II Intervensi 1 telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

#### **Eksepsi Tergugat:**

##### **A. Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)**

Bahwa obyek gugatan yang di gugat oleh Penggugat yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 72/Bojonegara yang diterbitkan tanggal 26 Juni 2015 dengan Surat Ukur Nomor 28/Bojonegara/2015, tertanggal 24 Juni 2015 dengan luas tanah 75.000 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Bojonegara, Kecamatan Bojonegara, Kabupaten Serang, Banten atas nama PT. Sumber Bina Sukses (SBS) yang berada di atas Hak Pengelolaan (HPL) Nomor 151/Bojonegara yang diterbitkan tanggal 18 Mei 2015 dengan Surat Ukur Nomor 264/Bojonegara/2015 tanggal 13 Mei 2015 dengan luas 630.000 m<sup>2</sup> terletak di Desa Bojonegara, Kecamatan Bojonegara, Kabupaten Serang, Provinsi Banten atas nama Pemerintah Kabupaten Serang;

Karena tidak ditariknya pemegang Hak Pengelolaan (HPL) Nomor 151/Bojonegara sebagai pihak dalam perkara ini maka gugatan Penggugat adalah kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) sehingga sepatutnya ditolak dan tidak diterima oleh Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara yang memeriksa dan mengadili perkara ini;



## B. Tenggang Waktu Gugatan Penggugat Telah Lewat Waktu

1. Bahwa gugatan Penggugat poin 4 halaman 5 dalam gugatannya mendalilkan bahwa pada tahun 2012 patok besi yang menjadi patok tanah Penggugat tidak lagi berada pada posisi yang semestinya, bahkan Penggugat melihat telah berdiri pagar di atas batas tanah Penggugat;

Dengan demikian tenggang waktu sejak diketahui berdirinya pagar sampai dengan gugatan Penggugat terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tanggal 17 Juni 2016 telah lewat waktu ( $\pm$  4 Tahun);

Dengan demikian gugatan Penggugat telah melewati tenggang waktu 90 hari dan telah menyimpang dari ketentuan sebagaimana di maksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 *juncto* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, untuk itu mohon gugatan para Penggugat di tolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

2. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 41K/TUN/1994, tanggal 10 November 1994 yang menyatakan: *"Bahwa tenggang waktu pengajuan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju langsung, dari Surat Keputusan Tata Usaha Negara, tenggang waktu tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 dihitung secara kasuistik sejak pihak ketiga merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan sudah mengetahui adanya Keputusan Tata Usaha Negara tersebut"*;

Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 1991 tanggal 9 Juli 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Ketentuan peralihan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara pada angka V Tenggang Waktu. (Pasal 55) poin 3 dinyatakan: *"Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 dihitung secara kasuistik sejak ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui tentang adanya keputusan Tersebut"*;

### Eksepsi Tergugat II Intervensi:

#### 1. GUGATAN PENGGUGAT LEWAT WAKTU (*Rechtsverwerking*)



Bahwa gugatan Penggugat yang diajukan kepada Tergugat pada poin 4 halaman 5 jelas sudah lampau waktu, karena dalam gugatan Penggugat mendalilkan bahwa pada tahun 2012 diketahui bahwa patok besi yang menjadi patok tanah Penggugat tidak lagi berada pada posisi yang semestinya, bahkan Penggugat telah melihat yaitu telah berdiri pagar di atas tanah Penggugat, dengan demikian tenggang waktu sejak diketahui berdirinya pagar sampai dengan gugatan Penggugat terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tanggal 17 Juni 2016 telah lewat waktu (+ 4 Tahun);

Bahwa yang menjadi dasar Penggugat untuk mengajukan gugatan Penggugat adalah adanya surat Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Wilayah Provinsi Banten Nomor 632/6-36.200/V/2016 tanggal 20 Mei 2016 perihal Permohonan Pengembalian (Rekonstruksi) Batas HGB Nomor 35/Bojonegara, dengan dasar surat tersebut tidak dapat dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan atas perkara *a quo*, hal mana surat tersebut adalah surat biasa bukan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN). Berdasarkan Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi "*Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum tata usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat Konkret, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.*" Hal mana surat Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Wilayah Provinsi Banten Nomor 632/6-36.200/V/2016 tanggal 20 Mei 2016 perihal Permohonan Pengembalian (Rekonstruksi) Batas HGB Nomor 35/Bojonegara belum bersifat final karena harus ada persetujuan terlebih dahulu dari pemilik batas, dan atau surat tersebut tidak bersifat mengikat;

Bahwa sementara objek gugatan Penggugat yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 72/Bojonegara/2015, tertanggal 24 Juni 2015 dengan luas 75.000 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Bojonegara Kabupaten Serang Banten atas nama PT. Sumber Bina Sukses (SBS) adalah terbit sejak tanggal 26 Juni 2015;

Maka berdasarkan hal tersebut dihubungkan dengan Pasal 55 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana diubah



dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara bahwa yang berbunyi “gugatan hanya dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkan keputusannya badan atau pejabat tata usaha Negara”, berdasarkan hal tersebut gugatan Penggugat telah lewat waktu;

Hal tersebut, sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia:

- 1) Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Reg. 5 K/TUN/1992 tanggal 21 Januari 1993 yang menyebutkan bahwa “Jangka waktu termaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 harus dihitung sejak Penggugat mengetahui adanya keputusan yang merugikannya” oleh karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak/atau setidaknya tidak dapat diterima;
- 2) Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 41K/TUN/1994 tertanggal 10 November 1994 yang menyatakan bahwa “tenggang waktu pengajuan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju langsung, dari surat Keputusan Tata Usaha Negara, tenggang waktu tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 di hitung secara kasuistik sejak pihak ketiga merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan sudah mengetahui adanya Keputusan Tata Usaha Negara tersebut”;

## 2. GUGATAN KURANG PIHAK

Bahwa gugatan Penggugat Kurang Pihak dengan tidak menarik dan menggugat:

- a. Pemerintah Kabupaten Serang, karena sesuai dengan ketentuan Pasal 65 huruf (e) Undang-Undang 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah menyatakan bahwa “Kepala Daerah mempunyai tugas dan wewenang mewakili daerahnya di dalam dan diluar pengadilan, dan dapat menunjuk kuasa hukum untuk mewakilinya sesuai dengan peraturan perundang-undangan”, hal tersebut disampaikan alasan hukumnya yaitu sebagai berikut:
  - a.1. Bahwa timbulnya alas hak berupa objek sengketa yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 72/Bojonegara/2015, tertanggal 24 Juni 2015 dengan luas 75.000 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Bojonegara



Kecamatan Bojonegara Kabupaten Serang Provinsi Banten atas nama PT. Sumber Bina Sukses (SBS) didasari atas letak objeknya pada alas hak/atau di atas alas Hak Pengelolaan Lahan (HPL) Nomor 151/Bojonegara yang diterbitkan tanggal 18 Mei 2015 dengan Surat Ukur Nomor 264/Bojonegara/2015 tanggal 13 Mei 2015 dengan seluas 630.000 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Bojonegara Kecamatan Bojonegara Kabupaten Serang Provinsi Banten atas nama Pemerintah Kabupaten Serang;

- a.2. Bahwa dengan posisi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 72/Bojonegara/2015, tertanggal 24 Juni 2015 dengan luas 75.000 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Bojonegara Kecamatan Bojonegara Kabupaten Serang Provinsi Banten atas nama PT. Sumber Bina Sukses (SBS) yang letaknya di atas alas Hak Pengelolaan Lahan (HPL) Nomor 151/Bojonegara yang diterbitkan tanggal 18 Mei 2015 dengan Surat Ukur Nomor 264/Bojonegara/2015 tanggal 13 Mei 2015 dengan seluas 630.000 m<sup>2</sup> atas nama Pemerintah Kabupaten Serang didasari adanya Perjanjian Bersama antara Pemerintah Kabupaten Serang dengan PT. Sumber Bina Sukses (SBS) tentang Pemanfaatan Lahan/Tanah Hasil Reklamasi Untuk Pembangunan Kawasan Industri di Desa Bojonegara Kecamatan Bojonegara Kabupaten Serang Nomor 678/Perj.16-Huk/2014 Nomor 010/SBS/VII/2014 tanggal 04 Juli 2014;

- b. PT. Sumber Bina Sukses (SBS) selaku pemegang Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 72/Bojonegara/2015, tertanggal 24 Juni 2015;

Bahwa objek gugatan yang digugat oleh Penggugat yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 72/Bojonegara/2015, tertanggal 24 Juni 2015 dengan luas 75.000 m<sup>2</sup>, terletak di desa Bojonegara Kecamatan Bojonegara Kabupaten Serang Banten atas nama PT. Sumber Bina Sukses (SBS) yang berada di atas Hak Pengelolaan Lahan (HPL) Nomor 151/Bojonegara yang diterbitkan tanggal 18 Mei 2015 dengan Surat Ukur Nomor 264/Bojonegara/2015 tanggal 13 Mei 2015 dengan seluas 630.000 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Bojonegara Kecamatan Bojonegara Kabupaten Serang Provinsi Banten atas nama Pemerintah Kabupaten Serang dan Hak Guna Bangunan Nomor 72/Bojonegara/2015, tertanggal 24 Juni 2015 dengan luas 75.000 m<sup>2</sup>;

Berdasarkan uraian hukum pada poin (a) dan (b) maka Pemerintah Kabupaten Serang sebagai pemegang Hak Pengelolaan Lahan (HPL)



Nomor 151/Bojonegara yang diterbitkan tanggal 18 Mei 2015 dengan Surat Ukur Nomor 264/Bojonegara/2015 tanggal 13 Mei 2015 dengan seluas 630.000 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Bojonegara, Kecamatan Bojonegara, Kabupaten Serang Provinsi, dan dengan tidak ditariknyanya:

- a. Pemerintah Kabupaten Serang selaku pemegang Hak Pengelolaan lahan Nomor 151/Bojonegara yang diterbitkan tanggal 18 Mei 2015 dengan Surat Ukur Nomor 264/Bojonegara/2015;
- b. PT. Sumber Bina Sukses (SBS) selaku pemegang Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 72/Bojonegara/2015, tertanggal 24 Juni 2015;

Karena untuk membatalkan objek sengketa yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 72/Bojonegara/2015, tertanggal 24 Juni 2015 dengan luas 75.000 m<sup>2</sup>, terletak di desa Bojonegara Kabupaten Serang Banten atas nama PT. Sumber Bina Sukses (SBS) harus pula bersama-sama dengan objek Hak Pengelolaan Lahan (HPL) Nomor 151/Bojonegara yang diterbitkan tanggal 18 Mei 2015 dengan Surat Ukur Nomor 264/Bojonegara/2015 tanggal 13 Mei 2015 dengan seluas 630.000 m<sup>2</sup> yang terletak di desa Bojonegara Kecamatan Bojonegara Kabupaten Serang Provinsi Banten atas nama Pemerintah Kabupaten Serang dengan melibatkan Pemerintah Kabupaten Serang sebagai pihak, maka dengan tidak menariknya Pemerintah Kabupaten Serang dan PT. Sumber Bina Sukses (SBS) sebagai pihak dalam perkara ini secara jelas gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), sehingga beralasan hukum sepatutnya Gugatan Penggugat harus ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima oleh Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Tata Usaha Negara Serang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

### 3. Kewenangan Absolut (*Exceptio Declinatioir*)

3.1. Bahwa dalam objek sengketa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 72/Bojonegara/2015, tertanggal 24 Juni 2015 dengan luas 75.000 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Bojonegara Kabupaten Serang Provinsi Banten atas nama PT. Sumber Bina Sukses (SBS) adalah terbit sejak tanggal 26 Juni 2015, berdasarkan ketentuan sebagaimana didalihkan di atas telah lewat waktu (*Rechtsverwerking*), berdasarkan Pasal 134 *Herziene Inlandsch Reglement* ("HIR") dan Pasal 132 *Reglement op de Rechsvordering* ("Rv") dan berdasarkan ketentuan Pasal 118 *Herziene Indonesich Reglement* (HIR) Majelis Hakim dalam perkara *a quo* pada Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tidak berwenang mengadili karena bukan lagi kewenangan Pengadilan Tata Usaha



Negara Serang, maka hakim secara *ex officio* wajib menyatakan diri tidak berwenang mengadili perkara yang diperiksanya, oleh karenanya Gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

- 3.2. Bahwa meskipun gugatan Penggugat adalah terhadap objek sengketa telah memenuhi unsur Pasal 1 angka (9) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, akan tetapi memperhatikan pokok persengketaan dalam sengketa *a quo* adalah mengenai sengketa batas atas tanah antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi, yang pada pokoknya dalam sengketa *a quo* adalah mempersoalkan sengketa batas atas tanah dengan alasan tumpang tindih (*overlap*) hal tersebut merupakan keperdataan dan bukanlah sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana disyaratkan oleh Pasal 1 angka (10) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tersebut;
- 3.3. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 93 K/TUN/1986 tanggal 24 Februari 1998 *juncto* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 22K/TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001 diperoleh kaidah hukum bahwa Keputusan Tata Usaha Negara berkaitan dengan Kepemilikan dan atau batas atas tanah tidak termasuk kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadili, melainkan kewenangan Peradilan Umum;
- 3.4. Bahwa berkaitan dengan ketentuan Pasal 1 angka (10) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tersebut, serta yurisprudensi tetap putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tersebut di atas, maka gugatan Penggugat yang mendalilkan adanya pelanggaran hukum yang dilakukan oleh Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa *a quo*, menurut Tergugat II Intervensi masih *Premature*, sehingga Tergugat II Intervensi berkesimpulan meskipun dalam objek sengketa perkara *a quo* adalah Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 72/Bojonegara/2015, tertanggal 24 Juni 2015 dengan luas 75.000 m<sup>2</sup>, terletak di desa Bojonegara Kabupaten Serang Provinsi Banten atas nama PT. Sumber Bina Sukses (SBS) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serang (Tergugat), akan tetapi sengketanya bukan sengketa Tata Usaha Negara melainkan sengketa kepemilikan Batas/keperdataan, yang



oleh karenanya Pengadilan Tata Usaha Negara Serang dinyatakan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, berdasarkan uraian tersebut gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

## Eksepsi Tergugat II Intervensi 1:

1. Bahwa gugatan Penggugat yang disampaikan pada tanggal 17 Juni 2016 telah melampaui batas waktu 90 hari (daluwarsa) sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, oleh karena obyek gugatan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 72/Bojonegara/2015, tertanggal 24 Juni 2015 dengan luas 75.000 m<sup>2</sup> terletak di Desa Bojonegara Kecamatan Bojonegara Kabupaten Serang Banten atas nama PT. Sumber Bina Sukses (SBS) diterbitkan tanggal 26 Juni 2015;
2. Bahwa Penggugat mengajukan Gugatan berdasarkan Surat Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Wilayah Provinsi Banten Nomor 632/6-36.200/V/2016 tertanggal 20 Mei 2016 perihal Permohonan Pengembalian Batas/Rekonstruksi HGB Nomor 35/Bojonegara adalah Keliru oleh karena Surat tersebut bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sehingga dengan demikian gugatan Penggugat tersebut patut ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*);
3. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan bahwa baru mengetahui merasa kepentingannya dirugikan baik secara materiil maupun secara in materiil pada saat adanya Surat Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Wilayah Provinsi Banten Nomor 632/6-36.200/V/2016 tertanggal 20 Mei 2016 perihal Permohonan Pengembalian Batas/Rekonstruksi HGB Nomor 35/Bojonegara, adalah merupakan alasan yang mengada-ada, oleh karena berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 41 K/TUN/1994, tanggal 10 November 1994 menyatakan: "*Bahwa tenggang waktu pengajuan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju langsung, dari Surat Keputusan Tata Usaha Negara, tenggang waktu tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 dihitung secara kasuistik sejak Pihak Ketiga merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan sudah*



mengetahui adanya Keputusan Tata Usaha Negara tersebut”, sehingga Gugatan Penggugat tidak beralasan, tidak jelas, tidak cermat dan Kabur (*Obscuur libel*);

4. Bahwa mengenai dalil Penggugat yang menyatakan telah terjadi Tumpang Tindih (*overlap*) batas dengan tanah milik Tergugat II Intervensi 1 adalah merupakan sengketa Batas Kepemilikan Tanah dalam hal ini sengketa Perdata maka hal tersebut bukan merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara (kompetensi absolut Peradilan), sehingga gugatan Penggugat patut dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Serang telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 20/G/2016/PTUN-SRG, tanggal 22 Februari 2017, yang amarnya sebagai berikut:

## MENGADILI

### DALAM EKSEPSI

- Menyatakan menerima eksepsi Tergugat II Intervensi dan Tergugat II Intervensi 1 mengenai kewenangan absolut Pengadilan;

### DALAM POKOK SENGKETA.

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini sebesar Rp5.061.000,00 (lima juta enam puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat, putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 112/B/2017/PT.TUN.JKT., tanggal 31 Juli 2017;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembanding/Penggugat pada tanggal 18 Agustus 2017, kemudian terhadapnya oleh Pembanding/Penggugat dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor C.003/SK-NSP/G.PTUN/V/16, tanggal 03 Juni 2016, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 28 Agustus 2017, sebagaimana ternyata dalam Akta Permohonan Kasasi Nomor 20/G/2016/PTUN-SRG yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Serang. Permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 11 September 2017;



Menimbang, bahwa setelah itu, oleh Termohon Kasasi I, II dan III yang masing-masing pada tanggal 13 September 2017 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi, diajukan Jawaban Memori Kasasi oleh Termohon Kasasi I, II dan III yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang masing-masing pada tanggal 27 September 2017, 22 September 2017 dan 22 September 2017;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, maka secara formal dapat diterima;

#### **ALASAN-ALASAN KASASI**

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dalam Memori Kasasi pada pokoknya sebagai berikut:

##### **A. Mengenai Pertimbangan Sempadan Pantai Halaman 125 Poin 5;**

"5. Berdasarkan pengakuan Tergugat dalam surat jawabannya, diperkuat dengan bukti surat T-3 dan T-4, diperoleh fakta hukum bahwa dari luas 400.002 m<sup>2</sup> bidang tanah hasil pengurukan kadasteral yang dimohonkan oleh PT. Kridajaya Upayaperdana untuk dipergunakan sebagai lahan pabrik industri yang letaknya berada di Desa Bojonegara, Kecamatan Bojonegara, Kabupaten Serang, sebagaimana diuraikan dalam peta dasar pendaftaran tanggal 30 Oktober 2000 Nomor SU/12/2000, telah dikabulkan untuk diberikan HGB oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional RI dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun semenjak tanggal pendaftarannya di Kantor Pertanahan Kabupaten Serang seluas 400,002 m<sup>2</sup>, di mana dalam surat keputusan pemberian haknya pada *dictum* ketiga angka 2, ditentukan dan dipersyaratkan terhadap bidang tanah yang berada di sepanjang pantai dan sepanjang sungai seluas 37.625 m<sup>2</sup>, tetap disediakan sebagai sempadan pantai/sungai, terbuka untuk umum dan tidak boleh mendirikan bangunan, di mana ketentuan tersebut pada *dictum* Kedelapan surat keputusan pemberian haknya, ditetapkan harus dicatat dalam buku tanah dan sertipikatnya";

Berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas mengenai sempadan pantai Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat akan menguraikan fakta-fakta hukum di bawah ini;



1. Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum Majelis Hakim pada tingkat pertama Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat sangat keberatan atas hal tersebut karena pertimbangan tersebut mengesampingkan fakta hukum di persidangan;
2. Bahwa Majelis Hakim tingkat pertama keliru memahami duduk perkara, karena SHGB 35/Bojonegara milik Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat seluas 400.002 m<sup>2</sup> yang didalamnya termasuk tanah seluas 37.625 m<sup>2</sup> yang diperuntukkan sebagai sempadan pantai/sungai, memiliki riwayat yang berasal dari SHM, dan tanah seluas 37.625 m<sup>2</sup> yang diperuntukkan sebagai sempadan pantai/sungai tidak mengurangi hak Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat atas tanah seluas 400.002 m<sup>2</sup> tersebut, halmana dapat dilihat dalam SHGB 35/Bojonegara milik Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat yang didalamnya secara nyata dan eksplisit menetapkan luas tanah milik Penggugat/pembanding adalah 400.002 m<sup>2</sup>, kemudian daripada itu jika ketentuan tentang penyediaan tanah seluas 37.625 m<sup>2</sup> yang diperuntukkan sebagai sempadan pantai/sungai, kenapa kemudian dalam SHGB 35/Bojonegara milik Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat hal tersebut tidak dimuat? Selain itu jika atas SHGB 35/Bojonegara milik Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat atas tanah seluas 400.002 m<sup>2</sup> terdapat ketentuan tentang penyediaan tanah seluas 37.625 m<sup>2</sup> yang diperuntukkan sebagai sempadan pantai/sungai atas dasar apa kemudian Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat menerbitkan Objek Sengketa *a quo* di atas lahan sempadan pantai/sungai milik Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat atas nama pihak lain? Ditujukan kepada Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat, namun dalam kenyataannya Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat secara melawan hukum (melanggar aturan perundang-undangan dan AAUPB) menerbitkan Objek Sengketa *a quo* dan mengambil hak Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat atas tanah yang dimilikinya serta menyerahkan kepada PT. Sumber Bina Sukses;
3. Bahwa SHGB 35/Bojonegara milik Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat seluas 400.002 m<sup>2</sup> yang di dalamnya dipersyaratkan tentang sempadan pantai/sungai seluas 37.625 m<sup>2</sup> tidaklah memberikan alasan kepada Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat untuk mengambil hak Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat karena tidak pernah terjadi penggantian hak atas tanah Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat



oleh pemerintah atau pihak manapun, kemudian daripada itu yang lebih anehnya lagi, apakah ketentuan dalam *dictum* ketiga angka 2 yang berisi tentang ketentuan penyediaan lahan sempadan pantai/sungai seluas 37.625 m<sup>2</sup> dapat dijadikan alasan oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat untuk merampas hak Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat atas tanah dan memberikan kepada pihak lain dengan cara menerbitkan Objek Sengketa *a quo*? Jika pertimbangan dalam *dictum* ketiga angka 2 dijadikan dasar untuk merampas hak Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat dan memberikan hak tersebut kepada pihak lain dengan menerbitkan Objek Sengketa *a quo*, maka pemerintah telah berlaku sewenang-wenang dan negara tidaklah berdasar hukum (*Rechtstaat*) namun negara berdasarkan atas kekuasaan (*Machtstaat*), namun jika Majelis Hakim menganggap bahwa penerbitan Objek Sengketa *a quo* yang telah merampas hak Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat adalah merupakan suatu tindakan pelanggaran hukum (melanggar aturan perundang-undangan dan AAUPB) maka sudah sepatutnya Objek Sengketa *a quo* dinyatakan batal/tidak sah;

4. Bahwa berdasarkan fakta hukum yang telah diuraikan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat di atas pertimbangan Majelis Hakim di tingkat pertama telah keliru memahami duduk perkara serta secara nyata mengabaikan fakta hukum di persidangan;

**B. Mengenai Pertimbangan Tumpang Tindih (*Overlap*) Halaman 126 Poin 8;**

- "8. Berdasarkan hasil permohonan pengembalian batas/rekonstruksi HGB Nomor 35/Bojonegara yang dilakukan oleh Kanwil Pertanahan Nasional Provinsi Banten dimana hasilnya termuat dalam surat bukti P-07, diperoleh fakta hukum bahwa bidang tanah Sertipikat HGB Nomor 35/Desa Bojonegara dan bidang tanah Sertipikat HGB Objek Sengketa, tumpang tindih (*overlap*) seluas 18.430 m<sup>2</sup>. Berdasarkan hasil rekonstruksi pengembalian batas bidang tanah Sertipikat HGB Objek Sengketa dan sertipikat HGB Nomor 35/Desa Bojonegara dalam Pemeriksaan Setempat pada tanggal 11 Januari 2017 dan 18 Januari 2017, yang hasilnya termuat dalam bukti surat T-34 dan T-35 diperoleh fakta hukum bahwa bidang tanah sertipikat HGB Nomor 35/Desa Bojonegara dan bidang tanah sertipikat objek HGB sengketa, tumpang tindih (*overlap*) seluas 25.085 m<sup>2</sup> di lokasi sempadan pantai



sebagaimana dimaksud dalam Peta Dasar Pendaftaran tanggal 30 Oktober 2000 Surat Ukur Nomor 12/2000 (*vide* bukti T-3);”

Tanggapan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat atas pertimbangan hukum mengenai tumpang tindih (*over lap*);

1. Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas telah ditemukan fakta hukum yang nyata bahwa adanya perampasan hak atas tanah (SHGB Nomor 35/Bojonegara) milik Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat seluas 18.430 m<sup>2</sup> (*vide* Bukti P-7) atau seluas 25.085 m<sup>2</sup>, (*vide* bukti T-34 dan T-35) yang disebabkan terbitnya Objek Sengketa *a quo*, dan telah mengakibatkan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat kehilangan haknya atas tanah karena tanah seluas tersebut di atas dirampas oleh PT. Sumber Bina sukses (Tergugat II Intervensi) dan menjadi bagian atas HGB Nomor 72/Desa Bojonegara (Objek Sengketa *a quo*) yang diterbitkan oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat;
2. Bahwa tumpang tindih (*over lap*) tersebut merupakan fakta yang tidak dapat disangkal bahwa penerbitan Objek Sengketa *a quo* telah merampas hak atas tanah (SHGB Nomor 35/Bojonegara) milik Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat, hal mana sesuai dengan pengembalian batas dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Wilayah Provinsi Banten sebagaimana hasil pengembalian batas (rekonstruksi) tertuang dalam Surat Nomor 632/636.200/V/2016, tanggal 20 Mei 2016 (*vide* bukti P-7) dan berdasarkan hasil rekonstruksi pengembalian batas bidang tanah Sertipikat HGB Objek Sengketa dan sertipikat HGB Nomor 35/Desa Bojonegara dalam Pemeriksaan Setempat pada tanggal 11 Januari 2017 dan 18 Januari 2017, (*vide* bukti T-34 dan T-35);
3. Bahwa baik dari Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat maupun dari Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat sama-sama mengajukan bukti surat di persidangan tentang adanya tumpang tindih yang jelas membuktikan perampasan hak atas tanah (SHGB Nomor 35/Bojonegara) milik Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat oleh PT. SBS (Tergugat II Intervensi) berdasarkan SHGB Objek Sengketa tersebut terjadi karena Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat dalam menerbitkan Objek Sengketa *a quo* jelas telah melanggar aturan hukum, melanggar prosedur, cacat administrasi serta bertentangan dengan AAUPB;



4. Bahwa dengan fakta-fakta tumpang tindih (*overlap*) yang membuktikan perampasan hak atas tanah (SHGB Nomor 35/Bojonegara) milik Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat tersebut di atas juga dikesampingkan oleh Majelis Hakim tingkat pertama;

**C. Mengenai Pertimbangan Hukum Perselisihan Hak (Halaman 129);**

“Menimbang, bahwa sebelum dikuasai oleh PT. Kridajaya Upayaperdana berdasarkan HGB Nomor 35/Desa Bojonegara maupun oleh Tergugat II Intervensi berdasarkan HGB Nomor 72/Desa Bojonegara, berkenaan dengan asal usul penguasaan fisik bidang tanah di areal sempadan pantai tersebut, Pengadilan berpendapat terdapat perselisihan hak mengenai siapakah yang seharusnya paling berhak untuk menguasai areal tanah Negara di sempadan pantai tersebut, apakah Penggugat yang tanahnya diperoleh dari hasil jual beli antara PT. Kridajaya Upayaperdana dengan para pemegang hak milik yang tanahnya sudah bersertipikat pada tahun 1990, ataukah Tergugat II Intervensi yang tanahnya diperoleh melalui pembebasan tanah garapan H. Syafruddin, S.Sos., M.Si., yang sudah menggarapnya sejak tahun 1982?”;

Berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas mengenai perselisihan hak Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat akan menguraikan fakta-fakta hukum di bawah ini;

1. Bahwa mengenai pertimbangan hukum Majelis Hakim pada tingkat pertama yang menganggap adanya perselisihan hak adalah sangat keliru, berpihak dan tidak mendasar karena bukti kepemilikan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat sudah berupa SHGB Nomor 35/Bojonegara (*vide* bukti P:01) yang terbit jauh sebelum SHGB Objek Sengketa.
2. Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat menganggap Majelis Hakim pada tingkat pertama mengabaikan fakta bahwa tanah milik Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat memiliki riwayat yang berasal dari SHM, hal mana diketahui bersama bahwa hak milik merupakan hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah (*vide* Pasal 20 ayat (1) UUPA). apakah bisa SHM yang merupakan hak “tertinggi” atas tanah dikesampingkan oleh hak garap yang hanya diakui secara sepihak?;
3. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim pada tingkat pertama juga mengabaikan kesaksian dan fakta persidangan karena berdasarkan



kesaksian dari Saudara Firdaus, menyatakan bahwa tanah garapan yang di garap oleh H. Syafrudin merupakan tanah yang masuk dalam wilayah SHGB 35/Bojonegara milik Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat, selain daripada itu pernyataan dari Saudara Firdaus (saksi yang diajukan Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat) bahwa H. Syafrudin tidak pernah mengajukan permohonan hak, namun hanya permohonan pengukuran/ploting untuk mengetahui luas atas tanah yang digarapnya, dan dari hasil pengukuran tersebut ternyata tanah yang di garap oleh H. Syafrudin masuk kedalam wilayah SHGB 35/Bojonegara milik Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat dan tidak dapat diproses untuk penerbitan sertifikatnya (*vide* putusan halaman 95 alinea 9-11);

4. Bahwa riwayat tanah SHGB 35/Bojonegara milik Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat adalah berasal dari beberapa SHM, yang dialihkan kepada PT. Kridajaya Upayaperdana, yang kemudian dibeli oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat melalui lelang pada tahun 2009 dan telah dibalik nama menjadi nama Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat pada tahun 2010, dan sejak dalam bentuk SHM sampai dalam bentuk SHGB Nomor 35/Bojonegara atas nama pembanding tanah tersebut tidak pernah terdapat sengketa/masalah secara keperdataan, permasalahan kemudian muncul ketika Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat menerbitkan SHGB Nomor 72/Bojonegara yang telah merampas hak Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat atas tanahnya seluas 18.430 m<sup>2</sup> (*Vide* Bukti P-7) atau seluas 25.085 m<sup>2</sup>, (*vide* bukti T-34 dan T-35);
5. Bahwa Majelis Hakim tingkat pertama kemudian menyatakan terdapat perselisihan hak antara Pemegang SHM 64, SHM 63, SHM 67, SHM 72, SHM 65 yang memiliki sejak tahun 1990 dengan H. Syafrudin sebagai orang yang mengaku sebagai penggarap, sehingga permasalahan siapakah yang lebih berhak haruslah diselesaikan di peradilan umum;
6. Bahwa jika mengacu kepada Pasal 20 ayat (1) UUPA yang secara tegas memberikan definisi tentang hak milik, apakah orang yang mengaku sebagai penggarap dapat disetarakan dengan orang yang memiliki hak terkuat, terpenuh (hak milik)?;
7. Bahwa berdasarkan fakta persidangan serta bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak di persidangan, maka jelas bahwa PT. SBS (Tergugat II



Intervensi) membeli tanah dari H. Syafruddin yang sebagian merupakan tanah milik Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat, kemudian Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat menerbitkan sertipikat Objek Sengketa *a quo* yang telah merapas hak Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat hal mana dalam penerbitannya jelas telah melanggar aturan perundang-undangan, cacat prosedur dan administrasi serta melanggar AAUPB;

8. Bahwa selain fakta-fakta tersebut di atas, Majelis Hakim tingkat pertama juga mengesampingkan ketentuan Pasal 41 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *juncto* Pasal 107 Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, karena Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat memperoleh tanahnya melalui lelang dan tidak pernah terdapat masalah sengketa perselisihan hak atas tanah Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat;
9. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas jelas bahwa dasar pertimbangan Majelis Hakim pada tingkat pertama sangat mengada-ngada, mengesampingkan aturan hukum dan sangat merugikan pencari keadilan, hal tersebut dapat menjadi preseden buruk dalam penegakan hukum di negeri ini, karena Sertipikat Hak Milik yang merupakan hak tertinggi yang bisa dimiliki oleh orang di negeri ini ternyata dapat dikesampingkan oleh pernyataan garap dari orang lain;

#### **D. Pertimbangan Hukum Mengenai Kewenangan Absolut Pengadilan Halaman 132;**

Menimbang, bahwa dengan demikian, penerbitan sertipikat HGB Objek Sengketa oleh Tergugat haruslah dianggap melebur (*oplossing*) kedalam hukum perdata, dan karenanya berdasarkan ketentuan Pasal 2 angka 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sertipikat HGB Objek Sengketa tidak termasuk dalam Keputusan Tata Usaha Negara yang dapat digugat di Pengadilan Tata Usaha Negara, tetapi menjadi kompetensi Pengadilan Perdata untuk menilainya sesuai dengan kewenangan yang dimilikinya dalam rangka penilaian terhadap suatu perbuatan hukum pemerintahan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum di atas, Pengadilan berkesimpulan secara absolut Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili sengketa *a quo*,



dan oleh karenanya beralasan hukum atas eksepsi Tergugat II Intervensi dan Tergugat II Intervensi 1 mengenai kewenangan absolut Pengadilan diterima oleh Pengadilan;

Pertimbangan Hukum Dalam Pokok Perkara

“Menimbang, bahwa dikarenakan eksepsi kewenangan absolut Pengadilan yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi dan Tergugat II Intervensi 1 diterima oleh Pengadilan, oleh karenanya secara *mutatis mutandis*, terhadap gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak diterima oleh Pengadilan”;

Berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas mengenai kewenangan absolut pengadilan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat akan menguraikan fakta-fakta hukum di bawah ini:

1. Bahwa pertimbangan hukum tersebut Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat menganggap sangat subjektif dan tidak berdasarkan hukum dan tidak sesuai dengan fakta di persidangan;
2. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tidak berwenang untuk mengadili perkara *a quo* adalah kekeliruan yang nyata karena yang menjadi Objek Sengketa adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 72/Bojonegara atas nama PT. Sumber Bina Sukses, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serang (Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat) hal mana Objek Sengketa *a quo* merupakan Keputusan Tata Usaha Negara (*beschikk ing*) yang memiliki sifat Konkret, individual, final, serta telah mengakibatkan akibat hukum bagi Pemohon Kasasi/ Pembanding/Penggugat;
3. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama yang menyatakan bahwa Objek Sengketa *a quo* tidak termasuk dalam Keputusan Tata Usaha negara yang dapat digugat di Pengadilan Tata Usaha Negara tetapi menjadi kompetensi peradilan perdata adalah pertimbangan yang sangat subjektif dan mengada-ada karena Objek Sengketa *a quo* (SHGB Nomor 72/Bojonegara) adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang konkret, individual, final serta menimbulkan akibat hukum yang diterbitkan oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat yang mengakibatkan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat kehilangan haknya atas tanah serta telah memenuhi unsur dalam Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *juncto*



Pasal 52 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan. Hal mana dalam proses penerbitan Objek Sengketa *a quo* telah melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik.”

4. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim yang menyatakan penerbitan sertipikat HGB Objek Sengketa oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat haruslah dianggap melebur (*oplossing*) kedalam hukum perdata karena diterbitkan dalam rangka menimbulkan perjanjian atau diterbitkan dalam kaitannya dengan isi perjanjian sehingga menjadi kewenangan peradilan umum, merupakan pertimbangan yang tidak mendasar, pasalnya perjanjian kerja sama (*vide* bukti T-II Inv.15.Q) adalah perjanjian yang dibuat pada tanggal 21 April 2015, sedangkan SHGB 35/Bojonegara yang menjadi dasar hak Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat telah ada sejak tahun 2001 dan menjadi milik Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat sejak tahun 2009 hal mana dalam perjanjian *a quo* objeknya adalah tanah seluas 630.000 m<sup>2</sup> yang terdiri dari lahan urukan seluas 590.000 m<sup>2</sup> dan lahan darat yang dibeli dari H. Syafrudin seluas 40.000 m<sup>2</sup>. perlu Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat sampikan bahwa lahan seluas 40.000 m<sup>2</sup> yang dibeli dari H. Syafrudin adalah tanah garapan yang sebagian merupakan tanah milik Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat sebagaimana yang Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat sebutkan di atas, sehingga dasar pertimbangan majelis mengenai perjanjian sebagaimana tersebut di atas tidaklah mendasar pasalnya perjanjian tersebut tidaklah memenuhi syarat objektif perjanjian karena yang menjadi objek perjanjian adalah sebagian tanah milik Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat yang dirampas dengan cara menerbitkan Objek Sengketa *a quo*, jelas tidak memenuhi unsur objektif jika melanggar hukum, karena melanggar/tidak sesuai prosedur serta cacat administrasi;
5. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat pada dasarnya tidak mempersoalkan tentang perjanjian antara PT. SBS dengan Pemerintah Kabupaten Serang namun yang menjadi permasalahan adalah penerbitan objek Sengketa *a quo* hal mana data fisik yang diuraikan dalam Surat Ukur Objek Sengketa *a quo* tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan khususnya hukum pertanahan, di mana Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat sebagai pihak yang berbatasan



langsung tidak diberi tahu serta tidak pernah menandatangani berita acara pengukuran dan penunjukan batas yang mengakibatkan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat kehilangan sebagian haknya atas tanah dan masuk dalam SHGB Objek Sengketa.

6. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama membuktikan bahwa *Judex Facti* tidak memahami duduk perkara serta permasalahan yang diperiksanya, pasalnya Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat memohonkan pembatalan atas Objek Sengketa *a quo* yang diterbitkan oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat secara melawan hukum, cacat prosedur dan administrasi, serta melanggar AAUPB, bukan mempersoalkan tentang perjanjian pemanfaatan lahan antara PT. SBS (Tergugat II Intervensi) dan Pemerintah Kabupaten Serang (Tergugat II Intervensi I);

Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut adalah tidak tepat dan melegalkan tindakan sewenang-wenang Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat terhadap Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat serta mengabaikan fakta hukum yang terungkap dalam persidangan;

#### **PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, putusan *Judex Facti* sudah benar dan tidak terdapat kesalahan dalam penerapan hukum, dengan pertimbangan bahwa meskipun terdapat permasalahan administrasi dalam penerbitan objek sengketa, namun untuk menyelesaikan substansi persengketaan yakni apakah objek sengketa diterbitkan kepada pihak yang berhak atas tanah, maka diperlukan pembuktian aspek keperdataan melalui peradilan perdata mengenai alas hak yang digunakan dalam data yuridis penerbitan objek sengketa dan mengenai penguasaan atas tanah yang di atasnya terbit objek sengketa;

Bahwa di samping itu alasan-alasan tersebut pada hakikatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan pada tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, lagi pula ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi: **PT Ifa Investama** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya permohonan kasasi, maka Pemohon Kasasi dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan karenanya dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait;

## MENGADILI,

Menolak permohonan kasasi Pemohon Kasasi: **PT IFA INVESTAMA**, tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis, tanggal 30 November 2017, oleh Dr. H. Yulius, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yosran, S.H., M.Hum., dan Dr. H. M. Hary Djatmiko, S.H., M.S., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota Majelis, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut dan dibantu oleh Heni Hendrarta Widya Sukmana Kurniawan, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis,

ttd./Dr. Yosran, S.H., M.Hum.

ttd./Dr. H. M. Hary Djatmiko, S.H., M.S.

Ketua Majelis,

ttd./Dr. H. Yulius, S.H., M.H.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti,

ttd./Heni Hendrarta Widya Sukmana Kurniawan, S.H., M.H.

## Biaya-biaya:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi	<u>Rp 489.000,00</u>
Jumlah	Rp 500.000,00

Untuk salinan  
Mahkamah Agung RI  
atas nama Panitera,  
Panitera Muda Tata Usaha Negara,

H. Ashadi, S.H.

NIP 19540924 198403 1 001

### 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)