



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor 49/G/2022/PTUN.SRG

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Putusan Secara Elektronik Pengadilan Tata Usaha Negara Serang yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan acara biasa yang dilaksanakan melalui Sistem Informasi Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, Jl. Syech Nawawi Al-Bantani KM.5 No.3, Banjarsari, Kecamatan Serang, Kota Serang, Banten 42123, pada hari Selasa tanggal 18 Oktober 2022, pukul 14.00 WIB dalam sengketa antara:

LI SAM RONYU, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal Jalan Waspada II/9 RT011, RW012, Kelurahan Tanah Sereal, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga;  
dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa tanggal 1 Juli 2022 memberikan kuasa kepada:

1. Toni Mulia, S.H., M.H.;
2. Marshel Setiawan, S.H., M.H.;
3. Damar Anggoro Panuntun, S.H., M.Kn;

semuanya warga negara Indonesia, Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Noble Law Office, yang beralamat di Rukan Sedayu Square Blok F No. 19, Jalan Kamal Raya Outer Ring Road, Cengkareng Barat, Cengkareng, Jakarta Barat;  
Selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TANGERANG, tempat kedudukan Jalan Haji Abdul Hamid Kavling 8, Tigaraksa, Tangerang;  
Dalam hal ini memberikan kuasa berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 1140/SKu.36.03.MP.02.02/VII/2022, tanggal 25 Juli 2022 kepada :

1. Nama : Edy Dwi Daryono, S.E., M.H.  
NIP : 19670428 199203 1 004  
Pangkat/Gol : Penata (IV/a)  
Jabatan : Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang ;
2. Nama : Aris Prasetiantoro, S.H.  
NIP : 19791019 200604 1 006  
Pangkat/Gol : Penata Tk.I (III/d)  
Jabatan : Koordinator Kelompok Subtansi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan pada

Halaman 1, dari 55 Halaman, Putusan No. 49/G/2022/PTUN.SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa  
Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang;

3. Nama : Suharyanto, S.H.  
NIP : 19760131 200701 1 002  
Pangkat/Gol : Penata Muda (III/a)  
Jabatan : Koordinator Kelompok Subtansi Pengendalian  
Pertanahan, Pada Seksi Pengendalian dan  
Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan  
Kabupaten Tangerang;
4. Nama : Randyasta Adipratama, S.H.  
NIP : 19970623 202204 1 001  
Pangkat/Gol : Penata Muda (III/a)  
Jabatan : Analis Hukum Pertanahan Pada Kantor  
Pertanahan Kabupaten Tangerang;
5. Nama : Irna Yusnia, S.H.  
NIP : 19930508 202204 2 002  
Pangkat/Gol : Penata Muda (III/a)  
Jabatan : Analis Hukum Pertanahan Pada Kantor  
Pertanahan Kabupaten Tangerang;

Kelimanya warga negara Indonesia, memilih alamat dan berkedudukan  
di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, di Jalan H. Abdul Hamid  
Kav.8 Tigaraksa Tangerang, baik bersama-sama maupun masing-  
masing;

Selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

Amsari, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Buruh Harian Lepas, Tempat  
tinggal di Kalimati, Rt.001/RW.003, Kelurahan/ Desa Kedaung  
Kaliangke, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, Propinsi DKI  
Jakarta;

Dalam hal ini memberika kuasa berdasarkan Surat Kuasa Khusus  
tanggal 01 Agustus 2022 kepada:

1. Ahmad Zaeli Alfian, S.H.
2. Martin Lubalu, S.H., M.H.
3. M. Bagus Panuntun, S.H.

Kesemuanya warga negara Indonesia, Pekerjaan Advokat dan  
Konsultan Hukum pada Kantor Hukum AA Advocates & Legal  
Consultant, beralamat di Jalan Arya Jaya Santika, RT.002, RW.005,  
Kelurahan Tigaraksa, Kecamatan Tigaraksa, Kabupaten Tangerang,  
dengan alamat email [alfanahmad990@gmail.com](mailto:alfanahmad990@gmail.com) bertindak baik secara  
Bersama-sama maupun sendiri-sendiri;

Selanjutnya disebut sebagai Tergugat II Intervensi;

Halaman 2, dari 55 Halaman, Putusan No. 49/G/2022/PTUN.SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tersebut;

- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 49/G/PEN-DIS/2022/PTUN.SRG, tanggal 20 Juli 2021 Tentang Lolos Dismissal;
- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 49/G/PEN-MH/2022/PTUN.SRG, Tanggal 20 Juli 2022 tentang Penunjukan Majelis Hakim;
- Telah membaca Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 49/G/PEN-PPJS/2022/PTUN.SRG, Tanggal 20 Juli 2022 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;
- Telah membaca Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 49/G/PEN-PPJS/2022/PTUN.SRG, Tanggal 1 Agustus 2022 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;
- Telah membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim Nomor 49/PEN-PP/2022/PTUN.SRG. Tanggal 20 Juli 2022 Tentang Pemeriksaan Persiapan;
- Telah membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim Nomor 49/PEN-HS/2022/PTUN.SRG. tanggal 04 Agustus 2022 Tentang Hari Persidangan ;
- Telah membaca Putusan Sela Nomor 49/G/2022/PTUN.SRG, Tanggal 9 Agustus 2022, tentang masuknya pihak ketiga atas nama, Amsari sebagai Tergugat II Intervensi;
- Telah membaca berkas perkara tersebut;
- Telah mendengar keterangan saksi yang diajukan para pihak selama persidangan perkara ini;

## DUDUK SENGKETA

Bahwa Penggugat dengan gugatannya tertanggal 19 Juli 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tanggal 20 Juli 2022 dibawah Register Perkara Nomor 49/G/2022/PTUN.SRG, gugatan tersebut telah diperbaiki tanggal 4 Agustus 2022, telah mengemukakan dalil-dalilnya sebagai berikut:

### I. OBJEK SENGKETA

Sertipikat Hak Milik Nomor 00468/Teluknaga terletak di Desa Teluknaga Kecamatan Teluknaga Kabupaten Tangerang Provinsi Banten, yang terbit tanggal 13 April 2022, Surat Ukur tanggal 16 Desember 2021 Nomor 685Teluknaga/2021 Luas 3.988 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak: 1. Utomo, 2. Jaronah, 3. Hadijah, 4. Ikhsan Syarifudin, 5. Iman Nurdiansyah, 6. Jaenal Abidin, 7. Jamaludin, 8. Amsari, 9. Sabe'ih;

Halaman 3, dari 55 Halaman, Putusan No. 49/G/2022/PTUN.SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## II. KEWENANGAN MENGADILI

1. Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh TERGUGAT merupakan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara atas hal tersebut Pengadilan Tata usaha Negara berwenang mengadili objek sengketa *a quo* sesuai ketentuan dalam pasal 47 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara;
2. Bahwa Keputusan TERGUGAT atas Objek Sengketa *a quo* merupakan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan Peraturan Perundang-undangan sesuai ketentuan Pasal 1 angka (9) Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu *"Keputusan Pejabat 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"*;
3. Bahwa Keputusan TERGUGAT atas objek sengketa *a quo* bersifat:
  - a. Konkret:

Objek sengketa *a quo* yang diterbitkan oleh TERGUGAT tidak abstrak tetapi berwujud Sertipikat Tanah;
  - b. Individual:

Keputusan TERGUGAT terhadap objek sengketa *a quo* ditujukan dan berlaku khusus kepada pemegang hak atas nama: 1.Utomo, 2.Jaronah, 3.Hadijah, 4.Ikhsan Syarifudin, 5.Iman Nurdiansyah, 6.Jaenal Abidin, 7.Jamaludin, 8.Amsari, 9.Sabe'ih;
  - c. Final:

Keputusan Tata Usaha Negara terhadap objek sengketa *a quo* yang dikeluarkan TERGUGAT tidak lagi memerlukan persetujuan dari instansi/ Pejabat Tata Usaha Negara lainnya, karena keputusan TERGUGAT atas objek sengketa *a quo* berlaku definitive dan telah menimbulkan akibat hukum berupa terbitnya Sertipikat Tanah;
4. Bahwa objek Gugatan/Sengketa *a quo* dikeluarkan oleh TERGUGAT berkedudukan di Kabupaten Tangerang, karena kedudukan TERGUGAT terletak di Wilayah Hukum Pengadilan Tata Usaha Serang, maka gugatan diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Serang sehingga sesuai ketentuan pasal 54 Undang-undang Nomor 5 Tahun

Halaman 4, dari 55 Halaman, Putusan No. 49/G/2022/PTUN.SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1986 yang telah diubah menjadi Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu Gugatan Sengketa Tata Usaha Negara diajukan kepada Pengadilan yang berwenang yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan TERGUGAT;

5. Bahwa terhadap objek Gugatan/Sengketa *a quo* merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang telah memenuhi ketentuan yang disebutkan diatas sehingga dapat menjadi objek sengketa Tata Usaha Negara dan karenanya Pengadilan Tata Usaha Negara Serang berwenang untuk memeriksa dan mengadilinya;

### III. TENGGANG WAKTU GUGATAN DAN UPAYA ADMINISTRATIF

1. Bahwa Awal permasalahan terjadi sekitar bulan Desember 2021. Pada website [bhumi.atrbpn.go.id](http://bhumi.atrbpn.go.id), PENGGUGAT mendapati adanya area warna hijau di lokasi tanah milik PENGGUGAT. Juga di aplikasi Sentuh Tanahku, ada area berwarna abu-abu di lokasi milik PENGGUGAT yang diinterpretasikan sebagai adanya permohonan sertifikat ataupun permohonan plotting ataupun permohonan pengukuran di objek lokasi tanah PENGGUGAT yang padahal PENGGUGAT tidak dan belum pernah mengajukan permohonan sertifikat, pengukuran maupun plotting.
2. Bahwa PENGGUGAT telah mengirimkan surat pengaduan tertanggal 17 Desember 2021 dan telah diterima berdasarkan tanda terima No : 4984/KPT/XII/201 tertanggal 17 Desember 2021 yang pada pokoknya adalah pengaduan kepada Kepala Kantor BPN Kabupaten Tangerang, berdasarkan pengamatan PENGGUGAT melalui website [Bhumi.atrbpn.go.id](http://Bhumi.atrbpn.go.id) diduga ada pihak yang mengajukan permohonan sertifikat di tanah milik PENGGUGAT padahal secara fisik tanah tersebut dikuasai oleh PENGGUGAT dan telah memohon kepada Kepala Kantor BPN Kabupaten Tangerang agar jika ada permohonan penerbitan sertifikat di atas tanah milik PENGGUGAT maka mohon agar tidak mengabulkan permohonan tersebut.
3. Bahwa atas surat pengaduan tertanggal 17 Desember 2021 dan telah diterima berdasarkan tanda terima No: 4984/KPT/XII/201 tertanggal 17 Desember 2021 PENGGUGAT belum mendapatkan jawaban atau tanggapan sama sekali dari pihak TERGUGAT bahkan sampai detik ini.
4. Bahwa pada tanggal 29 Juni tahun 2022, berdasarkan informasi dari PENGGUGAT yang juga di infokan oleh pihak lain telah terbit sertifikat dengan No Sertipikat 00468 yang dikeluarkan oleh BPN Kabupaten Tangerang di atas tanah milik PENGGUGAT.

Halaman 5, dari 55 Halaman, Putusan No. 49/G/2022/PTUN.SRG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa atas terbitnya Sertipikat Hak Milik tersebut PENGGUGAT telah mengajukan keberatan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang melalui kuasa hukum PENGGUGAT dengan nomor surat: 090/SKTS/NLO/VII/22 tanggal 5 Juli 2022, dan diterima oleh TERGUGAT tertanggal 5 Juli 2022 dengan Nomor: 2754/KPT/VII/2022 (sebagaimana dijelaskan dalam pasal 1 angka (7) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah menempuh Upaya Administratif, yang berbunyi: "Upaya Administratif adalah Proses penyelesaian sengketa yang dilakukan dalam lingkungan administrasi pemerintahan sebagai akibat dikeluarkan keputusan dan/atau tindakan yang merugikan);
6. Bahwa PENGGUGAT telah melakukan upaya administrasi pada tanggal 5 Juli 2022 dengan bersurat kepada TERGUGAT perihal Keberatan Atas Terbitnya Sertipikat diatas tanah miliknya. Akan tetapi sampai Gugatan ini diajukan PENGGUGAT belum menerima balasan/tanggapan dari TERGUGAT.
7. Bahwa PENGGUGAT juga telah mengirimkan Surat Permohonan Pemblokiran Sertipikat terhadap Sertipikat Nomor 00468 kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dengan nomor surat: 059/SPPS/NLO/VII/22 tanggal 7 Juli 2022;
8. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka gugatan objek sengketa *a quo* yang diajukan masih dalam tenggang waktu sesuai dengan pasal 5 ayat (1) Perma Nomor 6 Tahun 2018 yaitu tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (Sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya Administrasi diterima oleh warga masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi Pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya Administratif dan pasal 55 Undang-Undang No 5 Tahun 1986 yaitu "*Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, sehingga karenanya gugatan ini seharusnya diterima*";

## IV. KEPENTINGAN PENGGUGAT YANG DIRUGIKAN

1. Bahwa Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang No.9 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang No. 5 Tahun 1985 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut "UU No.9 Tahun 2004) menyatakan: "Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan

Halaman 6, dari 55 Halaman, Putusan No. 49/G/2022/PTUN.SRG

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar keputusan Tata Usaha Negara yang diperkarakan itu dinyatakan batal atau tidak sah dengan disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi”.

2. Bahwa PENGGUGAT adalah Pemilik, pembayar pajak bumi dan bangunan serta telah menguasai Lahan tanah kosong tersebut yang terletak saat ini di alamat Sawah Kp. Kebon Nangka RT.003 RW.01 Desa Teluknaga Kecamatan Teluknaga sejak dibeli pada tahun 2004 berdasarkan:

- a) Akta Jual Beli No. 1202/2004 tanggal 3 September 2004 a/n LI SAM RONYU (Pembeli) dengan Hj. Maryani B Otong (Penjual) dengan luas bidang tanah lebih kurang 500 m<sup>2</sup> (Lima ratus meter persegi);
- b) Akta Jual Beli No. 1203/2004 tanggal 3 September 2004 a/n LI SAM RONYU (Pembeli) dengan Hj. Maryani B Otong (Penjual) dengan luas bidang tanah lebih kurang 1.750 m<sup>2</sup> (Seribu tujuh ratus lima puluh meter persegi);
- c) Akta Jual Beli No. 1240/2004 tanggal 10 September 2004 a/n LI SAM RONYU (Pembeli) dengan Hj. Maryani B Otong (Penjual) dengan luas bidang tanah lebih kurang 1.750 m<sup>2</sup> (Seribu tujuh ratus lima puluh meter persegi);

3. Bahwa tanah milik PENGGUGAT diakui oleh Sdr. AMSARI Cs sebagai miliknya dengan memperlihatkan bukti surat, yaitu: Sertipikat Hak Milik Nomor 00468/Teluknaga terletak di Desa Teluknaga Kecamatan Teluknaga Kabupaten Tangerang Provinsi Banten, yang terbit tanggal 13 April 2022, Surat Ukur tanggal 16 Desember 2021 Nomor 685/Teluknaga/2021 Luas 3.988 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak: 1. Utomo, 2. Jaronah, 3. Hadijah, 4. Ikhsan Syarifudin, 5. Iman Nurdiansyah, 6. Jaenal Abidin, 7. Jamaludin, 8. Amsari, 9. Sabe'ih;

4. Bahwa PENGGUGAT adalah Subyek Hukum yang kepentingannya dirugikan akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara Objek Sengketa, sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 53 UU No. 9 tahun 2004 tentang Perubahan Atas UU No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (“UU Peratun 2004”):

- a) Bahwa dengan dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, PENGGUGAT tidak dapat menikmati ataupun memasuki tanah tersebut dan dalam melakukan proses Pengakuan Hak untuk mendapatkan hak milik atas tanah dengan luas gugatan seluruhnya 4.000 m<sup>2</sup> (Empat ribu meter persegi) yang PENGGUGAT kuasai selama bertahun-tahun.

Halaman 7, dari 55 Halaman, Putusan No. 49/G/2022/PTUN.SRG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b) Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka PENGUGAT sah untuk bertindak selaku PENGUGAT karena memiliki kedudukan dan kepentingan hukum guna mengajukan Gugatan *a quo* kepada TERGUGAT yang telah mengeluarkan KTUN Objek Sengketa yang membawa akibat hukum merugikan kepentingan PENGUGAT, sesuai dengan asas "*point d'interet, point d'action*" atau "Yang mempunyai kepentingan, yang dapat bertindak sebagai PENGUGAT", serta sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat (1) UU Peratun 2004 Jo. SEMA No. 2 tahun 1991 bagian V angka 3.

5. Bahwa Berdasarkan uraian diatas objek sengketa *a quo* telah melanggar ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf (a) dan (b) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu alasan-alasan yang digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah:

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;
- b. Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan keputusan sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (1) telah menggunakan wewenangnya untuk tujuan lain dari maksud diberikannya wewenangnya tersebut;
- c. Bahwa oleh karena hal tersebut bertentangan dengan Pasal 53 ayat (2) huruf (a) dan (b), maka

## V. POSITA DAN ALASAN GUGATAN

Adapun mengenai duduk persoalan dan alasan-alasan yang menjadi dasar gugatan PENGUGAT ini adalah sebagai berikut:

1. Bahwa PENGUGAT memiliki sebidang lahan tanah darat yang luas gugatan seluruhnya 4.000 m<sup>2</sup> (empat ribu meter persegi) terletak di Kp. Teluknaga Desa Teluknaga Kecamatan Teluknaga (saat ini bernama Kp. Kebon Nangka RT.003 RW.01) berdasarkan Jual Beli pada tahun 2004 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kecamatan Teluknaga dengan di saksikan oleh Kepala Desa dan Sekertaris Desa Teluknaga berupa:

a. Akta Jual Beli (AJB) No. 1202/2004 tanggal 3 September 2004 a/n LI SAM RONYU (Pembeli) dengan Hj. Maryani B Otong (Penjual) dengan luas bidang tanah lebih kurang 500 m<sup>2</sup> (Lima ratus meter persegi);

Dengan mempunyai batas-batas tanah milik individu lain yaitu :

- Utara : Tanah Tanggul Cisadane
- Timur : Tanah Hj. Maryani

Halaman 8, dari 55 Halaman, Putusan No. 49/G/2022/PTUN.SRG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Selatan: Tanah H Bahrudin
  - Barat : Tanah Tinggal
- b. Akta Jual Beli (AJB) No. 1203/2004 tanggal 3 September 2004 a/n LI SAM RONYU (Pembeli) dengan Hj. Maryani B Otong (Penjual) dengan luas bidang tanah lebih kurang 1.750 m<sup>2</sup> (Seribu tujuh ratus lima puluh meter persegi);
- Dengan Mempunyai batas-batas tanah milik individu lain yaitu :
- Utara : Tanah Li Sam Ronyu
  - Timur : Tanah Li Sam Ronyu
  - Selatan: Tanah Li Sam Ronyu
  - Barat : Tanah Hj. Maryani
- c. Akta Jual Beli (AJB) No. 1240/2004 tanggal 10 September 2004 a/n LI SAM RONYU (Pembeli) dengan Hj. Maryani B Otong (Penjual) dengan luas bidang tanah lebih kurang 1.750 m<sup>2</sup> (Seribu tujuh ratus lima puluh meter persegi);
- Dengan Mempunyai batas-batas tanah milik individu lain yaitu :
- Utara : Tanah Tanu Budiarjo
  - Timur : Tanah Li Sam Ronyu
  - Selatan: Tanah Hj. Maryani
  - Barat : Tanah Hj. Maryani
2. Bahwa tanah tersebut dibeli oleh PENGUGAT sejak tahun 2004, dimana PENGUGAT membeli dari MARYANI BINTI OTONG, disertai dengan lampiran Identitas para penjual dan pembeli, saksi-saksi dan lain-lain sebagaimana mestinya transaksi Jual Beli pada saat itu; Bahwa sesuai yang telah diuraikan di atas bukti penguasaan tanah dan kepemilikan PENGUGAT berdasarkan adanya peralihan hak kepemilikan terhadap objek sengketa sudah kuat dan sempurna maka berdasarkan pasal 26 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria yaitu Jual Beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah di atas maka sah adalah milik PENGUGAT;
3. Bahwa tanah tersebut memang secara langsung dikuasakan dan dipercayakan PENGUGAT kepada Sdr. SATIRI salah satu warga setempat untuk dijaga. sesekali PENGUGAT datang ke lokasi Tanah milik nya dan bertemu langsung dengan Sdr. Satiri maupun keluarganya, karena jarak lokasi Tanah PENGUGAT tidak jauh/dekat dengan tempat tinggal Sdr. SATIRI;

Halaman 9, dari 55 Halaman, Putusan No. 49/G/2022/PTUN.SRG

#### Disclaimer

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

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Sekitar tahun 2011 Sdr. SATIRI meninggal dunia, Tanah milik PENGGUGAT tersebut tetap dijaga oleh anak dari Alm. SATIRI yang bernama Sdr. MANDOR IWAN dan Sdr. MANSYUR (Ketua RT) setempat, karena mereka dipesankan oleh orang tuanya untuk meneruskan menjaga tanah milik PENGGUGAT, berharap pada suatu saat nanti apabila Tanah milik PENGGUGAT yang sudah dijaga oleh keluarganya sejak tahun 2004 akan memperoleh komisi dari PENGGUGAT apabila terjadi Jual Beli tanah tersebut;
5. Bahwa Awal permasalahan terjadi sekitar bulan Desember 2021. Pada website [bhumi.atrbpn.go.id](http://bhumi.atrbpn.go.id), PENGGUGAT mendapati adanya area warna hijau di lokasi tanah milik PENGGUGAT. Juga di aplikasi Sentuh Tanahku, ada area berwarna abu-abu di lokasi milik PENGGUGAT yang diinterpretasikan sebagai adanya permohonan sertifikat ataupun permohonan plotting ataupun permohonan pengukuran di objek lokasi tanah PENGGUGAT yang padahal PENGGUGAT tidak dan belum pernah mengajukan permohonan sertifikat, pengukuran maupun plotting.
6. Bahwa PENGGUGAT telah mengirimkan surat pengaduan tertanggal 17 Desember 2021 dan telah diterima berdasarkan tanda terima No : 4984/KPT/XII/201 tertanggal 17 Desember 2021 yang pada pokoknya adalah pengaduan kepada Kepala Kantor BPN Kabupaten Tangerang, berdasarkan pengamatan PENGGUGAT melalui website [Bhumi.atrbpn.go.id](http://Bhumi.atrbpn.go.id) diduga ada pihak yang mengajukan permohonan sertifikat di tanah milik PENGGUGAT padahal secara fisik tanah tersebut dikuasai oleh PENGGUGAT dan telah memohon kepada Kepala Kantor BPN Kabupaten Tangerang agar jika ada permohonan penerbitan sertifikat di atas tanah milik PENGGUGAT maka mohon agar tidak mengabulkan permohonan tersebut.
7. Bahwa setelah mengirimkan surat pengaduan kepada Kepala Kantor BPN Kabupaten Tangerang, PENGGUGAT meminta Surat Keterangan Kesaksian kepada Kepala Desa Teluknaga dengan nomor surat:
  - a. Surat Keterangan Kesaksian Nomor 5932/11/Ds.Tlg/2021 bahwa benar tanah seluas 1.750m<sup>2</sup> benar milik Li Sam Ronyu yang dibeli dari H. Maryani
    - Utara : Tanah Tanu Budiarjo
    - Timur : Tanah Li Sam Ronyu
    - Selatan : Tanah Hj. Maryani
    - Barat : Tanah Hj. Maryani

Halaman 10, dari 55 Halaman, Putusan No. 49/G/2022/PTUN.SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Surat Keterangan Kesaksian Nomor 5932/12/Ds.Tlg/2021 bahwa benar tanah seluas 1.750m<sup>2</sup> benar milik Li Sam Ronyu yang dibeli dari H. Maryani
- Utara : Tanah Tanggul Cisadane  
Timur : Tanah Hj. Maryani  
Selatan : Tanah H Bahrudin  
Barat : Tanah Tinggal
- c. Surat Keterangan Kesaksian Nomor 5932/13/Ds.Tlg/2021 bahwa benar tanah seluas 1.750m<sup>2</sup> benar milik Li Sam Ronyu yang dibeli dari H. Maryani
- Utara : Tanah Li Sam Ronyu  
Timur : Tanah Li Sam Ronyu  
Selatan : Tanah Hj. Maryani  
Barat : Tanah Hj. Maryani
8. Bahwa sekitar tanggal 29 Juni tahun 2022, berdasarkan informasi yang PENGUGAT dapatkan oleh pihak lain bahwa telah terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 00468/Teluknaga terletak di Desa Teluknaga Kecamatan Teluknaga Kabupaten Tangerang Provinsi Banten, yang terbit tanggal 13 April 2022, Surat Ukur tanggal 16 Desember 2021 Nomor 685Teluknaga/2021 Luas 3.988 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak: 1. Utomo, 2. Jaronah, 3. Hadijah, 4. Ikhsan Syarifudin, 5. Iman Nurdiansyah, 6. Jaenal Abidin, 7. Jamaludin, 8. Amsari, 9. Sabe'ih;
9. Bahwa atas terbitnya Sertipikat Hak Milik tersebut, PENGUGAT merasa sangat dirugikan dan melalui kuasa hukumnya telah mengajukan keberatan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang melalui kuasa hukum PENGUGAT dengan nomor surat: 090/SKTS/NLO/VII/22 tanggal 5 Juli 2022, dan diterima oleh TERGUGAT tertanggal 5 Juli 2022 dengan Nomor: 2754/KPT/VII/2022 (sebagaimana dijelaskan dalam pasal 1 angka (7) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah menempuh Upaya Administratif, yang berbunyi: "Upaya Administratif adalah Proses penyelesaian sengketa yang dilakukan dalam lingkungan administrasi pemerintahan sebagai akibat dikeluarkan keputusan dan/atau tindakan yang merugikan;
10. Bahwa PENGUGAT telah melakukan upaya administrasi pada tanggal 5 Juli 2022 dengan bersurat kepada TERGUGAT perihal Keberatan Atas Terbitnya Sertipikat diatas tanah miliknya. Akan tetapi sampai Gugatan

Halaman 11, dari 55 Halaman, Putusan No. 49/G/2022/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

ini diajukan PENGUGAT belum menerima balasan/tanggapan dari TERGUGAT.

11. Bahwa PENGUGAT juga telah mengirimkan Surat Permohonan Pemblokiran Sertipikat terhadap Sertipikat Nomor 00468 kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dengan nomor surat: 059/SPPS/NLO/VII/22 tanggal 7 Juli 2022;

12. Bahwa berdasarkan uraian di atas, terhadap keputusan TERGUGAT tersebut bertentangan dengan fakta yang sebenarnya serta Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, sebagaimana diuraikan sebagai berikut;

A. Bahwa keputusan TERGUGAT atas objek sengketa *a quo* bertentangan dengan Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, antara lain karena:

## 1. Kesalahan Posedur

TERGUGAT dalam menerbitkan objek sengketa *a quo* terdapat kesalahan prosedur karena bertentangan dengan pasal 18 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur/gambar situasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendafaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan, faktanya PENGUGAT maupun pihak-pihak yang berada disekeliling objek sengketa tidak merasa menandatangani apapun atas peralihan hak tersebut serta tidak mengetahui sama sekali atas terbitnya sertipikat yang berlokasi di tanah milik PENGUGAT tersebut terlebih semua surat-surat bukti kepemilikan yang sah adalah dimiliki oleh PENGUGAT termasuk adanya dari bukti pajak bumi dan bangunan yang dibayarkan berkala dari awal melakukan jual beli terdaftar atas nama PENGUGAT sehingga diduga kuat TERGUGAT tidak melakukan prosedur yang sah pendaftaran tanah sebagai syarat penerbitan sertipikat hak milik atas tanah;

Halaman 12, dari 55 Halaman, Putusan No. 49/G/2022/PTUN.SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 2. Terdapat Tumpang Tindih Hak atas Tanah

TERGUGAT dalam menerbitkan objek sengketa *a quo* terdapat tumpang tindih atas tanah sehingga bertentangan dengan Pasal 17 ayat (1), (2) dan (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang – bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas – batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda – tanda batas disetiap sudut bidang tanah yang bersangkutan dan dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis diupayakan penataan batas Berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan serta penempatan tanda – tanda batas termasuk pemeliharaannya wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, faktanya objek sengketa *a quo* terbit diatas tanah milik PENGUGAT dan sampai saat ini PENGUGAT semenjak dibelinya tanah tersebut, masih taat membayar pajak bumi dan bangunan yang berlokasi di tanah tersebut serta keterangan saksi-saksi yang menerangkan penguasaan tanah oleh PENGUGAT sampai datangnya Amsari Cs yang menduduki tanah secara sepihak atau dengan melakukan penyerobotan sepihak dengan menunjukan Sertipikat Hak Milik Nomor 00468/Teluknaga terletak di Desa Teluknaga Kecamatan Teluknaga Kabupaten Tangerang Provinsi Banten, yang terbit tanggal 13 April 2022, Surat Ukur tanggal 16 Desember 2021 Nomor 685Teluknaga/2021 Luas 3.988 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak: 1.Utomo, 2.Jaronah, 3.Hadijah, 4.Ikhsan Syarifudin, 5.Iman Nurdiansyah, 6.Jaenal Abidin, 7.Jamaludin, 8.Amsari, 9.Sabe'ih tanpa PENGUGAT ketahui sampai gugatan ini dimajukan apa yang menjadi dasar kepemilikan sertipikat atas nama Amsari Cs tersebut;

## 3. Karena Data Yuridis dan Data-Data Fisik Tidak Benar

TERGUGAT dalam menerbitkan objek sengketa *a quo* bertentangan dengan pasal 16 ayat (1), (2), dan (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan untuk keperluan pembuatan peta dasar pendaftaran Badan Pertanahan Nasional menyelenggaraan pemasangan, pengukuran, pemetaan dan pemeliharaan titik-titik dasar teknik nasional disetiap Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II, apabila jika disuatu

Halaman 13, dari 55 Halaman, Putusan No. 49/G/2022/PTUN.SRG

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

daerah tidak ada atau belum ada titik-titik dasar teknik nasional sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dalam melaksanakan pengukuran untuk pembuat peta dasar pendaftaran dapat digunakan titik dasar teknik lokal yang bersifat sementara, yang kemudian diikatkan dengan titik dasar teknik nasional, faktanya diduga Data Yuridis dan Data-data Fisik Tidak Benar dikarenakan semua surat-surat asli menyangkut tanah objek sengketa adalah berada di tangan PENGGUGAT yang dikuatkan dengan saksi-saksi yang mengetahui asal usul jual beli PENGGUGAT dengan penjual tanah sebelumnya dan dikuasainya tanah oleh PENGGUGAT sampai datang nya Amsari CS yang menduduki tanah secara sepihak dengan menunjukan Sertipikat Hak Milik Nomor 00468/Teluknaga terletak di Desa Teluknaga Kecamatan Teluknaga Kabupaten Tangerang Provinsi Banten, yang terbit tanggal 13 April 2022, Surat Ukur tanggal 16 Desember 2021 Nomor 685Teluknaga/2021 Luas 3.988 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak: 1. Utomo, 2. Jaronah, 3. Hadijah, 4. Ikhsan Syarifudin, 5. Iman Nurdiansyah, 6. Jaenal Abidin, 7. Jamaludin, 8. Amsari, 9. Sabe'ih;

- B. Keputusan TERGUGAT atas Objek Sengketa *a quo* bertentangan dengan pasal 10 ayat (1) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan (AUPB) yaitu:

Asas Kecermatan:

- Oleh karena keputusan TERGUGAT atas diterbitkannya Sertipikat atas tanah objek sengketa *a quo*, bertentangan dengan Asas Kecermatan dikarenakan cacat prosedur, terdapat tumpang tindih atas tanah serta Data Yuridis dan Data – Data Fisik Tidak Benar seperti yang telah diuraikan diatas, maka dapat dinyatakan TERGUGAT tidak cermat dalam menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Tanah;

Asas Ketidakberpihakan:

- Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara Objek sengketa *a quo* yang dikeluarkan oleh TERGUGAT sangat tidak memperhatikan asas persamaan dimana PENGGUGAT yang telah menempati tanah tersebut bertahun-tahun memiliki hak atas tanah tersebut dan sebelumnya PENGGUGAT telah mengirimkan surat keberatan yang berisi PENGGUGAT surat pengaduan tertanggal 17 Desember 2021 dan telah diterima berdasarkan tanda terima No : 4984/KPT/XII/201 tertanggal 17 Desember 2021 yang pada pokoknya adalah pengaduan kepada Kepala Kantor BPN

Halaman 14, dari 55 Halaman, Putusan No. 49/G/2022/PTUN.SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Tangerang, berdasarkan pengamatan PENGUGAT melalui website Bhumi.atrbpn.go.id diduga ada pihak yang mengajukan permohonan sertifikat di tanah milik PENGUGAT padahal secara fisik tanah tersebut dikuasai oleh PENGUGAT dan telah memohon kepada Kepala Kantor BPN Kabupaten Tangerang agar jika ada permohonan penerbitan sertifikat di atas tanah milik PENGUGAT maka mohon agar tidak mengabulkan permohonan tersebut, tetapi tidak diindahkan oleh TERGUGAT dan tetap menerbitkan KTUN Objek sengketa untuk Amsari Cs tanpa mengkonfirmasi atau memanggil PENGUGAT atas proses permohonan penerbitan sertifikat oleh Amsari CS;

## Asas Keterbukaan:

- Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara Objek sengketa *a quo* yang dikeluarkan oleh TERGUGAT tidak memperhatikan asas kejujuran dan keterbukaan, karena PENGUGAT tidak pernah diberitahu pada saat tanahnya sedang diajukan permohonan sertifikat oleh Amsari Cs, bahkan pada saat pengukuran tidak pernah diberitahu sebelumnya oleh TERGUGAT, bahkan pada saat sedang mengadakan Pengukuran oleh TERGUGAT terkesan tiba-tiba dan tertutup informasi tanpa diketahui juga oleh Sdr. MANDOR IWAN dan MANSYUR (Ketua RW) yang menjaga tanah milik PENGUGAT sejak semasa orang tuanya masih hidup;

Dengan demikian, secara mutatis mutandis, jelas bahwa penerbitan Objek Gugatan menjadi sertifikat hak milik oleh TERGUGAT didasarkan pada persyaratan yang mengandung cacat hukum, kekeliruan, penyalahgunaan, serta ketidakbenaran dan atau diduga terjadi pemalsuan data, dokumen dan/atau informasi Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang pendaftaran tanah j.o Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga Objek Gugatan harus dinyatakan batal karena menimbulkan kerugian yang secara nyata dialami oleh PENGUGAT yang telah melakukan jual beli dengan itikad baik.

## PERMOHONAN

Berdasarkan seluruh uraian dalil-dalil di atas, PENGUGAT mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus Gugatan/Sengketa Keputusan Tata Usaha Negara *a quo* berkenan mengabulkan Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya, selanjutnya berkenan pula menjatuhkan Putusan sebagai berikut:

Halaman 15, dari 55 Halaman, Putusan No. 49/G/2022/PTUN.SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## VI. PETITUM

Dalam Pokok Perkara/Sengketa:

1. Mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah keputusan tata usaha negara yang berupa:  
Sertipikat Hak Milik Nomor 00468/Teluknaga terletak di Desa Teluknaga Kecamatan Teluknaga Kabupaten Tangerang Provinsi Banten, yang terbit tanggal 13 April 2022, Surat Ukur tanggal 16 Desember 2021 Nomor 685/Teluknaga/2021 Luas 3.988 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak: 1. Utomo, 2. Jaronah, 3. Hadijah, 4. Ikhsan Syarifudin, 5. Iman Nurdiansyah, 6. Jaenal Abidin, 7. Jamaludin, 8. Amsari, 9. Sabe'ih;
3. Memerintahkan TERGUGAT untuk mencabut keputusan tata usaha negara yang berupa:  
Sertipikat Hak Milik Nomor 00468/Teluknaga terletak di Desa Teluknaga Kecamatan Teluknaga Kabupaten Tangerang Provinsi Banten, yang terbit tanggal 13 April 2022, Surat Ukur tanggal 16 Desember 2021 Nomor 685/Teluknaga/2021 Luas 3.988 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak: 1. Utomo, 2. Jaronah, 3. Hadijah, 4. Ikhsan Syarifudin, 5. Iman Nurdiansyah, 6. Jaenal Abidin, 7. Jamaludin, 8. Amsari, 9. Sabe'ih;
4. Menghukum TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara;

Bahwa Tergugat telah menyampaikan jawabannya melalui sistem informasi pengadilan pada persidangan secara elektronik tanggal 16 Agustus 2022, yang mengemukakan sebagai berikut :

### A. DALAM EKSEPSI:

1. Eksepsi Kewenangan Absolut Mengadili,
  - a. bahwa materi permasalahan yang diangkat dari peristiwa hukum yang diutarakan dalam isi posita gugatan Penggugat dalam gugatannya secara substansi materi permasalahannya sangat menitik beratkan pada titik singgung mengenai yang berhak atas obyek hak keperdataan dari kepemilikan tanah yang merasa milik Penggugat, akan tetapi secara yuridis telah diterbitkan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 00461 dan 00468/Teluknaga, masing-masing tercatat atas nama Amsari, dkk. (sebanyak 9 orang);
  - b. bahwa sebagaimana Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, "*Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.*";

Halaman 16, dari 55 Halaman, Putusan No. 49/G/2022/PTUN.SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. bahwa atas uraian dalam materi posita gugatan Penggugat tersebut perlu dibuktikan terlebih dahulu mengenai *apakah adanya hubungan hukum hak keperdataan dari kepemilikan tanah dimaksud adalah benar milik Penggugat*;
- d. bahwa dengan demikian, materi gugatan Penggugat dari peristiwa hukum yang diuraikan dalam posita gugatan Penggugat tersebut adalah merupakan kewenangan pemeriksaan perkara dari Pengadilan Umum/Pengadilan Negeri yang berwenang untuk mendapatkan fakta hukum tentang siapa yang berhak atas hak keperdataan seseorang apabila dikostatir dalam penemuan hukumnya. Oleh sebab itu pengajuan gugatan ini pantas diajukan dalam ranah hukum Pengadilan Perdata, dan atau merupakan *kewenangan absolut dari Pengadilan Negeri*;
- e. bahwa sebagaimana dalil posita gugatan Penggugat, yang pada intinya baik Penggugat bidang tanah bidang-bidang tanah berdasarkan Akta-akta Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan Camat Teluknaga selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- f. bahwa menurut Tergugat, agar penyelesaian permasalahan atas tanah *a quo* menjadi terang dan jelas, tentunya harus terlebih dahulu diuji, diperiksa dan diputus oleh Lembaga Peradilan Umum/Pengadilan Negeri, apakah Penggugat memperoleh bidang tanah dimaksud dari Pihak/Penjual yang berhak;
- g. bahwa berdasarkan Fakta hukum tersebut dan dikaitkan dengan kewenangan mengadili atas pembatalan sertifikat Hak Atas Tanah terdapat suatu kaidah hukum Yurisprudensi yang perlu dicermati yaitu:
- 1) Putusan Mahkamah Agung RI. tanggal 27 Juli 2001 Nomor 22 K/TUN/1998 tentang Kompetensi Absolut (pertanahan), dengan kaidah hukum *bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan masalah kepemilikan tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya, melainkan wewenang Peradilan Umum dengan melibatkan semua Pihak yang berkepentingan*;
  - 2) Putusan Mahkamah Agung RI. tanggal 07 September 1994 Nomor 88 K/TUN/1993, dengan kaidah hukumnya yang menentukan *bahwa meskipun sengketa yang 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 Peradilan Umum karena merupakan sengketa Perdata*;

Halaman 17, dari 55 Halaman, Putusan No. 49/G/2022/PTUN.SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3) Putusan Mahkamah Agung RI. tanggal 24 Pebruari 1998 Nomor 93 K/TUN/1996, dengan kaidah hukumnya yang menentukan *bahwa untuk mengetahui apakah ada kekeliruan mengenai fisik tanah dan kepemilikannya atas tanah sengketa, maka hal tersebut perlu diperiksa dan ditetapkan oleh Pengadilan Perdata, baru kemudian dapat ditetapkan apakah ada kekeliruan dalam penerbitan sertifikat karena didasarkan atas data yang keliru.*

Berdasarkan uraian tersebut di atas, sudilah kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak gugatan yang diajukan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima karena materi gugatan Penggugat menguraikan hal-hal yang berkenaan dengan hak kepemilikan dan/atau keperdataan Hak Atas Tanah, 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).

## 2. Gugatan Penggugat Prematur,

a. bahwa gugatan Penggugat dapat dikatakan prematur atau Penggugat belum saatnya mengajukan gugatan *a quo*;

b. bahwa dalil posita gugatan yang pada intinya sebagaimana suratnya tertanggal 05 Juli 2022 Nomor 090/SKTS/NLO/VII/22 yang ditujukan kepada Tergugat yang pada intinya keberatan atas penerbitan sertifikat obyek sengketa perkara *a quo*, namun hingga gugatan diajukan pada Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang belum mendapatkan tanggapan/balasan dari Tergugat;

c. bahwa sesuai Pasal 76 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan,

(1) *Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan berwenang menyelesaikan keberatan atas Keputusan dan/atau Tindakan yang ditetapkan dan/atau dilakukan yang diajukan oleh Warga Masyarakat.*

(2) *Dalam hal Warga Masyarakat tidak menerima atas penyelesaian keberatan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Warga Masyarakat dapat mengajukan banding kepada Atasan Pejabat.*

(3) *Dalam hal Warga Masyarakat tidak menerima atas penyelesaian banding oleh Atasan Pejabat, Warga Masyarakat dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan.*

(4) *Penyelesaian Upaya Administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 ayat (2) berkaitan dengan batal atau tidak sahnya*

Halaman 18, dari 55 Halaman, Putusan No. 49/G/2022/PTUN.SRG

### Disclaimer

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

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Keputusan dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan tuntutan administratif.*

d. bahwa oleh karena permohonan Penggugat, *ic.* keberatan atas terbitnya sertifikat obyek sengketa perkara *a quo*, maka sesuai Pasal 76 ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, seharusnya Penggugat mengajukan upaya banding kepada atasan Tergugat terlebih dahulu, yaitu Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten;

e. bahwa sesuai dengan Pasal 48 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (UU Peratun),

(1) *Dalam hal suatu Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara diberi wewenang oleh atau berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk menyelesaikan secara administratif sengketa Tata Usaha Negara tertentu, maka batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/administratif yang tersedia.*

(2) *Pengadilan baru berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) jika seluruh upaya administratif yang bersangkutan telah digunakan.*

f. bahwa dengan demikian, karena Penggugat tidak/belum mengajukan upaya banding administratif pada atasan Tergugat, maka gugatan yang diajukan oleh Penggugat prematur atau Penggugat belum saatnya mengajukan gugatan.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, sudilah kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak gugatan yang diajukan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) karena gugatan yang diajukan oleh Penggugat prematur atau Penggugat belum saatnya mengajukan gugatan.

3. Gugatan Penggugat *Diskualifikasi In Persona (Persona Standi In Judicio)*,

a. bahwa Penggugat dalam surat gugatannya pada intinya mendalilkan sebagai pemilik bidang Tanah Milik Adat terletak di Desa Teluknaga, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang yang diperoleh berdasarkan Akta-akta Jual Beli pada tahun 2004, yang dibuat oleh dan dihadapan Camat Teluknaga, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah;

b. bahwa Penggugat dalam posita gugatannya pada intinya mendalilkan di atas bidang-bidang tanah yang diakui milik Penggugat telah diterbitkan sertifikat Hak Atas Tanah, yang selanjutnya Penggugat mohon agar sertifikat yang menurut Penggugat berada di atas bidang

*Halaman 19, dari 55 Halaman, Putusan No. 49/G/2022/PTUN.SRG*

#### Disclaimer

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

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- tanah yang diakui milik Penggugat tersebut untuk dinyatakan batal dan memerintahkan Tergugat untuk mencabut keputusan Tata Usaha Negara berupa sertifikat obyek sengketa perkara *a quo*;
- c. bahwa menurut Tergugat, Penggugat dalam mengajukan gugatan belum sebagai pihak yang berhak dan ataupun berkepentingan dengan obyek sengketa perkara *a quo*;
- d. bahwa Penggugat belum berhak/belum memiliki kepentingan/belum memiliki kapasitas untuk menggugat dari obyek yang disengketakan, sebab Akta-akta Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan Camat Teluknaga, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menjadi dasar perolehan tanah Penggugat hingga saat ini belm didaftarkan pada Tergugat;
- e. bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. tanggal 07 Juli 1971 Nomor 294 K/Sip/1971 dengan kaidah hukum yang pada intinya suatu gugatan harus diajukan oleh orang/subjek hukum yang mempunyai hubungan hukum dan mempunyai kepentingan dengan objek yang disengketakan, gugatan yang salah diajukan oleh orang yang tidak/belum mempunyai kepentingan tersebut, harus dinyatakan sebagai suatu gugatan tidak dapat diterima;
- f. bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. Tanggal 29 September 2003 Nomor 1529 K/Pdt/2001 dengan kaidah hukum yang pada intinya seorang Penggugat yang mengajukan gugatan ke badan peradilan, maka dalam surat gugatan harus disebutkan dengan jelas status hukum dari Penggugat, bilamana tidak jelas disebutkan dalam surat gugatannya, maka Penggugat tidak memiliki kualitas hukum untuk bertindak sebagai Penggugat, dengan kata lain Penggugat tidak memiliki "*Legitima persona in standi judicio*";

Berdasarkan uraian di atas, karena Penggugat belum mempunyai kepentingan terhadap obyek sengketa perkara *a quo* dan Penggugat tidak memiliki kualitas hukum untuk bertindak sebagai Penggugat, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan Penggugat dapat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

## B. DALAM POKOK PERKARA:

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

Halaman 20, dari 55 Halaman, Putusan No. 49/G/2022/PTUN.SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. bahwa Tergugat menolak semua dalil-dalil gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat, kecuali dari hal-hal yang diakui secara tegas dan menguntungkan dalam Jawaban ini;
3. bahwa sertifikat Hak Atas Tanah yang dipermasalahkan oleh Penggugat adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 00468/Teluknaga, Surat Ukur tanggal 16 Desember 2021 Nomor 685/Teluknaga/2021 luas 3.988 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Amsari, dkk., diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 13 April 2022;
4. bahwa Penggugat pada intinya mendalilkan sebagai pemilik bidang-bidang tanah berupa Tanah Milik Adat terletak di Desa Teluknaga, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, yang diperoleh berdasarkan Akta-akta Jual Beli tahun 2004 yang dibuat oleh dan dihadapan Camat Teluknaga selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, namun secara langsung tidak dikuasai dan ditempati, dengan ini Tergugat menanggapi sebagai berikut:
  - a. bahwa dari seluruh dalil posita gugatan Penggugat tidak ada satupun yang menguraikan/menyebutkan alas hak Tanah Milik Adat yang diakui milik Penggugat yang diperoleh berdasarkan Akta-akta Jual Beli dimaksud, sehingga menurut Tergugat gugatan *a quo* menjadi tidak jelas dan/atau kabur (*Obscuur Libel*);
  - b. bahwa sesuai Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, "*Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.*", yang berarti bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat daripada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat bagi masyarakat dan Negara;
  - c. bahwa sesuai Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria Jo. Pasal 3 dan 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang pada intinya Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah dan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat

Halaman 21, dari 55 Halaman, Putusan No. 49/G/2022/PTUN.SRG

## Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat Hak Atas Tanah;

d. bahwa selanjutnya sesuai dengan Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, *"Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan."* dan sesuai dengan pasal 32 ayat (1), *"Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan."*

5. bahwa dalil posita gugatan Penggugat yang pada intinya Tergugat telah dalam penerbitan sertifikat obyek sengketa perkara *a quo* melanggar Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku sehingga dengan terbitnya sertifikat obyek sengketa perkara *a quo* mengakibatkan kepentingan Penggugat dirugikan, dengan ini Tergugat menanggapinya sebagai berikut:

a. bahwa sertifikat Hak Atas Tanah tersebut di atas diterbitkan berdasarkan Pendaftaran Tanah Pertama Kali melalui Pengakuan Hak, sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah;

b. bahwa sesuai peraturan tersebut di atas, Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara sistematis dan/atau sporadik, dengan tujuan untuk pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah rakyat secara pasti, sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat;

c. bahwa pelaksanaan Pendaftaran Tanah dilakukan dengan tahapan/rangkaian kegiatan:

- 1) Pengukuran dan Pemetaan Kadasteral;
- 2) Pembuktian hak serta pembukuan Hak Atas Tanah; dan

Halaman 22, dari 55 Halaman, Putusan No. 49/G/2022/PTUN.SRG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3) Penerbitan sertifikat hak atas tanah, bagi yang memenuhi syarat;
- d. bahwa terang dan jelas, sebelum sertifikat Hak Atas Tanah obyek sengketa perkara *a quo* diterbitkan, telah dilakukan pengukuran (asas kontradiktur delimitasi) dan dilakukan pengumuman (asas publisitas), yang pada intinya memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang merasa mempunyai hak atas bidang tanah yang dimohon untuk menyampaikan sanggahan/keberatan kepada Kantor Pertanahan Setempat (*ic.* Tergugat), namun dalam jangka waktu yang telah ditentukan, tidak terdapat adanya sanggahan/keberatan yang disampaikan kepada Tergugat;
- e. bahwa dengan demikian penerbitan Hak Atas Tanah sertifikat *a quo* telah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, sehingga apa yang telah Tergugat lakukan tidak bertentangan dengan Asas-asas umum Pemerintahan yang Baik;
- f. bahwa terang dan jelas penerbitan sertifikat obyek sengketa perkara *a quo* tidak terdapat kesalahan prosedur, tidak terdapat tumpang tindih Hak Atas Tanah (karena bidang tanah yang diakui milik Penggugat belum didaftar), data fisik dan data yuridis telah sesuai;
6. bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat yang tidak ditanggapi bukanlah merupakan dalil yang diakui kebenarannya oleh Tergugat, akan tetapi karena tidak ada relevansinya dengan Tergugat.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, oleh karena tindakan dan/atau perbuatan Tergugat terhadap penerbitan atas sertifikat obyek gugatan perkara *a quo* telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undang yang berlaku, yakni Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan telah sesuai dengan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik sebagaimana Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, maka dengan kerendahan hati Tergugat memohon sepenuhnya kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* pada Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, berkenaan dengan perkara ini:

## DALAM EKSEPSI:

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

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan jawaban Tergugat untuk seluruhnya;

Halaman 23, dari 55 Halaman, Putusan No. 49/G/2022/PTUN.SRG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul sebagai akibat pemeriksaan perkara;

Bahwa Tergugat II Intervensi telah menyampaikan jawabannya melalui sistem informasi pengadilan pada persidangan secara elektronik tanggal 23 Agustus 2022, yang mengemukakan sebagai berikut :

## KOMPETENSI MENGADILI

- Bahwa benar Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Serang tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, karena dalam gugatan Penggugat harus membuktikan terlebih dahulu pada Pengadilan Negeri untuk memutuskan bahwa sertifikat hak milik Nomor 00468/Teluknaga terletak di Desa Teluknaga Kecamatan Teluknaga Kabupaten Tangerang Provinsi Banten, yang telah terbit pada tanggal 13 April 2022, surat ukur tanggal 16 Desember 2021 Nomor 685Teluknaga/2021 dengan Luas 3.988 M<sup>2</sup> atas nama Pemegang Hak; 1. Utomo, 2. Jaronah, 3. Hadijah, 4. Ikhsan Syarifudin, 5. Iman Nurdiansyah, 6. Jaenal Abidin, 7. Jamaludin, 8. Amsari, dan 9. Sabe'ih.
- Bahwa gugatan Penggugat sangat premature (*Exceptio dilatoria*), karena Penggugat tidak dapat menunjukkan putusan Pengadilan Negeri yang membuktikan kepastian hukum terhadap kepemilikan tanah dalam perkara *a quo*;
- Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan kepemilikan dalam perkara *a quo*, maka bertentangan dengan Asas kepastian hukum yang merupakan suatu jaminan dimana suatu hukum itu wajib dijalankan secara baik dan juga secara tepat karena tujuan hukum yang paling utama ialah kepastian.

## TENGGAT WAKTU MENGAJUKAN GUGATAN

- Bahwa pengajuan gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara, betul Penggugat telah mengajukan keberatan terhadap Badan Pertanahan Kabupaten Tangerang melalui kuasa hukumnya dengan Nomor 090/SKTS/NLO/VII/22 Tanggal 5 Juli 2022.
- Bahwa benar surat keberatan telah diterima oleh tergugat tertanggal 5 Juli 2022 dengan Nomor: 2754/KPT/VII/2022.
- Bahwa Penggugat tidak memahami penyelesaian dalam perkara yang diajukan pada Pengadilan Negeri, dimana selain keberatan, maka perlu diajukan banding sebagai upaya administrative.
- Bahwa sesuai Pasal 75 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan:

Halaman 24, dari 55 Halaman, Putusan No. 49/G/2022/PTUN.SRG

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. *Warga Masyarakat yang dirugikan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan dapat mengajukan Upaya Administratif kepada Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan.*
  2. *Upaya Administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:*
    - a. *keberatan; dan*
    - b. *banding.*
  3. *Upaya Administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak menunda pelaksanaan Keputusan dan/atau Tindakan, kecuali:*
    - a. *Ditentukan lain dalam undang-undang; dan*
    - b. *Menimbulkan kerugian yang lebih besar.*
  4. *Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib segera menyelesaikan Upay Administratif yang berpotensi membebani keuangan negara.*
  5. *Pengajuan Upaya Administratif tidak dibebani biaya.*
- *Bahwa sesuai Pasal 76 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, sebagai berikut:*
    1. *Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan berwenang menyelesaikan keberatan atas Keputusan dan/atau Tindakan yang ditetapkan dan/atau dilakukan yang diajukan oleh Warga Masyarakat.*
    2. *Dalam hal Warga Masyarakat tidak menerima atas penyelesaian keberatan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Warga Masyarakat dapat mengajukan banding kepada Atasan Pejabat.*
    3. *Dalam hal Warga Masyarakat tidak menerima atas penyelesaian banding oleh Atasan Pejabat, Warga Masyarakat dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan.*
    4. *Penyelesaian Upaya Administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 ayat (2) berkaitan dengan batal atau tidak sahnya Keputusan dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan tuntutan administratif.*
  - *Bahwa KTUN Obyek Sengketa yang dikeluarkan oleh Penggugat dalam perkara a quo tersebut diatas telah memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 2, UU No 5 Tahun 1986 sebagaimana diubah terakhir dengan Undang-undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua UU No. 5 Tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu Tergugat adalah badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, tetapi dalam perkara a quo yang menjadi gugatan pada dasarnya materi gugatan*

*Halaman 25, dari 55 Halaman, Putusan No. 49/G/2022/PTUN.SRG*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dari peristiwa hukum yang diuraikan dalam posita gugatan Penguat tersebut adalah merupakan kewenangan pemeriksaan perkara dari Pengadilan Umum Pengadilan Negeri yang berwenang untuk mendapatkan fakta hukum tentang siapa yang berhak atas hak keperdataan seseorang apabila dikostatir dalam penemuan hukumnya. Oleh sebab itu pengajuan gugatan ini pantas diajukan dalam ranah hukum Pengadilan Perdata, dan atau merupakan kewenangan absolut dari Pengadilan Negeri;

- Bahwa dengan prosedur yang terlewatkan daitur dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, yaitu *banding administrasi* oleh Penguat maka gugatan penguat dapat dinyatakan *Niet Ontvankelijke Verklaard (NO)*, karena terjadinya cacat formil.

## DALAM POKOK PERKARA

- Bahwa seluruh dalil Tergugat-II Intervensi yang dimuat dalam bagian eksepsi mohon dianggap termuat pula pada bagian pokok perkara ini;
- Bahwa Tergugat-II Intervensi dengan ini secara tegas menolak seluruh dalil gugatan penguat kecuali yang diakui secara sah kebenarannya oleh Tergugat-II Intervensi;
- Bahwa sebagaimana Pasal 32 ayat (1), PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- Bahwa pada tahun 2021 Tergugat II Intervensi dkk mengajukan Pensertipikatan/SHM atas tanah tersebut dengan dokumen” akta jual beli mutlak antara orang tuanya Parto Atmodjo sebagai pembeli dan Maryani Bin Otong selaku Penjual serta surat-surat keterangan dari desa mulai keterangan belum pernah dijual belikan dan surat keterangan tidak sengketa.
- Bahwa pada tanggal 13 April 2022 keluar sertipikat hak milik No 00468/Teluknaga dengan luas 3.988 M<sup>2</sup> dan NIB 28.04.13.02.01305 dan surat ukur tanggal 13 Desember 2021 No 00685/teluknaga/2021.
- Bahwa pada tahun 2022 Tergugat II Intervensi telah membayar Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) dengan NOP 36.19.160.005.016-0537.0;
- Bahwa surat jual beli mutlak merupakan Surat Keterangan Tanah merupakan bukti hak lama yang merupakan proses awal atau alas hak

Halaman 26, dari 55 Halaman, Putusan No. 49/G/2022/PTUN.SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk kemudian dilakukan pendaftaran tanah dan selanjutnya diterbitkan sertifikat yang merupakan bukti kuat sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah dan negara memberikan jaminan perlindungan hukum terhadap hak atas yang telah bersertipikat.

- Bahwa perjanjian jual beli mutlak merupakan akta dibawah tangan Sebagaimana tercantum dalam Pasal 1874 KUHPerdarta dan
- Bahwa Pasal 286 RBG dapat dirumuskan akta di bawah tangan adalah:
  - a. Akta yang ditandatangani di bawah tangan;
  - b. Tidak dibuat dan ditanda tangani dihadapan pejabat yang
  - c. berwenang, tetapi dibuat sendiri oleh seseorang atau para pihak;
  - d. Terdiri dari segala jenis tulisan yang tidak dibuat dihadapan pejabat yang meliputi surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga;
  - e. Tulisan lain yang dibuat tanpa permintaan pejabat umum.
- Bahwa agar suatu tulisan bernilai sebagai akta di bawah tangan, diperlukan persyaratan pokok:
  - (a) Surat atau tulisan itu ditanda tangani;
  - (b) Isi yang diterangkan didalamnya menyangkut perbuatan hukum (*rechtshandeling*) atau hubungan hukum (*recht bettrekking*).
  - (c) Sengaja dibuat untuk dijadikan bukti dari perbuatan hukum yang disebut didalamnya.
- Bahwa Penggugat pada intinya mendalilkan sebagai pemilik bidang-bidang tanah berupa Tanah Milik Adat terletak di Desa Teluknaga, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, yang diperoleh berdasarkan Akta-akta Jual Beli tahun 2004 yang dibuat oleh dan dihadapan Camat Teluknaga selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, namun secara langsung tidak dikuasai dan ditempati.
- Bahwa dari seluruh dalil posita gugatan Penggugat tidak ada satupun yang menguraikan/menyebutkan alas hak Tanah Milik Adat yang diakui milik Penggugat yang diperoleh berdasarkan Akta-akta Jual Beli dimaksud, sehingga menurut Tergugat gugatan *a quo* menjadi tidak jelas dan/atau kabur (*Obscuur Libel*) sesuai dengan 125 ayat 1 HIR dan pasal 149 ayat 1 RBG dikemukakan bahwa gugatan yang kabur adalah gugatan yang melawan hak dan tidak beralasan; sebagai berikut:
  - a. Dasar hukum gugatan tidak jelas;
  - b. Dasar peristiwa atau fakta gugatan tidak jelas;
  - c. Objek sengketa tidak jelas;

Halaman 27, dari 55 Halaman, Putusan No. 49/G/2022/PTUN.SRG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat II Intervensi menolak semua dalil-dalil gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II Intervensi, kecuali dari hal-hal yang diakui secara tegas;

## DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan Mengabulkan Jawaban dan Eksepsi Tergugat-II Intervensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik nomor 00468/Telumnaga sah secara hukum;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

Bahwa Penggugat telah menyampaikan Repliknya melalui sistem informasi pengadilan pada persidangan secara elektronik tanggal 30 Agustus 2022. Kemudian, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Duplik masing-masing melalui sistem informasi pengadilan pada persidangan secara elektronik tanggal 06 September 2022, yang selengkapnya Replik dan Duplik tersebut sebagaimana terlampir dalam berita acara persidangan dan dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Bahwa, Penggugat menyampaikan alat bukti surat yang telah difotokopi, diberi meterai secukupnya dan telah pula dilegalisir sesuai dengan peraturan yang berlaku, telah pula dicocokkan dengan aslinya atau fotokopinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-48 sebagai berikut:

1. P-1 : Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Lim Sam Ronyu (fotokopi sesuai dengan aslinya);
2. P-2 : Kartau Tanda Penduduk (KTP) atas nama Maryani (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
3. P-3 : Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Lim Sam Ronyu (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
4. P-4 : Akta Jual Beli No 1202/2004, antara Hj. Maryani B Otong dan Li sam Ronyu. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
5. P-5 : Surat Pernyataan Hj. Maryani B Otong, tanggal 2 September 2004 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
6. P-6 : Surat Pernyataan Lurah/Kepala Desa Telumnaga, tanggal 2 September 2004, (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
7. P-7 : Surat Pernyataan hadir yang ditandatangani oleh Hj. Maryani

Halaman 28, dari 55 Halaman, Putusan No. 49/G/2022/PTUN.SRG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

B Otong, Lim Sam Ronyu dan Iyang Bachtiar, (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

8. P-8 : Kutipan dari buku "C" Desa Teluknaga atas nama Hj. Maryani BT Otong No. 354, tempat tinggal Teluknaga, tanggal 3 September 2004. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);.
9. P-9 : Surat Pernyataan Batas-batas tanah, tanggal 02 September 2004, (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
10. P-10 : Surat keterangan Beda Batas, tanggal 24 Desember 2021. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
11. P-11 : Surat Pernyataan Tidak Sengketa, tanggal 24 Desember 2021. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
12. P-12 : Surat Pernyataan belum memiliki sertifikat atas nama Li Sam Ronyu, tanggal 24 Desember 2021, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
13. P-13 : Surat Pernyataan Terima Luas, tanggal 24 Desember 2021, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
14. P-14 : Surat Keterangan Kesaksian, Nomor : 593.2/12/Ds.Tlg/2021, tanggal 24 Desember 2021. (fotokopi sesuai dengan aslinya).
15. P-15 : Tanda terima Dokumen, Nomor berkas Permohonan: 299509/2021, tanggal 30 Desember 2021, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
16. P-16 : Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSPD BPHTB), atas nama Li Sam Ronyu, tanggal 13 Januari 2022, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
17. P-17 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) dengan NOP 36.19.160.005.021.0053.0, atas nama Li Sam Ronyu, Tahun 2016 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
18. P-18 : Akta Jual Beli No: 1203/ 2004, antara Hj. Maryani B Otong dan Li Sam Ronyu (fotokopi sesuai dengan aslinya);
19. P-19 : Surat Pernyataan batas-batas, tanggal 02 September 2004 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
20. P-20 : Surat Pernyataan Hadir menghadap PPAT, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
21. P-21 : Kutipan Dari Buku "C" Desa Teluk naga atas nama Hj. Maryani BT Otong No. 354, tempat tinggal Teluknaga, tanggal 3 September 2004, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
22. P-22 : Surat Pernyataan Terima Luas atas nama Hj. Maryani No. 354, tempat tinggal Teluknaga, (fotokopi sesuai dengan cap

Halaman 29, dari 55 Halaman, Putusan No. 49/G/2022/PTUN.SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

basah);

23. P-23 : Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan atas nama Li Sam Ronyu, tanggal 3 September 2004, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
24. P-24 : Bukti Validasi SSPD Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Yang Telah Disetujui Nomor: 2022.05.000005, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
25. P-25 : Surat Pernyataan Tidak Sengketa, tanggal 24 Desember 2021, (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
26. P-26 : Surat Pernyataan Li Sam Ronyu, Belum Memiliki Sertipikat tanggal 24 Desember 2021, (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
27. P-27 : Surat Pernyataan Terima Luas yang dibuat oleh Li Sam Ronyu, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
28. P-28 : Surat Keterangan Kesaksian Nomor: 593.2/13/Ds.Tlg/2021, tanggal 24 Desember 2021, (fotokopi sesuai dengan aslinya).
29. P-29 : Surat Keterangan Beda Batas, tanggal 24 Desember 2021, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
30. P-30 : Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan: 299568/2021, tanggal 30 Desember 2021, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
31. P-31 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan (SPPT-PBB) dengan NOP 36.19.160.005.021.0055.0 Tahun 2016, atas nama Li Sam Ronyu, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
32. P-32 : Akta Jual Beli No. 1240/ 2004, tanggal 10 September 2004, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
33. P-33 : Surat Pernyataan Hj. Maryani B Otong, tanggal 02 September 2004, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
34. P-34 : Surat Pernyataan Lurah/Kepala Desa Teluknaga, tanggal 02 September 2004, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
35. P-35 : Surat Pernyataan Hadir yang ditandatangani oleh, Hj. Maryani B Otong, Li Sam Ronyu dan Iyang Bachtiar. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
36. P-36 : Kutipan: Dari Buku "C" Desa Teluknaga, atas nama Hj.Maryati BT Otong No. 354, tempat tinggal Teluknaga, tanggal 3 September 2004, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
37. P-37 : Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSB), tanggal 3 September 2004, (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Halaman 30, dari 55 Halaman, Putusan No. 49/G/2022/PTUN.SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

38. P-38 : Bukti Validasi SSPD Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Yang Telah Disetujui, Nomor 2022.05.000004 atas nama Li Sam Ronyu, (fotokopi sesuai dengan fotokopinya).
39. P-39 : Surat Pernyataan Batas-Batas Tanah, tanggal 02 September 2004, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
40. P-40 : Surat Pernyataan Li Sam Ronyu, Belum Memiliki Sertipikat tanggal 24 Desember 2021, (fotokopi sesuai dengan aslinya).
41. P-41 : Surat Pernyataan Tidak Sengketa, tanggal 24 Desember 2021, (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
42. P-42 : Surat Pernyataan Terima Luas yang dibuat oleh Li Sam Ronyu, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
43. P-43 : Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan: 299524/2021, tanggal 30 Desember 2021, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
44. P-44 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) atas nama Hj.Maryani Bin Otong, tanggal 29 Juli 2004, (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
45. P-45 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan (SPPT-PBB) dengan NOP 36.19.160.005.021.0366.0 Tahun 2016, atas nama Li Sam Ronyu, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
46. P-46 : Surat Pengaduan dan Permohonan Kepada Kepala BPN Kabupaten Tangerang yang diterima oleh BPN Nomor 4984/KPT/XII/2021, tanggal 17 Desember 2021, (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
47. P-47 : Buku Tanah Hak Milik No. 00468/Desa/Kel.Teluknaga, Surat Ukur tanggal 16 Desember 2021, No.00685/ Teluknaga/2021, Luas 3.988 m2, terbit tanggal 13 April 2022 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
48. P-48 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2002, dengan NOP 32.19.160.005.016-0001.0 Tahun 2002, atas nama Li Sam Ronyu (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi atas nama Mansyur dan Iwan Kurniawan yang telah diambil sumpah menurut agama islam, yang pada pokoknya menerangkan hal-hal sebagai berikut:

1. Saksi MANSYUR menerangkan:

- Bahwa saksi kenal dengan Li Sam Ronyu sebagai orang yang mempunyai tanah yang dimaksud dalam obyek sengketa berdasarkan

*Halaman 31, dari 55 Halaman, Putusan No. 49/G/2022/PTUN.SRG*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

cerita orang tuanya, ayah saksi adalah orang yang menggarap tanah milik Li Sam Ronyu sejak tahun 1994, setelah orang tuanya meninggal tahun 2010 saksi yang menggarap tanah itu tetapi tidak saksi garap karena irigasi sudah tidak berfungsi dan sudah tidak ada tanaman, sejak berpindah dari orang tua saksi ke saksi selama itu tidak ada sengketa terhadap tanah tersebut, tanah itu beraupa satu hamparan tidak tahu pasti berapa bidang, baik orang tua maupun saksi sendiri menggarap dan menjaga tanah tersebut atas perintah Li Sam Ronyu, saksi tidak tahu Li Sam Ronyu membeli tanah itu dari siapa;

- Bahwa ketika orang tua saksi menggarap tanah tersebut atas perintah Li Sam Ronyu karena mempunyai pekerjaan sendiri maka saksi hanya membantu saja 1 minggu sekali setengah hari, setelah orang tua meninggal saksi yang melanjutkan menjaga tanah itu dan tidak dibayar, setiap hari saksi di rumah karena jualan sembako, jika ada orang yang mau kelokasi tanah itu biasanya ijin ke saksi;
- Bahwa saksi belum pernah tahu sertifikat yang disengketakan, saat ini tanah tersebut berupa tanah kosong, sebagian sudah dipagar;
- Bahwa sebelum dipagar saksi tidak tahu jika ada petugas BPN atau dari Kelurahan ke lokasi untuk melakukan pengukuran, namun setelah dipagar sekitar Januari 2021 ada orang BPN yang mengatakan jika tanah tersebut sudah bersertipikat dan melakukan pengukuran ulang namun saksi tidak diundang dan tidak hadir namun karena kebetulan saksi ada di rumah adiknya yang bernama Iwan yang dekat dengan lokasi objek sengketa saat itu petugas BPN mengatakan ada pengukuran ulang karena tanah tersebut sudah bersertipikat, sertifikat tidak ditunjukkan, dan saksi tidak komentar;
- Bahwa tanah tersebut dipagar oleh orang-orang Amsari Cs, waktu itu saksi tidak melarang karena sudah bersertipikat, dan Li Sam Ronyu juga mengatakan tidak usah pakai kekerasan. Sebelum dipagar tidak ada orang BPN yang datang untuk mengukur;
- Bahwa ketika menjaga tanah itu saksi tidak tahu ada penunjukkan langsung kepala desa setempat atau tetangga yang mengetahui asal-usul tanah tersebut, batas-batas tanah tidak tahu, tidak kenal dengan Admodjo maupun anak-anaknya;
- Bahwa mengenai pembayaran 9 Pajak Bumi dan Bangunan saksi yang mengurus dan mengambil di kantor desa, apakah itu termasuk Pajak Bumi dan Bangunan tanah objek sengketa saksi tidak tahu namun 9 PBB tersebut ada di lokasi tersebut. Saksi tidak tahu SOP No Blok 19, batas-batas tanah Li Sam Ronyu tadinya ada tanda patok, tidak tahu

Halaman 32, dari 55 Halaman, Putusan No. 49/G/2022/PTUN.SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pasti berapa bidang tanah milik Li Sam Ronyu kecuali 9 lembar SPPT tersebut;

- Bahwa batas-batas tanah yang menjadi objek sengketa adalah utara berbatasan dengan Pak Ben, Barat dengan Pak Ben, Timur berbatasan dengan Pak Ben, Selatan dengan Li Sam Ronyu;
- Bahwa mengenai 9 PBB (SPPT) pada lokasi dimaksud awalnya tidak ada pagar yang saksi ketahui dari cerita orang tuanya, saksi kenal dengan Tinggal (nama orang) dia pernah menanam padi, tanah yang berada dalam pagar adalah tanah garapan Tinggal sedangkan yang diluar pagar adalah Garapan orang tua saksi, patok-patok tanah sebelum dipagar ada diluar, setelah dipagar ada di dalam pagar, lokasi objek sengketa ada di luar pagar yang merupakan tanah Li Sam Ronyu, yang menjadi objek sengketa berada di dalam pagar, tidak tahu luasan tanah yang disengketakan, dan saksi tidak kenal dengan Maryani Bin Otong;

## 2. Saksi IWAN KURNIAWAN menerangkan:

- Bahwa orang tua saksi adalah orang yang menggarap tanah Li Sam Ronyu, hubungan saksi dengan Mansyur adalah sebagai kakak kandung dan saksi sampai sekarang masih menjaga tanah itu;
- Bahwa sesuai dengan cerita orang tuanya luas tanah Li Sam Ronyu adalah 3 hektar namun tidak tahu batas-batasnya;
- Bahwa saksi tahu tanah yang disertipatkan atas nama Amsari yang seluruhnya dipagar, keberadaan sertifikat itu ada di dalam tanah yang digarap orang tua saksi yang bernama Sakiri, dimana setelah orang tua saksi meninggal dilanjutkan oleh kakaknya;
- Bahwa setelah orang tua meninggal, tanah tersebut tidak pernah digarap lagi dan berbentuk tanah kosong;
- Bahwa khusus untuk tanah yang dipagar atau yang sudah bersertipikat tanah itu adalah Garapan dari Tinggal (nama orang) seluas 1 hektar, saksi tidak tahu apakah tahun 2008 Tinggal masih mengerjakan tanah itu atau tidak ;
- Bahwa Li Sam Ronyu pernah cerita kepada saksi bahwa tanah tersebut sudah bersertipikat, terkait tanah tersebut sudah bersertipikat tidak ada perintah dari Li Sam Ronyu hanya berserita saja;
- Bahwa pada saat pengukuran saksi tidak ikut dipanggil, tanah saksi sendiri berbatasan langsung dengan tanah Li Sam Ronyu tetapi tidak berbatasan langsung dengan tanah objek sengketa;
- Bahwa tanah objek sengketa sudah dipagar akhir tahun 2021, sebelum dipagar belum ada orang BPN yang datang mengukur, pada saat

Halaman 33, dari 55 Halaman, Putusan No. 49/G/2022/PTUN.SRG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipagar saksi lapor ke Li Sam Ronyu sebaai pemilik tanah, sedangkan mengenai tanah No. Blok 16 saksi tidak mengetahuinya.

Menimbang, Tergugat menyampaikan alat bukti surat yang telah difotokopi, diberi meterai secukupnya dan telah pula dilegalisir sesuai dengan peraturan yang berlaku, telah pula dicocokkan dengan aslinya atau fotokopinya, yang selanjutnya diberi tanda bukti T-1 s/d T.20, sebagai berikut:

1. T-1 : Buku Tanah Hak Milik No. 00468/ Desa/Kel.Teluknaga, Surat Ukur tanggal 16 Desember 2021, No.00685/ Teluknaga/2021, Luas 3.988 m2, terbit tanggal 13 April 2022 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
2. T-2.a : Perihal: Pengakuan Ha katas nama Amsari, tanggal 26 Oktober 2021, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
3. T-2.b : Kartu Tanda Penduduk atas nama Amsari dan kawan-kawan, (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
4. T-2.c : Surat Pernyataan yang dibuat oleh Amsari, DKK tanggal 26 Oktober 2021, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
5. T-2.d : Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) yang dibuat oleh Amsari, DKK, tanggal 26 Oktober 2021, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
6. T-2.e : Surat Keterangan Kepala Desa/Kelurahan Teluknaga, Nomor: 593.2/08/Ds.Tlg/2021, tanggal 26 Oktober 2021, (fotokopi sesuai dengan fotokopi leges);
7. T-2.g : Surat Segel Jual Beli, tanggal 4 Januari 1977, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
8. T-2.h : Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah C Nomor 354 atas nama Maryani Otong, (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
9. T-2.i : Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, atas nama Jaronah, CS, tanggal 01 November 2021, (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
10. T-2.j : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Elektronik (E-sppt) Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2021, atas nama Amsari, tanggal 22 Januari 2021, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
11. T-2.k : Peta Bidang Tanah Nomor: 3733/2021, tanggal 06 Oktober 2021, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
12. T-2.L : Surat Undangan Panitia A, Nomor 756/002.28.04/XII/2021, tanggal 13 Desember 2021, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
13. T-2.m : Surat Tugas No. 72, tanggal 13 Desember 2021, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
14. T-2.n : Daftar Hadir Panitia A, tanggal 17 Desember 2021, (fotokopi

Halaman 34, dari 55 Halaman, Putusan No. 49/G/2022/PTUN.SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai dengan aslinya);

15. T-2.O : Berita Acara Pemeriksaan Lapangan Oleh Anggota Panitia Pemeriksaan Tanah A, tanggal 15 Desember 2021, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
16. T-2.p : Pengumuman Data Fisik Dan Data Yuridis, Nomor: 8611/Peng/04XII/2021, tanggal 20 Desember 2021, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
17. T-2.q : Risalah Penelitian Data Yuridis Dan Penetapan Batas, Desa/Kelurahan Teluknaga, NIB: 01303, tanggal 24 Januari 2021, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
18. T-2.r : Berita Acara Pengesahan Pengumuman Data Fisik Dan Data Yuridis Nomor: 194/BA/04.I/2022, tanggal 24 Januari 2022, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
19. T-2.s : Surat Perintah Setor, Nomor Berkas Permohonan:239442/2021, tanggal 28 Oktober 2021, dan tanda terima dokumen tanggal 28 Oktober 2021 serta tanda terima penyerahan sertifikat tanggal 14 April 2022, (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Bahwa Tergugat tidak menghadirkan saksi maupun ahli meskipun telah diberikan kesempatan untuk itu;

Bahwa Tergugat II Intervensi menyampaikan alat bukti surat yang telah difotokopi, diberi meterai secukupnya dan telah pula dilegalisir sesuai dengan peraturan yang berlaku, telah pula dicocokkan dengan aslinya atau fotokopinya, yang selanjutnya diberi tanda bukti T-II.Intv.1 sampai dengan T-II.Intv.7 sebagai berikut:

1. T-II.Intv.1 : Kartu Tanda Penduduk Nomor 3173011602500001 atas nama Amsari (fotokopi sesuai dengan aslinya);
2. T-II.Intv.2 : Kartu Keluarga Nomor 3173011401097860 yang dikeluarkan Kepala Suku Dinas Kependudukan Catatan Sipil Jakarta Barat tanggal 02-03-2021 atas nama kepala keluarga Amsari (fotokopi sesuai dengan aslinya);
3. T-II.Intv.3 : Surat Laporan Kematian No.18/1.755.008/85, yang ditandatangani oleh Lurah Kedaung Kiangke, tanggal 21 Februari 1985 atas nama Alm Parto Atmodjo, (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
4. T-II.Intv.4 : Surat Pernyataan Ahli Waris, Alm. Parto Atmodjo dan Alm Hj. Maseroh, tanggal 19 Juli 2021 dan tercatat

Halaman 35, dari 55 Halaman, Putusan No. 49/G/2022/PTUN.SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam buku Register di Kec. Cengkareng Nomor 64/-  
1.711.312, tanggal 13 Agustus 2021, (fotokopi sesuai  
dengan fotokopi);

5. T-II.Intv.5 : Sertipikat Hak Milik No. 00468 Desa/Kel. Teluknaga,  
Surat Ukur tanggal 16 Desember 2021  
No.00685/Teluknaga/2021, Luas 3.988 m2, terbit  
tanggal 13 April 2022 atas nama Amsari CS, (fotokopi  
sesuai dengan aslinya);
6. T-II.Intv.6 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan  
Bangunan (SPPT-PBB) NOP 36.19.160.005.016-  
0537.0 tahun 2022, atas nama Amsari CS dengan luas  
3.988 m2, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
7. T-II.Intv.7 : Surat Segel Jual Mutlak, tanggal 4 Januari 1977,  
(fotokopi sesuai dengan fotokopi);

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi tidak mengajukan saksi  
maupun ahli meskipun telah diberikan kesempatan untuk itu;

Bahwa Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi masing-masing  
telah menyampaikan Kesimpulan melalui sistem informasi Pengadilan pada  
sidang elektornik tanggal 4 Oktober 2022;

Bahwa para pihak yang berperkara dipandang cukup mengajukan bukti-  
bukti dan tidak ada lagi mengajukan hal-hal lain dan akhirnya mohon putusan,  
maka Pengadilan memandang bahwa pemeriksaan perkara ini telah selesai  
dan selanjutnya mengambil putusan;

Bahwa memperhatikan segala sesuatu yang terjadi selama persidangan  
sengketa ini berlangsung sebagaimana tercatat dalam berita acara dianggap  
sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

## PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah  
sebagaimana diuraikan dalam duduk sengketa di atas;

Menimbang bahwa objek sengketa dalam perkara ini adalah: Sertipikat  
Hak Milik Nomor 00468/Teluknaga terletak di Desa Teluknaga Kecamatan  
Teluknaga Kabupaten Tangerang Provinsi Banten, yang terbit tanggal 13 April  
2022, Surat Ukur tanggal 16 Desember 2021 Nomor 685Teluknaga/2021 Luas  
3.988 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak: 1. Utomo, 2. Jaronah, 3. Hadijah, 4. Ikhsan  
Syarifudin, 5. Iman Nurdiansyah, 6. Jaenal Abidin, 7. Jamaludin, 8. Amsari, 9.  
Sabe'ih (lihat bukti P-47 = T-1=T.II.Int-5);

Menimbang bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dan  
Tergugat II Intervensi melalui kuasanya masing-masing mengajukan  
Halaman 36, dari 55 Halaman, Putusan No. 49/G/2022/PTUN.SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jawabannya secara elektronik tertanggal 16 Agustus 2022 dan 23 Agustus 2022, dimana dalam Jawaban tersebut selain menjawab pokok sengketa, juga mengajukan beberapa eksepsi.

Menimbang, bahwa atas eksepsi-eksepsi tersebut, Penggugat telah memberikan tanggapan sebagaimana dalam repliknya, dan atas tanggapan tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi juga telah memberikan tanggapannya kembali sebagaimana dalam dupliknya masing-masing;

Menimbang, bahwa terhadap permasalahan hukum dalam eksepsi tersebut, Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan hukum sebagaimana di bawah ini;

## I. DALAM EKSEPSI

Menimbang bahwa dalam mempertimbangkan eksepsi, Majelis Hakim berpedoman pada ketentuan Pasal 77 Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang mengatur:

### Pasal 77

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

Menimbang bahwa dari rumusan norma Pasal 77 Undang-Undang R.I Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara tersebut di atas, mengatur ada tiga eksepsi yang dapat diajukan, *pertama* eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan yang dapat diputus sewaktu-waktu. *Kedua*, eksepsi tentang kewenangan relatif Pengadilan yang harus diputus sebelum pemeriksaan pokok sengketa dan ketiga eksepsi lain yang tidak mengenai Kewenangan Pengadilan yang hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Tergugat II Intervensi menyampaikan eksepsi yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

### 1. Eksepsi Kompetensi Absolut:

- Bahwa materi permasalahan yang diangkat dari peristiwa hukum yang diutarakan dalam isi posita gugatan Penggugat dalam gugatannya secara substantial sangat menitik beratkan pada titik singgung

*Halaman 37, dari 55 Halaman, Putusan No. 49/G/2022/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

mengenai yang berhak atas objek hak keperdataan dari kepemilikan tanah yang merasa milik Penggugat;

- Bahwa dengan demikian, materi gugatan Penggugat tersebut adalah yang diuraikan dalam posita gugatan Penggugat tersebut adalah merupakan kewenangan pemeriksaan perkara dari Pengadilan Negeri yang berwenang untuk mendapatkan fakta hukum tentang siapa yang berhak atas hak keperdataan seseorang apabila dikostatir dalam penemuan hukumnya. Oleh sebab itu menurut Tergugat dan Tergugat II Intervensi pengajuan gugatan ini pantas diajukan dalam ranah hukum Pengadilan Perdata, dan atau merupakan kewenangan absolut dari Pengadilan Negeri;

## 2. Gugatan Prematur/Tenggang Waktu Gugatan;

- bahwa gugatan para Penggugat dapat dikatakan prematur atau para Penggugat belum saatnya mengajukan gugatan *a quo*;
- bahwa dalil posita gugatan yang pada intinya sebagaimana suratnya tertanggal 05 Juli 2022 Nomor 090/SKTS/NLO/VII/22 yang ditujukan kepada Tergugat yang pada intinya keberatan atas penerbitan sertifikat obyek sengketa perkara *a quo*, namun hingga gugatan diajukan pada Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang belum mendapatkan tanggapan/balasan dari Tergugat;
- Bahwa menurut Tergugat dan Tergugat II Intervensi pengajuan gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara, betul Penggugat telah mengajukan keberatan terhadap Badan Pertanahan Kabupaten Tangerang melalui kuasa hukumnya dengan Nomor 090/SKTS/NLO/VII/22 Tanggal 5 Juli 2022;
- Bahwa Penggugat tidak memahami penyelesaian dalam perkara yang diajukan pada PTUN, dimana selain keberatan, maka perlu diajukan banding sebagai upaya administratif, maka menurut Tergugat dan tergugat II Intervensi terdapat prosedur yang terlewatkan sebagaimana diatur dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, yaitu banding administrasi oleh Penggugat maka gugatan Penggugat dapat dinyatakan *Niet Ontvankelijke Verklaard* (NO), karena terjadinya cacat formil;

## 3. Gugatan Penggugat Diskualifikasi In Persona (*Persona Standi In Judicio*);

- bahwa Penggugat dalam surat gugatannya pada intinya mendalilkan sebagai pemilik bidang Tanah Milik Adat terletak di Desa Teluknaga, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang yang diperoleh berdasarkan Akta-akta Jual Beli pada tahun 2004, yang dibuat oleh

Halaman 38, dari 55 Halaman, Putusan No. 49/G/2022/PTUN.SRG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan dihadapan Camat Teluknaga, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah;

- bahwa menurut Tergugat, Penggugat dalam mengajukan gugatan belum sebagai pihak yang berhak dan ataupun berkepentingan dengan obyek sengketa perkara *a quo*;
- Berdasarkan uraian di atas, karena Penggugat belum mempunyai kepentingan terhadap obyek sengketa perkara *a quo* dan Penggugat tidak memiliki kualitas hukum untuk bertindak sebagai Penggugat, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan Penggugat dapat dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa jika materi eksepsi-eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut dihubungkan dengan ketentuan Pasal 77 Ayat (1) dan (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka materi eksepsi-eksepsi tersebut dapat dikategorikan ke dalam eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan dan eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan yang dapat diputus bersama-sama dengan pokok sengketa;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi-eksepsi tersebut satu-persatu adalah sebagai berikut:

## 1. Eksepsi Kompetensi Absolut:

Menimbang, bahwa konsepsi kewenangan absolut menurut Pasal 77 Ayat (1) Undang – Undang R.I Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara mengandung pengertian bahwa aspek formal kompetensi absolut Pengadilan Tata Usaha Negara merupakan hak fundamental yang melekat pada Pengadilan Tata Usaha Negara untuk dapat melakukan kewajibannya untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara/Administrasi Pemerintahan. Sehingga aspek kompetensi absolut Pengadilan Tata Usaha Negara merupakan aspek syarat formal yang harus mendapatkan prioritas utama untuk dipertimbangkan terlebih dahulu sebagai pintu masuk sebelum Pengadilan Tata Usaha Negara melakukan kewajibannya untuk mengadili suatu sengketa yang lebih jauh nantinya mempertimbangkan materi eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan dan pokok sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan 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 (selanjutnya dalam putusan ini disebut Undang-Undang

Halaman 39, dari 55 Halaman, Putusan No. 49/G/2022/PTUN.SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Peradilan Tata Usaha Negara) dan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan (selanjutnya dalam Putusan ini disebut sebagai Undang-Undang Administrasi Pemerintahan) dan Peraturan Mahkamah Agung R.I. Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif (selanjutnya dalam Putusan ini disebut sebagai Perma Nomor 6 Tahun 2018), maka formulasi pengaturan ruang lingkup Kompetensi Absolut (Kewenangan) Pengadilan Tata Usaha Negara mencakup: Pasal 47 dan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, dengan Objek Sengketa berupa Keputusan Tata Usaha Negara atau Keputusan Administrasi Pemerintahan dengan perluasan maknanya termasuk juga mencakup Tindakan Administrasi Pemerintahan (lihat: 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 Objek Sengketa sebagaimana ketentuan Pasal 53 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan serta pembatasan langsung sebagaimana ketentuan Pasal 2 dan Pasal 49 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, serta pembatasan tidak langsung sebagaimana ketentuan Pasal 48 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara dan Pasal 2 Ayat (1) Perma Nomor 6 Tahun 2018 dan pembatasan karena lahirnya peraturan perundang-undangan yang baru dan pembatasan karena Yurisprudensi MA.RI;

Menimbang, bahwa selanjutnya Ketentuan Pasal 47 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara telah menentukan bahwasanya Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara menerangkan: "*Sengketa Tata Usaha Negara adalah 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*";

Menimbang, bahwa di dalam uraian Ketentuan di atas mengatur ruang lingkup sengketa Tata Usaha Negara dimana terdapat setidaknya tiga tolok ukur untuk menentukan apakah suatu sengketa dapat dikategorikan sebagai sengketa Tata Usaha Negara atau bukan, ketiga tolok ukur tersebut masing-masing adalah tolok ukur objek sengketa, tolok ukur subjek sengketa dan tolok ukur pokok perselisihan;

Halaman 40, dari 55 Halaman, Putusan No. 49/G/2022/PTUN.SRG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap ketiga tolak ukur tersebut dikaitkan sengketa *a quo*, Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut:

## Tolak Ukur Objek Sengketa:

Menimbang, bahwa tolak ukur objek sengketa digunakan untuk menilai apakah secara formal keputusan yang disengketakan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang dapat digugat di Pengadilan Tata Usaha Negara. Untuk menentukan apakah suatu keputusan adalah keputusan tata usaha negara, Majelis Hakim akan berpedoman pada ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa berdasarkan Ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, disebutkan: "*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*";

Menimbang, bahwa objek sengketa *a quo* adalah berbentuk tertulis yang diterbitkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang berupa sertifikat hak milik (SHM) yang secara kumulatif telah memenuhi kriteria konkret, individual dan final serta tidak memerlukan persetujuan lebih lanjut dan telah pula menimbulkan akibat hukum sejak diterbitkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa objek sengketa *a quo* termasuk ke dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara;

## Tolak Ukur Subjek Sengketa;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan ketentuan Pasal 1 angka 10 pada pokoknya menegaskan bahwa: "*sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata, yang dalam hal ini berkedudukan sebagai Penggugat melawan badan atau pejabat tata usaha negara yang berkedudukan sebagai Tergugat*", kemudian kriteria subjek hukum Tergugat dipertegas dalam Pasal 1 aka 12 yang menegaskan: "*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*";

Halaman 41, dari 55 Halaman, Putusan No. 49/G/2022/PTUN.SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1 angka 10 Undang-Undang Peratun dihubungkan dengan surat gugatan Penggugat, dapat dikualifikasi bahwa: Li Sam Ronyu adalah selaku subjek hukum orang/warga masyarakat dalam kedudukannya sebagai Penggugat, dalam hal ini mengajukan gugatan terhadap Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang selaku pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan keputusan objek sengketa didudukkan sebagai Tergugat. Dengan demikian unsur subjek sengketa sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 10 dan Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara telah terpenuhi;

Tolok Ukur Pokok Perselisihan;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya memohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Serang untuk menyatakan batal atau tidak sah sertipikat yang dijadikan objek sengketa;

Menimbang, bahwa dasar gugatan Penggugat yaitu memohon untuk dinyatakan batal atau dinyatakan tidak sah sertipikat objek sengketa karena diterbitkan tidak sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan dan Asas Umum Pemerintahan yang baik;

Menimbang, bahwa setelah membaca pokok perselisihan yang dipertentangkan oleh Penggugat, Majelis Hakim berpendapat perselisihan dalam *sengketa a quo* adalah perihal penerapan hukum atas prosedur dan substansi penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 00468/Teluknaga terletak di Desa Teluknaga Kecamatan Teluknaga Kabupaten Tangerang Provinsi Banten, yang terbit tanggal 13 April 2022, Surat Ukur tanggal 16 Desember 2021 Nomor 685Teluknaga/2021 Luas 3.988 m<sup>2</sup>, atas nama 1. Utomo, 2. Jaronah, 3. Hadijah, 4. Ikhsan Syarifudin, 5. Iman Nurdiansyah, 6. Jaenal Abidin, 7. Jamaludin, 8. Amsari, 9. Sabe'ih (bukti P-47 = T-1 = T.II.Int-5). Atas dasar perselisihan tersebut, Majelis Hakim berpendapat karena yang diperselishkan adalah prosedur dan substansi penerbitan sertipikat objek sengketa maka sengketa demikian termasuk sengketa tata usaha negara yang menjadi kewenangan sengketa Tata Usaha Negara, yang kebenarannya akan dibuktikan dalam pertimbangan pokok sengketa;

Menimbang, bahwa oleh karena objek sengketa, subjek sengketa dan pokok perselisihan yang dipertentangkan para pihak secara normatif termasuk kriteria sengketa yang masuk dalam kewenangan peradilan tata usaha negara untuk memeriksa, memutusnya dan menyelesaikannya maka beralasan hukum apabila eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang kompetensi absolut pengadilan untuk dinyatakan ditolak;

Halaman 42, dari 55 Halaman, Putusan No. 49/G/2022/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

## 2. Eksepsi tentang Tenggang Waktu;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan materi eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi yang berkenaan dengan Tenggang waktu, apakah gugatan *a quo* melebihi 90 hari dan/atau apakah gugatan diajukan sebelum waktunya (prematur), akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa secara normatif pengaturan mengenai tenggang waktu pengajuan gugatan dalam sengketa tata usaha negara telah diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menentukan bahwa gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa sudah menjadi yurisprudensi tetap, metoda dimulainya menghitung tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari untuk mengajukan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju langsung (*non adressat*) oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara adalah dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui Keputusan tersebut (lihat Putusan MA RI Nomor: 5K/TUN/1992 tanggal 21 Januari 1993 *jo.* Putusan MA RI Nomor: 41 K/TUN/1994 tanggal 10 Nopember 1994 *jo.* Putusan MA RI Nomor: 270 K/TUN/2001 tanggal 4 Maret 2002);

Menimbang, bahwa berdasarkan Penggugat mendalilkan dalam gugatannya bahwa Awal permasalahan terjadi sekitar bulan Desember 2021. Pada website [bhumi.atrbpn.go.id](http://bhumi.atrbpn.go.id), Penggugat mendapati adanya area warna hijau di lokasi tanah milik Penggugat. Juga di aplikasi Sentuh Tanahku, ada area berwarna abu-abu di lokasi milik Penggugat yang diinterpretasikan sebagai adanya permohonan sertifikat ataupun permohonan plotting ataupun permohonan pengukuran di objek sengketa padahal Penggugat tidak pernah mengajukan permohonan sertifikat. lalu Penggugat mengirimkan surat pengaduan kepada Tergugat tertanggal 17 Desember 2021 dan telah diterima berdasarkan tanda terima No: 4984/KPT/XII/201 tertanggal 17 Desember 2021 tetapi belum mendapatkan jawaban atau tanggapan. Bahwa pada tanggal 29 Juni tahun 2022 berdasarkan informasi dari pihak lain telah terbit sertifikat dengan No. Sertipikat 00468 yang dikeluarkan oleh BPN Kabupaten Tangerang diatas objek sengketa;

Menimbang, bahwa Bahwa atas terbitnya Sertipikat Hak Milik tersebut Penggugat telah mengajukan keberatan kepada Kepala Kantor

Halaman 43, dari 55 Halaman, Putusan No. 49/G/2022/PTUN.SRG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Kabupaten Tangerang melalui kuasa hukum Penggugat dengan nomor surat: 090/SKTS/NLO/VII/22 tanggal 5 Juli 2022, dan diterima oleh Tergugat tertanggal 5 Juli 2022 dengan Nomor: 2754/KPT/VII/2022;

Menimbang, bahwa berdasarkan Ketentuan Pasal 1 angka 7 Perma Nomor 6 Tahun 2018 merumuskan upaya administratif merupakan proses penyelesaian sengketa yang dilakukan dalam lingkungan Administrasi Pemerintahan sebagai akibat dikeluarkan Keputusan dan/atau Tindakan yang merugikan

Menimbang, bahwa berdasarkan Ketentuan Pasal 2 Ayat (1) Perma Nomor 6 Tahun 2018 telah menentukan Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Administrasi Pemerintahan setelah menempuh Upaya Administratif;

Menimbang, bahwa pada dasarnya proses pengajuan upaya administratif menurut Peraturan Mahkamah Agung R.I Nomor 6 Tahun 2018 menggunakan 2 (dua) skema yaitu pertama, dengan menggunakan peraturan dasar yang mengatur upaya administratifnya, kedua, jika tidak ada pengaturan secara khusus dapat menggunakan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Administrasi Pemerintahan;

Menimbang, bahwa dalam peraturan perundang-undangan yang menjadi peraturan dasar penerbitan kedua objek sengketa *a quo*, tidak ditemukan pengaturan terkait mekanisme/tata cara prosedur upaya Administratif. Sehingga, secara mutatis mutandis mekanisme atau tata cara prosedur upaya administratif terhadap sengketa *a quo* menggunakan skema yang ditentukan dalam Undang-Undang Administrasi Pemerintahan;

Menimbang, bahwa Pasal 76 Ayat (3) Undang-Undang Administrasi Pemerintahan telah menentukan: "*Pengadilan berwenang menyelesaikan sengketa Administrasi Pemerintahan, dalam hal ketika warga masyarakat tidak menerima atas penyelesaian banding oleh Atasan dari Pejabat yang menetapkan Keputusan dan/atau melakukan Tindakan yang merugikan*". Ketentuan tersebut dapat dipahami bahwa skema proses upaya administratif yang diatur dalam Undang-Undang Administrasi Pemerintahan menggunakan sistem hak upaya administratif (*complain handling*) dengan dua jenjang berupa keberatan dan banding dengan batas waktu yang telah ditentukan;

Menimbang, bahwa Pasal 77 Ayat (1), (2), (3), dan (4) Undang-Undang Administrasi Pemerintahan menentukan pula Keputusan dapat diajukan keberatan secara tertulis dalam waktu paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya Keputusan tersebut oleh Badan atau

Halaman 44, dari 55 Halaman, Putusan No. 49/G/2022/PTUN.SRG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pejabat Pemerintahan Atas upaya keberatan administrasi tersebut Badan atau Pejabat Pemerintahan wajib menyelesaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja;

Menimbang, bahwa lebih lanjut Pasal 78 Ayat (1) dan (2) Undang-Undang Administrasi Pemerintahan menentukan Keputusan dapat diajukan banding dalam waktu paling lama 10 (sepuluh) hari kerja sejak keputusan upaya keberatan diterima, banding tersebut ditujukan kepada Atasan Pejabat yang menetapkan Keputusan:

Menimbang, bahwa dari Ketentuan di atas menerangkan tentang kewajiban warga masyarakat yang harus mengajukan upaya administrasi berupa keberatan dan banding sebelum mengajukan gugatan ke Pengadilan. Upaya administrasi tersebut diajukan secara berjenjang, apabila keberatan yang diajukan ditanggapi oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam hal ini adalah Tergugat maka Penggugat wajib mengajukan banding kepada atasan Pejabat (Tergugat), baru kemudian mengajukan gugatan ke PTUN. Tetapi apabila keberatan tidak ditanggapi, maka Penggugat dapat langsung mengajukan gugatan ke Pengadilan.

Menimbang, bahwa atas dasar dalil, bukti dan data awal yang disampaikan Penggugat didapat fakta hukum bahwa Penggugat mengetahui objek sengketa pada tanggal 29 Juni 2022 kemudian mengajukan keberatan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (*in casu* Tergugat) pada tanggal 5 Juli 2022, yang diterima oleh Tergugat pada tanggal 5 Juli 2022. Keberatan tersebut tidak pernah ditanggapi oleh Tergugat, sehingga menurut hukum tidak ada urgensinya lagi untuk mengajukan banding. Kemudian Penggugat mengajukan gugatan ke PTUN Serang yang teregister pada tanggal 20 Juli 2022. Dari fakta hukum tersebut Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat tidak melebihi 90 (sembilan puluh) hari sejak mengetahui sampai pendaftaran gugatan serta gugatan tidak *premature* karena sudah menempuh upaya administratif sebagaimana ditentukan dalam undang-undang administrasi pemerintahan sehingga eksepsi Tergugat maupun Tergugat II Intervensi tentang tenggang waktu dan gugatan *premature* haruslah dinyatakan ditolak;

### 3. Eksepsi Penggugat Diskualifikasi *In Persona* (*Persona Standi In Judicio*);

Menimbang bahwa rumusan norma Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan bahwasanya yang dapat bertindak sebagai Penggugat adalah orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara;

Halaman 45, dari 55 Halaman, Putusan No. 49/G/2022/PTUN.SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa secara negasi dikatakan tanpa adanya kepentingan tidak akan ada gugatan (*Geen Processual belang – geen rechtsingang*), oleh karenanya unsur kepentingan merupakan syarat untuk adanya *standing to the sue* yaitu kedudukan minimal yang harus dipunyai seseorang atau badan hukum untuk mencapai kapasitas mengajukan gugatan;

Menimbang, bahwa konsep kepentingan dalam hukum administrasi memiliki pengertian adanya hubungan kausal yang bersifat langsung antara kerugian yang dirasakan oleh seseorang atau badan hukum perdata (warga masyarakat) sebagai akibat daripada diterbitkannya suatu keputusan administrasi pemerintahan atau keputusan tata usaha negara. Selain daripada itu, pengertian kepentingan ("*belang*") dalam terminologi hukum acara administrasi menunjuk kepada "*de waarde die beschremd moeten warden en inzet vormt van het proces*" (nilai yang harus dilindungi dan membentuk isi proses/kepentingan yang harus dilindungi oleh hukum);

Menimbang, bahwa mempedomani Ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara dan Konsep kepentingan yang telah diuraikan diatas, Majelis Hakim terlebih dahulu akan menguraikan fakta hukum berdasarkan jawab-jawab, bukti tertulis dan keterangan saksi sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat mendalilkan Li Sam Ronyu (*In casu* Penggugat) membeli sebidang tanah dari Hj. Maryani Bin Otong berdasarkan Akta Jual Beli No 1202/2004 (bukti P-4);
- Bahwa berdasarkan surat pernyataan Lurah/Kepala Desa Teluknaga tanggal 02 September 2004, menerangkan bahwa tanah tersebut benar merupakan tanah adat milik Hj. Maryani B Otong (bukti P-6);
- Bahwa berdasarkan kutipan Buku C Desa Teluknaga tertuang nama Hj. Maryani B Otong dengan Nomor Persil 96/S.II (bukti P-8);
- Bahwa Penggugat telah membayar SPPT-PBB sejak tahun 2016 hingga tahun 2022 atas tanah yang tertuang pada objek sengketa *a quo* (bukti P-45);

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan pada pokoknya objek sengketa berada dan/atau diterbitkan di atas tanah milik Penggugat yang diperolehnya dari proses Jual Beli dari Hj. Maryani B Otong dengan alas hak berupa Kikitr/Girik C/kohir C No. 354, Nomor Persil 96/II tanggal 3 Sept 2004 (bukti P-8);

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena tanah yang diklaim Penggugat sebagai tanah miliknya (lihat bukti P-4) berada di atas objek sengketa maka kedudukan Penggugat

Halaman 46, dari 55 Halaman, Putusan No. 49/G/2022/PTUN.SRG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

haruslah dipandang mempunyai kepentingan untuk mempersoalkan keabsahan objek sengketa di PTUN. Kepentingan ini juga merupakan suatu bentuk akses untuk mendapat perlindungan hukum yang kebenarannya akan dinilai dalam pokok sengketa. Dengan demikian Penggugat telah memenuhi Ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara serta sudah sesuai pula dengan konsep kepentingan di atas, oleh karena materi eksepsi Tergugat tentang *Legal Standing* Penggugat beralasan hukum untuk dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi dinyatakan ditolak seluruhnya, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok sengketa;

## II. DALAM POKOK SENGKETA

Menimbang, bahwa dasar dan alasan pokok Penggugat menuntut pembatalan atau dinyatakan tidak sahnya objek sengketa (*vide* bukti P-1, bukti T-1) karena penerbitan objek sengketa *a quo* bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah serta bertentangan pula dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik;

Menimbang, bahwa secara konseptual di dalam ajaran ilmu hukum administrasi asas legalitas/keabsahan (*legaliteit beginsel/wetmatigheid van bestuur*) mencakup 3 (tiga) aspek yaitu: wewenang, prosedur maupun substansi 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 selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan pokok sengketa dengan melakukan pengujian hukum (*toetsing recht*) mengenai aspek kewenangan Tergugat, aspek substansi/materi, dan aspek prosedur penerbitan objek sengketa berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau asas umum pemerintahan yang baik sebagai berikut:

### Aspek Kewenangan Tergugat

Menimbang, bahwa salah satu komponen kewenangan adalah komponen dasar hukum, yang mengandung pengertian bahwa wewenang itu selalu harus dapat ditunjuk dasar hukumnya. Dalam rumusan Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan memberikan pengertian wewenang itu sendiri adalah hak yang dimiliki oleh Badan dan/atau Pejabat

Halaman 47, dari 55 Halaman, Putusan No. 49/G/2022/PTUN.SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya untuk mengambil keputusan dan/atau tindakan dalam penyelenggaraan pemerintahan;

Menimbang, bahwa untuk mempertimbangkan dari aspek kewenangan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa, Majelis Hakim berpedoman pada Ketentuan yang diatur dalam Pasal 5 dan Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP Nomor 24 Tahun 1997);

Menimbang, bahwa Pasal 5 PP Nomor 24 Tahun 1997 mengatur *"Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional"*. Selanjutnya, Pasal 6 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 mengatur bahwa *"Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain"*;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan di atas, jika dilihat objek sengketa berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 00468/Teluknaga terletak di Desa Teluknaga Kecamatan Teluknaga Kabupaten Tangerang Provinsi Banten, yang terbit tanggal 13 April 2022, Surat Ukur tanggal 16 Desember 2021 Nomor 685Teluknaga/2021 Luas 3.988 m<sup>2</sup>, atas nama 1. Utomo, 2. Jaronah, 3. Hadijah, 4. Ikhsan Syarifudin, 5. Iman Nurdiansyah, 6. Jaenal Abidin, 7. Jamaludin, 8. Amsari, 9. Sabe'ih (bukti P-47 = T-1 = T.II.Int-5) ternyata sebuah sertipikat hak milik atas tanah yang berada di wilayah administrasi Kabupaten Tangerang yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertnahan Kabupaten Tangerang;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat berdasarkan ketentuan Pasal 5 dan Pasal 6 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, baik secara wilayah, waktu maupun cakupan materi harus dinyatakan berwenang untuk menerbitkan objek sengketa *a quo*;

## Aspek Prosedur dan Substansi

Menimbang, bahwa dengan mencermati tuntutan pokok Penggugat sebagaimana yang didalilkan dalam gugatannya, jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi yang dihubungkan dengan kumpulan fakta hukum yang terjadi di dalam persidangan, menurut Majelis Hakim isu hukum pokok dalam sengketa *a quo* adalah apakah tata cara dan tujuan pendaftaran dan penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 00468/Teluknaga terletak di Desa Teluknaga Kecamatan Teluknaga Kabupaten Tangerang Provinsi Banten, yang terbit tanggal 13 April 2022, Surat Ukur tanggal 16 Desember 2021 Nomor 685Teluknaga/2021 Luas 3.988 m<sup>2</sup>, atas nama 1. Utomo, 2. Jaronah, 3.

Halaman 48, dari 55 Halaman, Putusan No. 49/G/2022/PTUN.SRG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Hadijah, 4. Ikhsan Syarifudin, 5. Iman Nurdiansyah, 6. Jaenal Abidin, 7. Jamaludin, 8. Amsari, 9. Sabe'ih (bukti P-47 = T-1 = T.II.Int-5) telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan/atau asas umum pemerintahan yang baik ataukah sebaliknya?;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan aspek prosedur penerbitan objek sengketa sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Gugatannya (halaman 8) mendalilkan bahwa Tergugat telah melanggar ketentuan Pasal 17 ayat (1), (2) dan (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang mana Pasal tersebut diatur bahwa untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang – bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas – batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda – tanda batas disetiap sudut bidang tanah yang bersangkutan dan dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis. Kemudian pada Pasal 18 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diatur bahwa mengenai penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur/gambar situasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendafaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik;

Menimbang, bahwa mengenai tahapan pendaftaran tanah telah diatur dalam Pasal 11 sampai dengan Pasal 23 PP Nomor 24 Tahun 1997, yang pada pokoknya tahapan pendaftaran tanah yakni: pendaftaran tanah untuk pertama kali, Pemeliharaan pendaftaran tanah, Pembuatan peta dasar pendaftaran, Penetapan batas bidang-bidang tanah, Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran, Pembuatan daftar tanah, Pembuatan surat ukur serta Pembuktian hak baru. Selanjutnya, jika seluruh tahapan di atas telah dilaksanakan, proses selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 29 dan Pasal 31 PP Nomor 24 Tahun 1997 adalah pembukuan hak dan penerbitan sertipikat pendaftaran tanah;

Menimbang, bahwa selama di dalam pemeriksaan persidangan, Majelis Hakim menemukan fakta-fakta hukum sebagai berikut:

1. Bahwa Amsari dkk mengajukan permohonan pengakuan hak kepada Tergugat pada tanggal 26-10-2021 (bukti T-2.a);
2. Bahwa Permohonan Amsari dkk dilengkapi dengan identitas diri (bukti T.2b);

Halaman 49, dari 55 Halaman, Putusan No. 49/G/2022/PTUN.SRG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Amsari dkk membuat surat pernyataan tertanggal 26-10-2021 terhadap tanah milik adat dalam buku C desa 354 persil dikuasai berdasarkan Surat Pernyataan Ahli Waris (bukti T-2.c);
4. Bahwa Amsari dkk telah menandatangani surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (sporadik) tanggal 26-10-2021 (bukti T-2.d);
5. Bahwa Kepala Desa Teluknaga telah mengeluarkan Surat Keterangan Kepala Desa/Kelurahan Nomor: 593.2/08/De.Tlg/2021 yang menerangkan bahwa Girik/Kohir Nomor C.354 telah dialihkan kepada Amsari dkk berdasarkan Surat Keterangan Waris (bukti T-2.e);
6. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Ahli Waris yang ditandatangani Kepala Desa Teluk Naga tertanggal 19 Juli 2021, menerangkan bahwa para Tergugat II Intervensi (Amsari,dkk) adalah ahli waris dari Almarhum Parto Atmojo dan Almarhumah Hj. Maseroh (bukti T-2.f);
7. Bahwa berdasarkan Surat Jual Beli tertanggal 4 Januari 1977 antara Maryani selaku Penjual dan Parto Atmodjo selaku Pembeli telah terjadi peralihan sebidang tanah sawah ukuran 0,335 ha, yang telah dimaterei dan di ketahui oleh Kepala Desa Teluknaga (bukti T-2.g);
8. Bahwa Tergugat II Intervensi telah melakukan pembayaran Pajak Daerah (SSPD BPHTB) bulan Agustus 2021, dan Bulan November 2021 (bukti T-2.i dan T-2.j);
9. Bahwa Tergugat telah melakukan penelitian dan pemeriksaan data fisik dan data yuridis (Pemeriksaan Tanah "A") pada tanggal 17-12-2021 (bukti T-2.l, T-2.n, T-2.o);
10. Bahwa Tergugat telah melakukan Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis terhadap daftar hak atas nama Utomo, Abd. Rohim, Jaronah, Hadijah, Ikhsan Syarifudin, Iman Nurdiansyah, Jaenal Abidin, Jamaludin, Amsari dan Sabe'ih tanggal 20 Desember 2021 (bukti T-2.p);
11. Bahwa Tergugat telah melakukan Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas pada tanggal 24 Januari 2022 (bukti T-2.q);
12. Bahwa Tergugat telah melakukan Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis Nomor 194/BA/04.I/2022 di Desa/Kelurahan Teluknaga, pada tanggal 24 Januari 2022 (bukti T-2.r);
13. Bahwa Pemohon atas nama Amsari dkk telah membayar biaya pekerjaan pelayanan Pengukuran, Pemetaan Bidang Tanah, Pelayanan Pendaftaran Tanah Pertama Kali, Pelayanan Pemeriksaan Tanah dan Biaya Kutipan Surat Ukur sebesar Rp559.520,- (bukti T-2.s);

Menimbang, bahwa didasarkan pada fakta hukum sebagaimana terurai di atas diketahui pada pokoknya bahwa permohonan pendaftaran tanah yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi merupakan pendaftaran tanah pertama kali

Halaman 50, dari 55 Halaman, Putusan No. 49/G/2022/PTUN.SRG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

sebagaimana ketentuan Pasal 13 ayat (4) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997), dan Penggugat adalah orang yang mendalilkan sebagai pemilik yang sah atas bidang tanah tersebut tetapi belum mendaftarkan tanahnya untuk diterbitkan sertifikat hak milik ke atas tanah tersebut, kedudukan Penggugat dalam hal ini merupakan pihak yang berkepentingan sebagaimana ketentuan Pasal 1 Angka 11 Permen Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 7 Tahun 2019;

Menimbang, bahwa berpedoman pada ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah diketahui pada pokoknya Pendaftaran Tanah Secara Sporadik pertama kali terdiri dari tahapan: Permohonan pendaftaran tanah secara sporadik, Pengukuran, Pengumpulan dan Penelitian data yuridis bidang tanah, Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis dan Pengesahannya, Penegasan Konversi dan Pengakuan Hak, Pembukuan Hak dan Penerbitan Sertipikat;

Menimbang, bahwa didasarkan pada pertimbangan sebagaimana di atas, Majelis Hakim menilai bahwa terbitnya objek sengketa *a quo* telah melalui tahapan pengukuran ataupun pengumpulan dan penelitian data fisik dan yuridis bidang tanah sesuai dengan warkah yang dibuktikan oleh Tergugat yakni bukti T-2.a s.d T-2.s, dengan demikian secara prosedur penerbitan objek sengketa *a quo* telah sesuai dengan ketentuan Pasal 11 sampai dengan Pasal 31 PP Nomor 24 Tahun 1997;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan memertimbangkan dari aspek substansi penerbitan objek sengketa *a quo* sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.II.Int-7 berupa surat segel tanggal 4 Januari 1977, telah terjadi peralihan hak antara Hj. Maryani Bin Otong dengan Parto Atmojo dimana sdr. Maryani bin Otong telah mengalihkan lahan seluas 0,335 ha kepada Parto Atmojo, dan setelah dihubungkan dengan bukti P-8 berupa Buku C Desa Nomor 354, Nomor Persil 96/S.II luas 0,365 tanggal 3 Sept 2004 serta bukti T-2.h Buku C Desa Nomor 354 Nomor Persil 96.II/tanah sawah terdapat kecocokan data dimana tanah yang terdaftar dalam Buku C Desa Teluk Naga Nomor 354 atas nama Maryani B Otong Persil Nomor 96/II berupa sawah adalah benar dahulu milik Maryani bin Otong yang telah dijual kepada Parto Atmojo. Dari fakta demikian Majelis Hakim berkeyakinan bahwa riwayat tanah Tergugat II Intervensi dapat ditelusuri kebenaran perolehannya, untuk itu dari aspek alas hak yang dijadikan dasar penilaian substansi maka Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa *a quo* terutama pada tahap

Halaman 51, dari 55 Halaman, Putusan No. 49/G/2022/PTUN.SRG

#### Disclaimer

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

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

penelitian kebenaran alas hak dan penguasaan bidang tanah oleh Tergugat II Intervensi telah tepat dan tidak bertentangan dengan ketentuan PP Nomor 24 Tahun 1997 khususnya Pasal 24 dan Pasal 25 mengenai Penilaian kebenaran data fisik dan data yuridis oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik:

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim juga menilai dari rangkaian fakta hukum tersebut Tergugat telah bertindak secara cermat karena dalam menerbitkan objek sengketa *a quo* telah didasarkan pada informasi atau dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas suatu ketetapan dan/atau tindakan atau pelaksanaan suatu Keputusan;

Menimbang, bahwa terhadap permasalahan menyangkut klaim Penggugat yang menyatakan tanah di atas objek sengketa adalah milik Penggugat dengan dibuktikan melalui bukti P-4, P-8, P-18, P-21, P-32 dan P-36 sebagai *factum probands*. Setelah Majelis Hakim meneliti dan mempelajari secara seksama bukti Penggugat tersebut, bila dihubungkan dengan bukti T-2.g = T.II.Intv-7, T-2.h, T-2.a dan T-2.e berupa alas hak milik Tergugat II Intervensi ternyata menunjukkan pada objek tanah yang sama yaitu berasal dari alas hak Buku C Desa Teluk Naga atas nama Hj. Maryani BT Otong No. 354. Dari kedua versi pembuktian tersebut ditemukan fakta bahwa pada tanggal 4 Januari 1977 tanah Hj. Maryani BT Otong telah dijual kepada Parto Atmodjo (lihat bukti T-2.g = T.II.Intv-7), kemudian pada bulan September 2004 tanah tersebut juga dijual Hj. Maryani BT Otong kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk menelusuri kebenaran dalil kedua belah pihak atas kebenaran data fisik dan data yuridis Majelis Hakim telah mendengarkan keterangan saksi. Berdasarkan pengakuan saksi Mansyur dan Iwan Kurniawan adalah orang yang menjaga tanah Penggugat secara turun temurun dari orang tuanya yang bernama Katiri sejak Tahun 1994, kemudian pada tahun 2010 orang tuanya meninggal maka tanah tersebut dijaga oleh kedua saksi. Tetapi saksi tidak mengetahui luasan dan batas-batas pasti tanah milik Penggugat karena sejak orang tua saksi meninggal tanah tersebut tidak pernah saksi garap yang menurut saksi bahwa tanah Penggugat seluas lebih kurang 3 hektar. Lebih lanjut, saksi mengatakan khusus tanah yang dijadikan objek sengketa tidak pernah digarap oleh orang tua saksi maupun saksi, tetapi digarap oleh orang yang bernama "Tinggal". Tanah yang dijadikan objek sengketa bekas garapan Tinggal tersebut telah dipagar oleh Tergugat II Intervensi. Tanah objek sengketa tidak berbatasan langsung dengan saksi, yang berbatasan dengan saksi adalah tanah Penggugat yang lain (bukan objek sengketa);

Halaman 52, dari 55 Halaman, Putusan No. 49/G/2022/PTUN.SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari fakta demikian, ternyata tanah milik Hj. Maryani BT Otong terdiri dari beberapa bidang dan sebagian telah diperjualbelikan, kemudian dari keterangan kedua saksi (Mansyur dan Iwan Kurniawan) menunjukkan bahwa tanah objek sengketa tidak pernah dijaga karena di luar bagian garapan orang tuanya yang merupakan tanah milik Penggugat artinya pula bahwa tanah objek sengketa secara fisik tidak pernah dikuasai Penggugat. Dari fakta demikian, karena Akta Jual Beli Tahun 1997 belum dibatalkan oleh pejabat yang berwenang maka dianggap berkekuatan hukum, lagian pula hakim PTUN tidak dapat menjangkau keabsahannya sehingga dalam mempertimbangkan posisi kasus *a quo* Majelis Hakim mempedomani kewenangan yang ada pada Tergugat, dimana pada saat menerbitkan objek sengketa belum/tidak ditemukan adanya hal yang dapat menghalangi diterbitkannya objek sengketa. Adapun permasalahan di luar konteks administrasi dapat diselesaikan menurut ketentuan yang berlaku. Atas dasar demikian, mengacu pada asas pembuktian *ex tunc* dan prinsip kepastian hukum maka secara administrasi tindakan Tergugat menerbitkan objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

Menimbang, bahwa didasarkan pada pertimbangan sebagaimana terurai di atas menurut Majelis Hakim terbitnya objek sengketa *a quo* sesuai dengan prosedur dan substansi sebagaimana ditentukan dalam ketentuan Pasal 11 hingga Pasal 31 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *Jo.* Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta Asas Umum Pemerintahan yang baik khususnya Asas Kecermatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan terhadap aspek prosedur dan aspek substansi objek sengketa sebagaimana diuraikan di atas, terbukti objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan dan asas umum pemerintahan yang baik, sehingga terhadap gugatan Penggugat haruslah ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam Persidangan, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim menentukan apa yang harus dibuktikan, membagi beban pembuktian beserta penilaian pembuktian. Atas dasar itu terhadap alat-alat bukti yang diajukan oleh Para Pihak menjadi bahan pertimbangan. Namun, untuk mengadili dan memutus sengketanya hanya dipakai alat-alat bukti yang relevan. Sedangkan, terhadap alat bukti selebihnya tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dalam Putusan ini;

Halaman 53, dari 55 Halaman, Putusan No. 49/G/2022/PTUN.SRG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, dan Penggugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah maka sesuai ketentuan Pasal 110 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Penggugat di bebaskan untuk membayar biaya perkara sejumlah yang tercantum dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mempertimbangkan seluruh alat bukti yang disampaikan para pihak, dan untuk mengambil putusan hanya menguraikan alat bukti yang relevan dengan perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 26 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2019 Tentang Administrasi Perkara Dan Persidangan di Peradilan Secara Elektronik dengan diucapkannya Putusan secara elektronik maka secara hukum telah dilaksanakan penyampaian Salinan Putusan Elektronik kepada para pihak melalui Sistem Informasi Pengadilan dan secara hukum dianggap telah dihadiri oleh Para Pihak dan dilakukan sidang yang terbuka untuk umum

Memperhatikan Undang - Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang telah diubah dua kali dengan Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 dan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

## M E N G A D I L I :

### I. DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;

### II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp413.000,- (empat ratus tiga belas ribu rupiah);

Demikian Putusan ini diambil dalam Rapat Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada hari Selasa tanggal 11 Oktober 2022, oleh kami DR. UMAR DANI, S.H., M.H., Selaku Hakim Ketua Majelis, M. NOOR HALIM P.K., S.H., M.H., dan FEBRINA PERMADI, S.H., masing-masing selaku Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum yang dilaksanakan secara elektronik, melalui Sistem Informasi Pengadilan yang diselenggarakan pada hari Selasa tanggal 18 Oktober 2022 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh DARMAWIYADI S.H., selaku Panitera Pengganti pada Pengadilan Tata Usaha Negara Serang dengan

Halaman 54, dari 55 Halaman, Putusan No. 49/G/2022/PTUN.SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadiri oleh Kuasa Hukum Para Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat, dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

TTD

TTD

M. NOOR HALIM P.K., S.H., M.H.

DR. UMAR DANI, S.H., M.H.

TTD

FEBRINA PERMADI, S.H.

PANITERA PENGGANTI,

TTD

DARMAWIYADI S.H.

## Perincian Biaya Perkara:

1. Biaya Pendaftaran gugatan .....	Rp.	30.000,-
2. Biaya ATK Perkara.....	Rp.	200.000,-
3. Biaya Panggilan.....	Rp.	63.000,-
4. Biaya PNBP Panggilan Pertama.....	Rp.	80.000,-
5. Materai Pususan Sela .....	Rp.	10.000,-
6. Biaya Hak Redaksi.....	Rp.	10.000,-
7. Biaya Uang Leges.....	Rp.	10.000,-
8. Meterai.....	Rp.	10.000,-
JUMLAH	Rp.	413.000,-

(Empat ratus tiga belas ribu rupiah)

Halaman 55, dari 55 Halaman, Putusan No. 49/G/2022/PTUN.SRG