



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor : 83/G/2021/PTUN.SRG

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tata Usaha Negara Serang yang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama secara elektronik dalam Sistem Informasi Pengadilan dengan acara biasa telah menjatuhkan Putusan dalam sengketa antara :

SANWANI, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Buruh Harian Lepas, tempat tinggal di Kampung Bojong Ranji, RT.002,RW.002, Kel/Desa Nambo Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Banten;

Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT I**;

TABRANI, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta, tempat tinggal di Kp. Jangkar, RT.006,RW.003, Kel/desa Nambo Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Banten;

Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT II**;

SAHANAH, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, tempat tinggal di Kampung Bojong Ranji, RT.002, RW.002, Kel/desa Nambo Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Banten;

Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT III**;

SAHANI, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, tempat tinggal di Kampung Bojong Ranji, RT.002, RW.002, Kel/desa Nambo Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Banten;

Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT IV**;

SABAR, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Buruh Harian Lepas, tempat tinggal di Kp. Cinerus, RT.006,RW.002, Kel/desa Barengkok, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Banten;

Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT V**;

M E L A W A N :

- 1. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SERANG**, berkedudukan di Jalan Letnan Jidun No.5, Kelurahan Lontarbaru, Kecamatan Serang, Kota Serang, Provinsi Banten 42115;
Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 4/SKU-36.09.600/II/2022, tanggal 12 Januari 2022, memberikan kuasa kepada :

Halaman 1 dari 71 halaman Putusan No.83/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Nama : RAHMA, S.H.
NIP : 19670106 198603 2 002
Pangkat/Gol : Penata Tk.I (III/d)
Jabatan : Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Pertanahan Kabupaten Serang;
2. Nama : ERWIN HARRIS RAHMAN MARPAUNG, SH
NIP : 19870507 201101 1 004
Pangkat/Gol : Penata (III/c)
Jabatan : Koordinator Kelompok Subtansi Penanganan Sengketa Konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan Kabupaten Serang;
3. Nama : RATU SUMIYATI, S.H.
NIP : 19700303 201408 2 002
Pangkat/Gol : Pengatur Muda TK.I (II/b)
Jabatan : Pengadministrasian Pertanahan Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Serang;

Ketiganya Warga Negara Indonesia, memilih alamat dan berkedudukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Serang, di Jalan Letnan Jidun No.5 Kelurahan Lontarbaru, Kecamatan Serang Kota Serang, Provinsi Banten ;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

2. **PT. THE NEW ASIA INDUSTRIAL ESTATE**, beralamat di Jalan Raya Jakarta-Serang, Komplek Perkantoran Industri Modern Cikade;
Dalam hal ini diwakili oleh PASCALL WILSON, Kewarga-negaraan Indonesia, Tempat Tinggal di Taman Surya 2 Blok E1/32, RT.001, RW.018, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, Pekerjaan Direktur Utama, berdasarkan Akta Pendirian No.187, tanggal 07 Oktober 1955, dibuat dihadapan Meester Raden Soedja, Notaris di Jakarta Akta berdasarkan Penetapan Menteri Kehakiman tertanggal 1 Desember 1955, Akta No.13 tanggal 11 Juni 1969, Tentang Pendirian The New Asia Industries Co. dibuat dihadapan Ridwan Suselo, Notaris di Jakarta, daftar Keputusan Menteri Kehakiman tertanggal 17 Januari 1976, Nomor Y.A. 5/43/6, Akta No.10, tanggal 15 Desember 2007 tentang Pernyataan Rapat PT.The New Asia Industrial Estate, dibuat dihadapan Linaswati, S.H. Notaris di Tangerang dan telah dicatatkan didalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian

Halaman 2 dari 71 halaman Putusan No.83/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU.11522.AH.01.02. Tahun 2008 tanggal 10 Maret 2008, dan terakhir Akta RUPS Luar Biasa tentang Perubahan Direksi dan Komisaris PT.The New Asia Industrial Estate, Akta No 19, tanggal 23 Februari 2017, dibuat dihadapan R.M. Indarto Budiono, S.H. Notaris di Jakarta dan telah dicatatkan di dalam Sistem Administrasi Badan Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-AH.01.03-0102415 Tahun 2017 tanggal 02 Maret 2017;

Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 Januari 2022 telah memberikan kuasa kepada :

1. BUDI WIDARTO, S.H., M.H.;
2. JONA LELY ISABELLA, S.H.
3. HENDRIK PIETER FERDINANDUS, S.H., LLM.
4. SERAFINA DYAH SEPTISARI, S.H., LLM.
5. HENI ADIGAWATI, S.H.
6. MOHAMAD SOFYAN, S.H., M.H.
7. HASBI ANSHARY, S.H., MKn.
8. AMIRUDDIN, S.H.
9. MEILANI PINONDANG TAMPUBOLON, S.H.
10. KENNEDY WIJAYA, S.H.

Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Green Central City, Commercial Area 3rd Floor, JL.Gajah Mada No.188, Jakarta Barat 11120, Pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum dari BJMHP Lawyers;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II INTERVENSI 1**;

- 3. PT. PUTRAJAYA SUKSESGEMILANG**, beralamat di Kawasan Taman Tekno BSD Sektor XI Blok A2 No.2 Setu-Kota Tangerang Selatan;
- Dalam hal ini diwakili oleh KENDRO HALIM, Kewarganegaraan Indonesia, Tempat Tinggal di Taman Giriloka Blok J-21 BSD RT.001, RW.004, Lengkong Wetan, Serpong, Tangerang Selatan, Pekerjaan Direktur Utama, berdasarkan Akta Pendirian No. 111 tanggal 21 Maret 2013, tentang Pendirian Perseroan Terbatas PT. Putrajaya Suksesgemilang dibuat dihadapan Kristina Halim, S.H., M.H., Notaris di Tangerang dan telah dicatatkan di dalam Sistem Administrasi Badan Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-21708. AH.01.01. Tahun 2013 tanggal 23 April 2013. Akta No.123 tanggal 23 Maret 2018 tentang

Halaman 3 dari 71 halaman Putusan No.83/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pernyataan Keputusan Rapat PT. Putrajaya Suksesgemilang dibuat dihadapan Kristina Halim, S.H., M.H. Notaris di Tangerang dan telah dicatatkan Sistem Administrasi Badan Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-0006964.AH.01.02.Tahun 2018, tanggal 28 Maret 2018. Akta No. 83 tanggal 18 Maret 2020, tentang Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Putrajaya Suksesgemilang, berkedudukan di Kota Tangerang Selatan, Akta No.84 tanggal 18 Maret 2020, tentang jual-beli saham dibuat dihadapan Kristina Halim, S.H.,M.H. Notaris di Tangerang dan telah dicatatkan Sistem Administrasi Badan Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-0024686.AH.01.02. Tahun 2020, tanggal 20 Maret 2020 ;

Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 Februari 2022 telah memberikan kuasa kepada :

1. BUDI WIDARTO, S.H., M.H.
2. JONA LELY ISABELLA, S.H.
3. HENDRIK PIETER FERDINANDUS, S.H., LLM.
4. SERAFINA DYAH SEPTISARI, S.H., LLM.
5. HENI ADIGAWATI, S.H.
6. MOHAMAD SOFYAN, S.H.,M.H.
7. HASBI ANSHARY, S.H., MKn.
8. AMIRUDDIN, S.H.
9. MEILANI PINONDANG TAMPUBOLON, S.H.
10. KENNEDY WIJAYA, S.H.

Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Green Central City, Commercial Area 3rd Floor, JL.Gajah Mada No.188, Jakarta Barat 11120, Pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum dari BJMHP Lawyers;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II INTERVENSI 2**;

- 4. PT. MOWILEX INDONESIA**, beralamat di Jalan Daan Mogot Raya Km.10 No. 14 Kedaung Kaliangke, Cengkareng, Jakarta Barat, DKI Jakarta;
- Dalam hal ini diwakili oleh ESTHER SUGIONO, Kewarganegaraan Indonesia, Tempat Tinggal di Jalan Gading Kirana BRT VI F 6 Nomor 9, RT.011, RW.008, Kelurahan Kelapa Gading Barat, Jakarta Utara, Pekerjaan Direktur, berdasarkan Akta Pendirian No. 10 tanggal 6 September 2007 dan Akta Perubahan terakhirnya No. 92 tanggal 25 Juni 2021 ;

Halaman 4 dari 71 halaman Putusan No.83/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus nomor HR-018/SK/II/2022, tertanggal 21 Februari 2022 telah memberikan kuasa kepada :

1. MANGATTA TODING ALLO, S.H.
2. BHIRAWA JAYASIDAYATRA ARIFI, S.H., M.H.

Keduanya Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Manara Rajawali Lt.8 JL. Dr. Ide Anak Agung Gde Agung, Lot 5.1, Kelurahan Kuningan Timur, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, DKI Jakarta, Pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II INTERVENSI 3**;

Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tersebut ;

- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor : 83/G/PEN-DIS/2021/PTUN.SRG, tanggal 30 Desember 2021 Tentang Lolos Dismissal ;
- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor : 83/G/PEN-MH/2021/PTUN.SRG, tanggal 30 Desember 2021 tentang Penunjukan Majelis Hakim ;
- Telah membaca Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor : 83/G/PEN-PPJS/2021/PTUN.SRG, tanggal 30 Desember 2021 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;
- Telah membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim Nomor : 83/PEN-PP/2021/PTUN.SRG. tanggal 30 Desember 2021 Tentang Pemeriksaan Persiapan ;
- Telah membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim Nomor : 83/PEN-HS/2022/PTUN.SRG. tanggal 17 Februari 2022 Tentang Hari Persidangan ;
- Telah membaca berkas perkara tersebut;
- Telah mendengar keterangan saksi yang diajukan para pihak selama persidangan perkara ini ;

TENTANG DUDUK SENGKETA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan gugatannya tertanggal 29 Desember 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tanggal 29 Desember 2021 dibawah Register Perkara Nomor 83/G/2021/PTUN.SRG, gugatan tersebut telah diperbaiki tanggal 17 Februari 2022, telah mengemukakan dalil-dalilnya sebagai berikut :

A. OBYEK SENGKETA

Mengenai obyek sengketa Sertifikat Hak Guna Bangunan/SHGB dengan uraian sebagai berikut ;

Halaman 5 dari 71 halaman Putusan No.83/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00958/Desa Nambo Udik tanggal 19 Desember 2019, Surat Ukur No. 00767/Nambo Udik/2019, tanggal 12 Desember 2019, luas 636 m2, atas nama PT. The New Asia Industrial Estate ;
2. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 361/Desa Nambo Udik, tanggal 20 November 2014, Surat Ukur No. 90/Nambo Udik/2014, tanggal 17 November 2014, luas 299 m2, atas nama PT. The New Asia Industrial Estate ;
3. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 359/Desa Nambo Udik, tanggal 20 November 2014, Surat Ukur No. 89/Nambo Udik/2014, tanggal 17 November 2014, luas 935 m2 atas nama PT. The New Asia Industrial Estate ;
4. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01095/Desa Nambo Udik, tanggal 19 Juni 2021, Surat Ukur No. 00880/Nambo Udik/2021, tanggal 10 Juni 2021, luas 20.532 m2, atas nama PT. Putra Jaya Sukses Gemilang ;
5. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 626/Desa Nambo Udik , tanggal 5 April 2017, Surat Ukur No. 00439/Nambo Udik/2017, tanggal 22 Maret 2017, luas 33.603 m2, atas nama PT. Mowilex Indonesia;
6. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 354/Desa Nambo Udik, tanggal 20 November 2014, surat ukur No. 92/Nambo Udik/2014, tanggal 17 November 2014, Luas 5.452 m2, atas nama PT. The New Asia Industrial Estate ;

B. KEWENANGAN MENGADILI / KEWENANGAN PENGADILAN

1. Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Tergugat merupakan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara atau hal tersebut Pengadilan Tata Usaha Negara, berwenang mengadili obyek 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 obyek 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 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;

Halaman 6 dari 71 halaman Putusan No.83/G/2021/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

3. Bahwa Keputusan TERGUGAT atas obyek sengketa a quo bersifat:

3.1. Konkret

Obyek sengketa a quo yang diterbitkan oleh TERGUGAT tidak abstrak, tetapi berwujud Sertifikat Tanah Hak Guna Bangunan ;

3.2. Individual

Keputusan TERGUGAT terhadap obyek sengketa a quo ditujukan dan berlaku khusus kepada pemegang Sertifikat Hak Guna Bangunan, atas nama PT. The New Asia Industrial Estate, PT. Putra Jaya Sukses Gemilang dan PT. Mowilex Indonesia;

3.3. Final

Keputusan Tata Usaha Negara atas obyek sengketa a quo yang dikeluarkan TERGUGAT tidak lagi memerlukan persetujuan dari Instansi/Pejabat Tata Usaha Negara lainnya, karena keputusan TERGUGAT atas obyek sengketa a quo berlaku definitive dan telah menimbulkan akibat hukum berupa terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan/SHGB ;

4. Bahwa obyek sengketa a quo dikeluarkan oleh TERGUGAT berkedudukan di Kabupaten Serang, karena kedudukan TERGUGAT terletak di Wilayah Hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, sehingga sesuai ketentuan pasal 54 Undang – undang Nomor 5 tahun 1986, yang telah diubah menjadi Undang – undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu Gugatan Sengketa Tata Usaha Negara diajukan kepada kepada Pengadilan yang berwenang, yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan TERGUGAT ;

5. Bahwa gugatan terhadap obyek sengketa a quo merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang telah memenuhi ketentuan yang disebutkan di atas, sehingga dapat menjadi obyek sengketa Tata Usaha Negara dan karenanya Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, berwenang untuk memeriksa dan mengadilinya ;

C. UPAYA ADMINISTRATIF DAN TENGGANG WAKTU

1. Bahwa melalui Kuasa Pendamping Para Penggugat, mengajukan surat keberatan No.819/XI/2021/Pampel, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serang, tertanggal 15 November 2021, namun tidak ditanggapi oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serang/Tergugat, baik secara tertulis maupun penyampaian secara lisan;

2. Bahwa oleh karena hal tersebut Para Penggugat sangat dirugikan, baik secara materiil maupun immaterial, dengan Keputusan Tata Usaha Negara tersebut, karena bertentangan dengan Undang – undang Dasar

Halaman 7 dari 71 halaman Putusan No.83/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Republik Indonesia tahun 1945 pasal 28 H ayat (4), dan pasal 28 I ayat (4) Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, pasal 9 ayat (2) Undang – undang No. 39 tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia, pasal 8, pasal 29 ayat (1) dan pasal 40 ayat (1) ;

3. Bahwa berdasarkan pasal 55 Undang – undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, gugatan ini para Penggugat ajukan dalam tenggang waktu 90 hari kerja, sejak pengajuan keberatan atas Penerbitan SHGB No. 00958, 00361 dan 00359 atas nama PT. The New Asia Industrial Estate dan Penerbitan SHGB atas nama PT. Putra Jaya Sukses Gemilang No. 626 dan 1095, oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Serang, diterima, dan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan setelah Menempuh Upaya Administratif, BAB V Tenggang Waktu, pasal 5 ayat (1);
4. Para Penggugat telah mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 29 Desember 2021, dengan Nomor Perkara : 83/G/2021/PTUN.SRG.

Mengingat undang – undang No. 9 tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara , pasal 55 ayat 2 dan Undang – undang Nomor 30 tahun 2014, tentang Administrasi Pemerintahan, pasal 77 sebagai berikut :

- 1) Keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya Keputusan tersebut oleh Badan/atau Pejabat Pemerintahan .
- 2) Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang menetapkan Keputusan .

D. KEPENTINGAN PARA PENGGUGAT

Kepentingan para Penggugat/ahli waris Alm. Dulgani, dalam mengajukan gugatan kepada Kepala Kantor Pertanahan kabupaten Serang ke PTUN Serang, adalah agar SHGB No. 00958, 00361, dan 00359 atas nama PT. The New Asia Industrial Estate, dan SHGB No. 626 dan 1095 atas nama PT. Putra Jaya Sukses Gemilang sebagai berikut :

Bahwa akibat diterbitkannya objek sengketa a quo oleh TERGUGAT , Para PENGGUGAT merasa dirugikan karena objek sengketa a quo tidak dapat dimanfaatkan, dinikmati dan dijual kepada pihak lain, oleh karenanya Para

Halaman 8 dari 71 halaman Putusan No.83/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGUGAT mengajukan gugatan kepada Pengadilan Tata Usaha Serang sesuai pasal 53 ayat (1) Undang – undang Nomor 9 tahun 2004, yaitu orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang, berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi ;

E. POSITA

Tentang duduk perkara :

1. Bahwa Penggugat merupakan ahli waris (anak-anak) alm. Dulgani Bin Nasta yang memiliki sebidang tanah yang terletak di Blok 002 dengan SPPT No.36.04.120.001.002-0019.0 dan tercatat di buku tanah desa Nambo Udik/Letter C di halaman 10 seluas 2.520.00 m2, yang dimiliki oleh orang tua (alm. Dulgani Bin Nasta) Penggugat berdasarkan pembelian dari Basari/Ramidin No. 276, yang dikuatkan dengan Surat Keterangan dari Pemerintah Desa Nambo Udik No. 172/Ds.2003/XII/2021, tertanggal 27 - 12 – 2021;
2. Bahwa obyek tanah dengan SPPT No.36.04.120.001.002-0019.0 dengan luas 2.520.00 m2 tersebut memiliki batas-batas sebagai berikut:
 1. Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Tarsih/H. Sarmili;
 2. Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Muksin;
 3. Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Jalan Desa;
 4. Sebelah Timur berbatasan dengan Sartaka & Nuri;
3. Bahwa sejak beli dari Basari tanggal 31 Januari 2072, alm. Dulgani Bin Nasta merawat dan mengelola secara terus menerus dan tidak pernah menjual kepada siapapun, baik dengan perorangan maupun dengan pihak perusahaan, hingga kami anak-anak atau ahli waris alm. Dulgani bin Nasta, juga tidak pernah menjual kepada siapapun;
4. Bahwa dikarenakan tidak adanya tanggapan dari TERGUGAT atas pengajuan surat keberatan dari kuasa pendamping Para PENGUGAT pada tanggal 15 November 2021, Para PENGUGAT mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Serang;
5. Bahwa upaya Hukum Administrasi yang telah dijalankan oleh Para PENGUGAT, tidak ada keputusan dan tanggapan dari TERGUGAT, akhirnya Para PENGUGAT mengajukan gugatan objek sengketa a quo atas Keputusan TERGUGAT kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Serang yang diajukan pada tanggal 29 Desember 2021;

Halaman 9 dari 71 halaman Putusan No.83/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa berdasarkan uraian di atas, terhadap keputusan TERGUGAT tersebut bertentangan dengan 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 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, antara lain karena ;

1. Kesalahan Prosedur.

TERGUGAT dalam menerbitkan objek a quo tidak sesuai prosedur karena dalam peralihan hak atas tanah, waktu Alm. Dulgani Bin Nasta dan ahli waris (Para Penggugat), maupun pihak-pihak yang berada disekeliling objek sengketa tidak merasa menandatangani berkas apapun atas peralihan hak ;

2. Terdapat tumpang tindik Hak atas Tanah.

TERGUGAT dalam menerbitkan objek sengketa a quo terbit diatas tanah milik Para PENGGUGAT;

3. Karena Data Yuridis dan data – data Fisik tidak benar karena :

- a. Prosedur pendaftaran tanah atas objek sengketa a quo tidak sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- b. Objek/luas dan letak tanah dalam objek sengketa a quo salah atau tidak benar ;

B. Bahwa keputusan TERGUGAT atas objek sengketa a quo bertentangan dengan pasal 10 ayat (1) Undang – undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yang baik (AUPB) yaitu :

Asas Kecermatan

Keputusan TERGUGAT atas objek sengketa a quo bertentangan dengan Asas Kecermatan karena penerbitan objek sengketa a quo cacat prosedur, terdapat tumpang tindih atas tanah serta data Yuridis dan data – data Fisik tidak benar, maka dinyatakan TERGUGAT tidak cermat dalam menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Tanah ;

Halaman 10 dari 71 halaman Putusan No.83/G/2021/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

7. Bahwa berdasarkan uraian di atas 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 ;
8. Bahwa oleh karena hal tersebut bertentangan dengan pasal 53 ayat (2) huruf (a) dan (b), maka objek sengketa a quo mohon untuk dibatalkan atau tidak sah;
9. Bahwa para Penggugat keberatan dan dirugikan secara materiil dan immaterial dengan diterbitkannya SHGB No. 00958, 00361, dan 00359 atas nama PT. The New Asia Industrial Estate dan SHGB No. 626 dan 1095 atas nama PT.Putra Jaya Sukses Gemilang, oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serang, diatas tanah alm. Dulgani Bin Nasta, orang tua para Penggugat karena bertentangan dengan Undang-undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945 pasal 28 H ayat (4) ,dan pasal 28 I ayat (4) Undang–undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok–pokok Agraria, pasal 9 ayat (2) Undang-undang No. 39 tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia, pasal 8, pasal 29 ayat (1) dan pasal 40 ayat (1) ;
10. Bahwa berdasar hal tersebut di atas dan berdasarkan pasal 53 ayat (2) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 9 tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka para PENGUGAT meminta kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang untuk memeriksa dan mengadili;

F. Petitum :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya .
2. Menyatakan batal atau tidak sah SHGB dengan uraian sebagai berikut:
 - 2.1 Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00958/Desa Nambo Udik tanggal 19 Desember 2019, Surat Ukur No.00767/Nambo Udik/2019, tanggal 12 Desember 2019, luas 636 m2, atas nama PT. The New Asia Industrial Estate;

Halaman 11 dari 71 halaman Putusan No.83/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2.2 Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 361/Desa Nambo Udik, tanggal 20 November 2014, Surat Ukur No.90/Nambo Udik/2014, tanggal 17 November 2014, luas 299 m2, atas nama PT. The New Asia Industrial Estate ;
- 2.3 Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 359/Desa Nambo Udik, tanggal 20 November 2014, Surat Ukur No.89/Nambo Udik/2014, tanggal 17 November 2014, luas 935 m2 atas nama PT.The New Asia Industrial Estate ;
- 2.4 Sertifikat Hak Guna Bangunan No.01095/Desa Nambo Udik, tanggal 19 Juni 2021, surat ukur No. 00880/Nambo Udik/2021, tanggal 10 Juni 2021, luas 20.532 m2, atas nama PT.Putra Jaya Sukses Gemilang .
- 2.5 Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 626/Desa Nambo Udik, tanggal 5 April 2017, surat ukur No. 00439/Nambo Udik/2017, tanggal 22 Maret 2017, Luas 33.603 m2, atas nama PT.Mowilex Indonesia .
- 2.6 Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 354/Desa Nambo Udik, tanggal 20 November 2014, surat ukur No. 92/Nambo Udik/2014, tanggal 17 November 2014, Luas 5.452 m2, atas nama PT. The New Asia Industrial Estate;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut SHGB sebagai berikut :
 - 3.1 Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00958/Desa Nambo Udik tanggal 19 Desember 2019, surat ukur No. 00767/Nambo Udik/2019, tanggal 12 Desember 2019, luas 636 m2, atas nama PT.The New Asia Industrial Estate ;
 - 3.2 Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 361/Desa Nambo Udik, tanggal 20 November 2014, Surat Ukur No. 90/Nambo Udik/2014, tanggal 17 November 2014, luas 299 m2, atas nama PT. The New Asia Industrial Estate;
 - 3.3 Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 359/Desa Nambo Udik, tanggal 20 November 2014, Surat Ukur No. 89/Nambo Udik/2014, tanggal 17 November 2014, luas 935 m2 atas nama PT. The New Asia Industrial Estate ;
 - 3.4 Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01095/Desa Nambo Udik, tanggal 19 Juni 2021, Surat Ukur No. 00880/Nambo Udik/2021, tanggal 10 Juni 2021, luas 20.532 m2, atas nama PT. Putra Jaya Sukses Gemilang;

Halaman 12 dari 71 halaman Putusan No.83/G/2021/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

3.5 Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 626/Desa Nambo Udik, tanggal 5 April 2017, surat ukur No. 00439/Nambo Udik/2017, tanggal 22 Maret 2017, Luas 33.603 m2, atas nama PT. Mowilex Indonesia;

3.6 Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 354/Desa Nambo Udik, tanggal 20 November 2014, surat ukur No. 92/Nambo Udik/2014, tanggal 17 November 2014, Luas 5.452 m2, atas nama PT. The New Asia Industrial Estate;

4. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat, pihak Tergugat telah menyampaikan jawabannya tertanggal 2 Maret 2022, yang mengemukakan sebagai berikut :

I. OBJEK SENGKETA TATA USAHA NEGARA

Bahwa dari maksud dan tujuan dalam pengajuan surat gugatan Para Penggugat adalah mempersoalkan Keputusan Tata Usaha Negara berupa :

1. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00958/Desa Nambo Udik tanggal 19 Desember 2019, Surat Ukur Nomor 00767/Nambo Udik/2019, tanggal 12 Desember 2019, Luas 636 m2, atas nama PT. The New Asia Industrial Estate;

2. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 361/Desa Nambo Udik, tanggal 20 November 2014, Surat Ukur No.90/Nambo Udik/2014, tanggal 17 November 2014, Luas 299 m2, atas nama PT. The New Asia Industrial Estate;

3. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 359/Desa Nambo Udik, tanggal 20 November 2014, Surat Ukur Nomor 89/Nambo Udik/2014, tanggal 17 November 2014, Luas 935 m2 atas nama PT. The New Asia Industrial Estate;

4. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 01095/Desa Nambo Udik, tanggal 19 Juni 2021, Surat Ukur Nomor 00880/Nambo Udik/2021, tanggal 10 Juni 2021, Luas 20.532 m2, atas nama PT. Putra Jaya Sukses Gemilang;

5. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 626/Desa Nambo Udik, tanggal 05 April 2017, Surat Ukur Nomor 00439/Nambo Udik/2017, tanggal 22 Maret 2017, Luas 33.603 m2, atas nama PT. Mowilex Indonesia;

Halaman 13 dari 71 halaman Putusan No.83/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 354/Desa Nambo Udik, tanggal 20 November 2014, Surat Ukur Nomor 92/Nambo Udik/ 2014, tanggal 17 November 2014, Luas 5.452 m2, atas nama PT. The New Asia Industrial Estate;

II. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat, Kecuali yang diakui secara tegas dalam eksepsi ini;
2. Bahwa Eksepsi yang akan disampaikan Tergugat sebagaimana pasal 77 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 adalah sebagai berikut:

A. TENTANG KEWENANGAN MENGADILI (KOMPETENSI ABSOLUT)

- 1) Sesuai surat gugatan Para Penggugat pada halaman 2 tentang objek sengketa, Para Penggugat mempersoalkan Keputusan Tata Usaha Negara berupa : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00958, 361, 359, 01095, 626 dan 354/Desa Nambo Udik;
- 2) Dan selanjutnya keberatan terhadap keenam sertipikat tersebut secara tegas diuraikan Para Penggugat dalam surat gugatannya pada halaman 4 dan 5 karena menurut Para Penggugat, objek sengketa merupakan tanah milik alm Dulgani bin Nasta yang dibeli dari Basari tanggal 31 Januari 2072 dan tidak pernah dijual ke pihak manapun, dalam hal ini menurut dalil Para Penggugat berdasarkan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara terhadap Keputusan Tata Usaha Negara di atas dapat menjadi objek sengketa tata usaha negara yang merupakan Kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya;
- 3) Bahwa berdasarkan rumusan dalam Pasal 1 angka 10 Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara, setidaknya-tidaknya ada 3 (tiga) unsur dari sengketa tata usaha negara yaitu :
 - a. Permasalahan hukum yang disengketakan merupakan bidang tata usaha negara;

Halaman 14 dari 71 halaman Putusan No.83/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Subjek Hukum terdiri atas orang atau badan hukum perdata sebagai Penggugat dan badan atau pejabat tata usaha negara sebagai Tergugat;
- c. Objek sengketa haruslah berbentuk keputusan tata usaha negara;
- 4) Bahwa berdasarkan rumusan dalam Pasal 2 huruf a Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Pertama jo. Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara, disebutkan sebagai berikut :
Pasal 2 Tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut undang-undang ini:
 - a. Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata;
 - b. Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan pengaturan yang bersifat umum;
 - c. Keputusan Tata Usaha Negara yang masih memerlukan persetujuan;
 - d. Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan berdasarkan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana dan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana atau peraturan perundang-undangan yang lain yang bersifat hukum pidana;
 - e. Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan atas dasar hasil pemeriksaan badan peradilan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - f. Keputusan Tata Usaha Negara mengenai tata usaha Tentara Nasional Indonesia;
 - g. Keputusan Komisi Pemilihan Umum baik di pusat maupun di daerah mengenai hasil pemilihan umum;

Bahwa sebagaimana ketentuan pada pasal 2 huruf a di atas telah jelas bahwa yang tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut undang-undang sebagaimana tercantum pada Pasal 2 huruf a Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata, dalam artian tindak

Halaman 15 dari 71 halaman Putusan No.83/G/2021/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

lanjut dari perbuatan hukum perdata adalah keputusan yang dikecualikan sebagai obyek gugatan PTUN dengan penjelasan bahwa “Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata umpamanya keputusan yang menyangkut masalah jual beli yang didasarkan pada ketentuan hukum perdata;

Oleh karena itu objek sengketa yang dipermasalahkan oleh Para Penggugat merupakan objek sengketa yang tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara;

- 5) Bahwa secara absolut Peradilan Tata Usaha Negara dalam hal ini Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus sengketa dalam perkara ini, karena dari permasalahan hukum atas sengketa a quo yang diajukan Para Penggugat, dari maksud dan tujuannya bertentangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara, oleh sebab itu, gugatan Para Penggugat, harus ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus in litis objek sengketa ;

B. KEPENTINGAN PENGGUGAT YANG DIRUGIKAN

- 1) Bahwa dalam dalil gugatan Para Penggugat mengenai Kepentingan Para Penggugat yang dirugikan pada halaman 4 Huruf D Romawi menyatakan dengan diterbitkannya obyek sengketa oleh Tergugat maka Para Penggugat mengalami kerugian;
- 2) Bahwa keberatan-keberatan Para Penggugat tersebut adalah memenuhi unsur-unsur Perbuatan melawan hukum sebagai berikut:
“Perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 Kitab UndangUndang Hukum Perdata (KUHPerdata), berbunyi: “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut” ;
Dari bunyi Pasal tersebut, maka dapat ditarik unsur-unsur PMH sebagai berikut:
 - a. ada perbuatan melawan hukum;
 - b. ada kesalahan;
 - c. ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan;
 - d. ada kerugian.

Halaman 16 dari 71 halaman Putusan No.83/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3) Bahwa yang dimaksud dengan “Perbuatan itu harus melawan hukum” adalah:
“Suatu perbuatan melawan hukum apabila berlawanan dengan:
 - a. Hak orang lain, atau ;
 - b. Kewajiban hukumnya sendiri, atau ;
 - c. Kesusilaan yang baik, atau ;
 - d. Keharusan yang harus diindahkan dalam pergaulan hidup masyarakat mengenai orang lain atau benda“ ;
- 4) Sedangkan yang dimaksud dengan “Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian” adalah “Suatu perbuatan yang dilakukan oleh satu pihak yang menyebabkan kerugian kepada pihak lain baik secara materiil maupun immateriil.”;
- 5) Kemudian dengan yang dimaksud “Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan”, adalah memiliki arti “Kesalahan yang dilakukan baik secara disengaja ataupun dari kelalaian dari pihak tersebut”, dalam hal ini yang dimaksud dengan “kesengajaan” adalah “Suatu perbuatan, dimana dengan perbuatan itu si Pelaku menyadari sepenuhnya akan ada akibat dari perbuatan tersebut”, sedangkan definisi dari “kelalaian” adalah “Seseorang tidak melakukan suatu perbuatan (kealpaan seseorang)”;
- 6) Kemudian dengan dimaksud atas “perbuatan itu harus ada hubungan kausal” yaitu berarti “adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian”;
- 7) Bahwa berdasarkan rumusan Hoge Raad sebelum tahun 1919 sebuah Perbuatan Melawan Hukum adalah suatu perbuatan yang melanggar hak subjektif orang lain atau yang bertentangan dengan kewajiban hukum dengan si pembuat sendiri ;
- 8) Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka dalil Para Penggugat menyatakan dengan diterbitkannya obyek sengketa oleh Tergugat maka Para Penggugat mengalami kerugian adalah patut untuk ditolak sebab dari esensi permasalahan hukum yang disengketakan Para Penggugat bukan permasalahan ranah sengketa hukum tata administrasi negara sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Peratun, tetapi substansi permasalahan yang sesungguhnya merupakan tindakan melawan hukum terhadap hak keperdataan atas kepemilikan tanah Para Penggugat, yang seharusnya diajukan pada peradilan umum/merupakan domain Peradilan Umum.

Halaman 17 dari 71 halaman Putusan No.83/G/2021/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

- 9) Bahwa pokok substansi dari gugatan Para Penggugat dan berdasarkan fakta hukum yang terkait (relevan), maka pokok sengketa yang menjadi permasalahan hukum di dalam gugatan Para Penggugat lebih mengarah pada perbuatan melawan hukum terhadap hak keperdataan (terkait dengan adanya unsur pidana) dan mengingat sesungguhnya hakekat dari suatu pemeriksaan dan Putusan Pengadilan itu adalah untuk menyelesaikan persengketaannya secara tuntas, dimana hal tersebut akan dapat tercapai manakala sengketa dalam suatu perkara tersebut diperiksa dan diputus oleh pengadilan yang berwenang untuk mengujinya, hal mana sejalan dengan kaidah hukum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 22 K/TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001, yang pokoknya “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”;
- 10) Bahwa klaim kepemilikan bidang tanah Para Penggugat dan permasalahan penerbitan atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00958, 361, 359, 01095, 626 dan 354/Desa Nambo Udik dan selanjutnya menjadi objek sengketa, merupakan permasalahan hak keperdataan atas kepemilikan tanah sehingga merupakan domein kewenangan Peradilan Umum.

III. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat membantah dan menyangkal seluruh dalil gugatan Para Penggugat, kecuali atas hal yang diakui secara tegas dan eksplisit oleh Tergugat dalam jawaban atas Pokok Perkara ini;
2. Bahwa hal-hal yang dikemukakan dalam Eksepsi diatas, mohon secara mutatismutandis dianggap masuk dalam Jawaban terhadap pokok perkara ini, sehingga tidak perlu diulang lagi;
3. Bahwa berdasarkan keseluruhan dari posita gugatan Para Penggugat sama sekali tidak menyebutkan dan menguraikan mengenai batas – batas dari tanah yang merasa sebagai miliknya secara jelas dan terinci dan sejak kapan dan sampai kapan tanah tersebut dikuasai dan dimiliki, sebab apabila tidak diketahui tata letak dari fisik tanah dan atau tidak jelas dari data fisik maupun data yuridis yang sebenarnya dari lokasi tanah dimaksud dan sejak kapan dan sampai kapan tanah tersbut dikuasai dan dimiliki maka PARA PENGGUGAT dapat dinyatakan tidak memiliki kepentingan untuk menggugat dari objek a quo;

Halaman 18 dari 71 halaman Putusan No.83/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Tegugat dalam Penerbitan Obyek Sengketa telah sesuai dengan wewenang, prosedur dan peraturan-peraturan yang berlaku;
5. Bahwa dalil dalam posita gugatan Para Penggugat halaman 4 s/d 6 angka 1 s/d 10 yang menyebutkan bahwa obyek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat dapat dibatalkan saat ini yang berlaku antara lain : Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang mana mengatur proses pembatalan sertifikat yang antara lain :
 - Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah Pasal 64 berbunyi :
- 1) Pembatalan Hak Atas Tanah karena cacat administrasi hanya dapat dilakukan:
 - a. sebelum jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat Hak Atas Tanah, untuk:
 1. Hak Atas Tanah yang diterbitkan pertama kali dan belum dialihkan; atau;
 2. Hak Atas Tanah yang telah dialihkan namun para pihak tidak beriktikad baik atas peralihan hak tersebut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; atau
 - b. karena adanya tumpang tindih Hak Atas Tanah.
- 2) Dalam hal jangka waktu 5 (lima) tahun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a terlampaui maka pembatalan dilakukan melalui mekanisme peradilan;
 - Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan Pasal 32 berbunyi:
- (1) Kementerian atau Kantor Wilayah sesuai kewenangannya tidak dapat membatalkan Produk Hukum baik karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis maupun sebagai pelaksanaan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam hal:

Halaman 19 dari 71 halaman Putusan No.83/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. hak atas tanah objek Sengketa/Perkara telah beralih kepada pihak ketiga;
- b. pihak ketiga sebagai pemegang hak terakhir tidak menjadi pihak dalam Perkara; dan
- c. pihak ketiga memperoleh hak atas tanah tersebut dengan itikad baik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sebelum adanya Perkara.

(2) Dalam hal hak atas tanah atau sertifikat tanah yang dimohon pembatalan tidak dapat dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kementerian atau Kantor Wilayah sesuai kewenangannya memberitahukan kepada:

- a. pemohon pembatalan untuk melakukan upaya hukum di pengadilan dalam rangka mempertahankan hak keperdataan atas tanah; dan
- b. pihak ketiga mengenai adanya putusan pengadilan yang membatalkan hak atas tanah atau sertifikat tanah atas nama pihak ketiga yang tidak menjadi pihak dalam perkara.

IV. PETITUM

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat dan memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang berkenan untuk memeriksa dan memutus sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tidak berwenang mengadili perkara a quo;
3. Menyatakan gugatan dari Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet On Vankelijske Verklaard).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan Jawaban Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menyatakan sah sertifikat antara lain :
 - 1) Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00958/Desa Nambo Udik tanggal 19 Desember 2019, Surat Ukur Nomor 00767/Nambo Udik/2019, tanggal 12 Desember 2019, Luas 636 m2, atas nama PT. The New Asia Industrial Estate;

Halaman 20 dari 71 halaman Putusan No.83/G/2021/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) Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 361/Desa Nambo Udik, tanggal 20 November 2014, Surat Ukur No.90/Nambo Udik/2014, tanggal 17 November 2014, Luas 299 m2, atas nama PT. The New Asia Industrial Estate;
- 3) Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 359/Desa Nambo Udik, tanggal 20 November 2014, Surat Ukur Nomor 89/Nambo Udik/2014, tanggal 17 November 2014, Luas 935 m2 atas nama PT. The New Asia Industrial Estate;
- 4) Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 01095/Desa Nambo Udik, tanggal 19 Juni 2021, Surat Ukur Nomor 00880/Nambo Udik/2021, tanggal 10 Juni 2021, Luas 20.532 m2, atas nama PT. Putra Jaya Sukses Gemilang;
- 5) Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 626/Desa Nambo Udik, tanggal 05 April 2017, Surat Ukur Nomor 00439/Nambo Udik/2017, tanggal 22 Maret 2017, Luas 33.603 m2, atas nama PT. Mowilex Indonesia;
- 6) Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 354/Desa Nambo Udik, tanggal 20 November 2014, Surat Ukur Nomor 92/Nambo Udik/2014, tanggal 17 November 2014, Luas 5.452 m2, atas nama PT. The New Asia Industrial Estate;
4. Menghukum Para Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul sebagai akibat pemeriksaan perkara ini;

SUBSIDAIR :

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat, pihak Tergugat II Intervensi 1 telah menyampaikan jawabannya tertanggal 2 Maret 2022, yang mengemukakan sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

A. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT

1. Bahwa Gugatan Penggugat merupakan kompetensi dari peradilan perdata bukan kompetensi pengadilan tata usaha negara *in casu* PTUN Serang.
2. Alasan hukum ini dapat dilihat pada angka 1,2 dan 3 posita Gugatan Penggugat, dimana terdapat dalil Penggugat terkait bukti perolehan tanah diperoleh berdasarkan pembelian dari Basari/Ramidin No.276, yang dikuatkan dengan Surat

Halaman 21 dari 71 halaman Putusan No.83/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keterangan dari Pemerintah Desa Nambo Udik No.172/Ds.2003/XII/2021, tertanggal 27-12-2021, dan obyek tanah terkait dengan SPPT No.36.04.120.001.002-0019.0. ;

3. Bahwa untuk membuktikan kebenaran hak dengan dasar bukti kepemilikan yang ada pada Penggugat tersebut, maka Penggugat harus terlebih dahulu menguji kebenaran bukti penguasaan/kepemilikan atas tanah yang ada padanya tersebut dibandingkan dengan bukti penguasaan/kepemilikan dari, Tergugat II Intervensi I, Tergugat II Intervensi II dan Tergugat II Intervensi III, dimana pembuktian tersebut harus ditempuh terlebih dahulu melalui upaya hukum secara perdata, bukannya langsung mengajukan gugatan ke PTUN.
4. Bahwa oleh karena karena perkara yang diajukan a quo merupakan pengujian atas kebenaran dari bukti kepemilikan atas tanah yang ada pada Penggugat dan karenanya merupakan sengketa kepemilikan maka perkara a quo bukan objek gugatan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 1 dan 4 Undang – undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo UU No. 51 tahun 2009 tentang perubahan kedua atas UU No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Apalagi terkait dengan objek yang disengketakan oleh Penggugat merupakan pelaksanaan tugas dan fungsi administrasi pertanahan yang telah dilakukan oleh Tergugat selaku pejabat TUN berdasarkan prosedur yang telah diatur dalam ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
5. Berdasarkan uraian tersebut di atas maka Tergugat II Intervensi I mohon kepada Majelis yang Terhormat untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dengan alasan bahwa perkara aquo bukan Kompetensi Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara Serang sebagai-mana diatur dalam Pasal 54 UU No.5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo UU No. 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua UU No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

B. GUGATAN ERROR IN PERSONA

1. Bahwa objek gugatan salah orang/salah alamat (*error in persona*), sebab objek gugatan adalah 6 (enam) bidang tanah yang permohonan perubahan kepemilikan tanahnya telah

Halaman 22 dari 71 halaman Putusan No.83/G/2021/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

diajukan secara patut dan diproses sesuai ketentuan yang berlaku di Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga apa yang dilakukan oleh Tergugat bukan merupakan objek gugatan yang menjadi kewenangan PTUN karena TERGUGAT hanya menjalankan proses akhir dari rangkaian kegiatan yang dijalankan secara terus menerus dari proses pendaftaran tanah dan bukan merupakan keputusan tersendiri dari Tergugat ;

2. Bahwa apa yang dilakukan oleh Tergugat terkait penerbitan objek sengketa merupakan *“Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan – satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang – bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak – hak tertentu yang membebaninya”* sebagaimana telah diatur dalam *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, dengan demikian tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat bukan merupakan objek gugatan ke PTUN dan karenanya salah alamat jika tindakan Tergugat diajukan ke PTUN *in casu* PTUN Serang;

C. GUGATAN PENGUGAT TELAH KADALUARSA

Bahwa pengajuan gugatan telah lewat waktu sebagaimana dimaksud Pasal 55 Undang-undang No.5 Tahun 1986 jo UU No. 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua UU No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, karena telah melewati masa waktu 90 (sembilan puluh hari) dan Penggugat baru sekarang mengajukan gugatan setelah objek gugatan telah bersertipikat Hak Guna Bangunan yaitu :

Halaman 23 dari 71 halaman Putusan No.83/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00958/Desa Nambo Udik tanggal 19 Desember 2019, Surat Ukur No.00767/Nambo Udik/2019, tanggal 12 Desember 2019, luas 639 M2, atas nama PT. The New Asia Industrial Estate.
2. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.361/Desa Nambo Udik tanggal 20 November 2014, Surat Ukur No.90/Nambo Udik/2014, tanggal 17 November 2014, luas 299 M2, atas nama PT. The New Asia Industrial Estate.
3. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.359/Desa Nambo Udik tanggal 20 November 2014, Surat Ukur No. 89/Nambo Udik/2014, tanggal 17 November 2014, luas 935 M2, atas nama PT. The New Asia Industrial Estate.
4. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.01095/Desa Nambo Udik tanggal 19 Juni 2021, Surat Ukur No.00880/Nambo Udik/2021, tanggal 10 Juni 2021, luas 20.532 M2, atas nama PT. PutraJaya Suksesgemilang.
5. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.626/Desa Nambo Udik tanggal 5 April 2017, Surat Ukur No.00439/Nambo Udik/2017, tanggal 22 Maret 2017, luas 33.603 M2, atas nama PT. Mowilex Indonesia.
6. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.354/Desa Nambo Udik tanggal 20 November 2014, Surat Ukur No.92/Nambo Udik/2014, tanggal 17 November 2014, luas 5.452 M2, atas nama PT. The New Asia Industrial Estate.

Bahwa oleh karena Penggugat baru mendaftarkan gugatannya pada tanggal 29 Desember 2021, maka sesuai ketentuan undang-undang telah melewati sembilan puluh hari dari terbitnya ke 6 (enam) SHGB tersebut diatas, sehingga sesuai dengan Pasal 55 Undang – undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Gugatan yang diajukan telah daluwarsa karena lewat waktu.

Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah dinyatakan “dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan Sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya Sertipikat itu telah

Halaman **24** dari **71** halaman Putusan No.83/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut“ ;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dalil dalam eksepsi merupakan satu kesatuan dengan dalil dalam pokok perkara.
 2. Bahwa Tergugat II Intervensi I menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya.
 3. Bahwa Tergugat dalam menerbitkan :
 - 1) Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00958/Desa Nambo Udik tanggal 19 Desember 2019, Surat Ukur No.00767/Nambo Udik/2019, tanggal 12 Desember 2019, luas 639 M2, atas nama PT. The New Asia Industrial Estate.
 - 2) Sertipikat Hak Guna Bangunan No.361/Desa Nambo Udik tanggal 20 November 2014, Surat Ukur No.90/Nambo Udik/2014, tanggal 17 November 2014, luas 299 M2, atas nama PT. The New Asia Industrial Estate.
 - 3) Sertipikat Hak Guna Bangunan No.359/Desa Nambo Udik tanggal 20 November 2014, Surat Ukur No. 89/Nambo Udik/2014, tanggal 17 November 2014, luas 935 M2, atas nama PT. The New Asia Industrial Estate.
 - 4) Sertipikat Hak Guna Bangunan No.01095/Desa Nambo Udik tanggal 19 Juni 2021, Surat Ukur No.00880/Nambo Udik/2021, tanggal 10 Juni 2021, luas 20.532 M2, atas nama PT. PutraJaya Suksesgemilang.
 - 5) Sertipikat Hak Guna Bangunan No.626/Desa Nambo Udik tanggal 5 April 2017, Surat Ukur No.00439/Nambo Udik/2017, tanggal 22 Maret 2017, luas 33.603 M2, atas nama PT. Mowilex Indonesia ;
 - 6) Sertipikat Hak Guna Bangunan No.354/Desa Nambo Udik tanggal 20 November 2014, Surat Ukur No.92/Nambo Udik/2014, tanggal 17 November 2014, luas 5.452 M2, atas nama PT. The New Asia Industrial 3;
- Telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan ;
6. Bahwa Tergugat dalam dalam menerbitkan objek sengketa sebagaimana diuraikan dalam poin 5 (lima) di atas telah sesuai dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik, yaitu asas kecermatan.

Halaman **25** dari **71** halaman Putusan No.83/G/2021/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

7. Bahwa selain itu dalam proses Penerbitan Sertipikat HGB sebagaimana diuraikan diatas kepada Tergugat II Intervensi I, Tergugat/Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serang telah sesuai dengan prosedur peraturan perundang-undangan yang berlaku serta telah dilaksanakan secara prosedur antara lain sebagaimana diatur dalam ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan peraturan terkait lainnya.
8. Bahwa perolehan hak atas tanah yang dilakukan oleh PT. The New Asia Industrial Estate telah dilakukan sesuai dengan hukum yang berlaku sehingga sah secara hukum, selanjutnya dalam proses permohonan Sertipikat HGB (yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini) yang dilakukan oleh PT. The New Asia Industrial Estate/ Tergugat II Intervensi I sampai kepada proses peralihan hak/balik nama baik kepada PT. Mowilex Indonesia maupun kepada PT. PutraJaya Suksesgemilang *aquo*, telah pula sesuai dengan prosedur yang berlaku dalam hukum pertanahan, dan nyatanya tidak ada orang atau badan hukum yang melakukan keberatan terhadap perolehan, penguasaan tanah dan kepemilikan maupun permohonan dan peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh PT. The New Asia Industrial Estate/Tergugat II Intervensi I ;
9. Bahwa ternyata klaim Penggugat baru timbul, dalam jangka waktu yang jauh setelah diterbitkan Sertipikat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Serang yaitu dengan mengajukan gugatan pada tahun 2021 dengan alasan objek yang dikuasainya-quod non, sedangkan faktanya objek tanah telah dikuasai dan dimiliki secara sah oleh pemilik asal yakni Tergugat II Intervensi I yakni PT. The New Asia Industrial Estate.
10. Bahwa berdasarkan alasan-alasan sebagaimana tersebut diatas, maka gugatan Penggugat harus ditolak untuk seluruhnya karena tidak berdasarkan hukum ;

Selanjutnya Tergugat II Intervensi I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memeriksa untuk selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut :

Halaman 26 dari 71 halaman Putusan No.83/G/2021/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

A. DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat II Intervensi I ;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
3. Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini.

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan penerbitan :
 - 1) Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00958/Desa Nambo Udik tanggal 19 Desember 2019, Surat Ukur No.00767/Nambo Udik/2019, tanggal 12 Desember 2019, luas 639 M2, atas nama PT. The New Asia Industrial Estate.
 - 2) Sertipikat Hak Guna Bangunan No.361/Desa Nambo Udik tanggal 20 November 2014, Surat Ukur No.90/Nambo Udik/2014, tanggal 17 November 2014, luas 299 M2, atas nama PT. The New Asia Industrial Estate.
 - 3) Sertipikat Hak Guna Bangunan No.359/Desa Nambo Udik tanggal 20 November 2014, Surat Ukur No. 89/Nambo Udik/2014, tanggal 17 November 2014, luas 935 M2, atas nama PT. The New Asia Industrial Estate.
 - 4) Sertipikat Hak Guna Bangunan No.01095/Desa Nambo Udik tanggal 19 Juni 2021, Surat Ukur No.00880/Nambo Udik/2021, tanggal 10 Juni 2021, luas 20.532 M2, atas nama PT. PutraJaya Suksesgemilang.
 - 5) Sertipikat Hak Guna Bangunan No.626/Desa Nambo Udik tanggal 5 April 2017, Surat Ukur No.00439/Nambo Udik/2017, tanggal 22 Maret 2017, luas 33.603 M2, atas nama PT. Mowilex Indonesia.
 - 6) Sertipikat Hak Guna Bangunan No.354/Desa Nambo Udik tanggal 20 November 2014, Surat Ukur No.92/Nambo Udik/2014, tanggal 17 November 2014, luas 5.452 M2, atas nama PT. The New Asia Industrial

Telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan .

3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ;
atau

apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ;

Halaman 27 dari 71 halaman Putusan No.83/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat, pihak Tergugat II Intervensi 2 telah menyampaikan jawabannya tertanggal 2 Maret 2022, yang mengemukakan sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

A. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT

1. Bahwa Gugatan Penggugat merupakan kompetensi dari peradilan perdata bukan kompetensi pengadilan tata usaha negara *in casu* PTUN Serang.
2. Alasan hukum ini dapat dilihat pada angka 1,2 dan 3 posita Gugatan Penggugat, dimana terdapat dalil Penggugat terkait bukti perolehan tanah diperoleh berdasarkan pembelian dari Basari/Ramidin No.276, yang dikuatkan dengan Surat Keterangan dari Pemerintah Desa Nambo Udik, No. 172/Ds.2003/XII/2021, tertanggal 27-12-2021, dan obyek tanah terkait dengan SPPT No. 36.04.120.001. 002-0019.0 ;
3. Bahwa untuk membuktikan kebenaran hak dengan dasar bukti kepemilikan yang ada pada Penggugat tersebut, maka Penggugat harus terlebih dahulu menguji kebenaran bukti penguasaan/kepemilikan atas tanah yang ada padanya tersebut dibandingkan dengan bukti penguasaan/kepemilikan dari, Tergugat II Intervensi I, Tergugat II Intervensi II dan Tergugat II Intervensi III, dimana pembuktian tersebut harus ditempuh terlebih dahulu melalui upaya hukum secara perdata, bukannya langsung mengajukan gugatan ke PTUN.
4. Bahwa oleh karena perkara yang diajukan aquo merupakan pengujian atas kebenaran dari bukti kepemilikan atas tanah yang ada pada Penggugat dan karenanya merupakan sengketa kepemilikan maka perkara a quo bukan objek gugatan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 1 dan 4 Undang – undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo Undang-undang No. 51 tahun 2009 tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Apalagi terkait dengan objek yang disengketakan oleh Penggugat merupakan pelaksanaan tugas dan fungsi administrasi pertanahan yang telah dilakukan oleh Tergugat selaku pejabat TUN berdasarkan prosedur yang telah diatur dalam ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Halaman 28 dari 71 halaman Putusan No.83/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Berdasarkan uraian tersebut di atas maka Tergugat II Intervensi II mohon kepada Majelis yang Terhormat untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dengan alasan bahwa perkara aquo bukan Kompetensi Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara Serang sebagaimana diatur dalam Pasal 54 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo Undang-Undang No. 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

B. GUGATAN ERROR IN PERSONA

1. Bahwa objek gugatan salah orang/salah alamat (*error in persona*), sebab objek gugatan adalah 6 (enam) bidang tanah yang permohonan perubahan kepemilikan tanahnya telah diajukan secara patut dan diproses sesuai ketentuan yang berlaku di Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga apa yang dilakukan oleh Tergugat bukan merupakan objek gugatan yang menjadi kewenangan PTUN karena TERGUGAT hanya menjalankan proses akhir dari rangkaian kegiatan yang dijalankan secara terus menerus dari proses pendaftaran tanah dan bukan merupakan keputusan tersendiri dari Tergugat;
2. Bahwa apa yang dilakukan oleh Tergugat terkait penerbitan objek sengketa merupakan "*Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang – bidang tanah dan satuan – satuan rumah susun , termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang – bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak – hak tertentu yang membebaninya*" sebagaimana telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan demikian tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat bukan merupakan objek gugatan ke PTUN dan karenanya salah alamat jika tindakan Tergugat diajukan ke PTUN *in casu* PTUN Serang.

Halaman 29 dari 71 halaman Putusan No.83/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

C. GUGATAN PENGUGAT TELAH KADALUARSA

Bahwa pengajuan gugatan telah lewat waktu sebagaimana dimaksud Pasal 55 Undang – undang No.5 Tahun 1986 jo Undang-Undang No. 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, karena telah melewati masa waktu 90 (sembilan puluh hari) dan Penggugat baru sekarang mengajukan gugatan setelah objek gugatan telah bersertipikat Hak Guna Bangunan yaitu :

1. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00958/Desa Nambo Udik tanggal 19 Desember 2019, Surat Ukur No.00767/Nambo Udik/2019, tanggal 12 Desember 2019, luas 639 M2, atas nama PT. The New Asia Industrial Estate.
2. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.361/Desa Nambo Udik tanggal 20 November 2014, Surat Ukur No.90/Nambo Udik/2014, tanggal 17 November 2014, luas 299 M2, atas nama PT. The New Asia Industrial Estate.
3. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.359/Desa Nambo Udik tanggal 20 November 2014, Surat Ukur No. 89/Nambo Udik/2014, tanggal 17 November 2014, luas 935 M2, atas nama PT. The New Asia Industrial Estate.
4. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.01095/Desa Nambo Udik tanggal 19 Juni 2021, Surat Ukur No.00880/Nambo Udik/2021, tanggal 10 Juni 2021, luas 20.532 M2, atas nama PT. PutraJaya Suksesgemilang.
5. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.626/Desa Nambo Udik tanggal 5 April 2017, Surat Ukur No.00439/Nambo Udik/2017, tanggal 22 Maret 2017, luas 33.603 M2, atas nama PT. Mowilex Indonesia.
6. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.354/Desa Nambo Udik tanggal 20 November 2014, Surat Ukur No.92/Nambo Udik/2014, tanggal 17 November 2014, luas 5.452 M2, atas nama PT. The New Asia Industrial Estate.

Bahwa oleh karena Penggugat baru mendaftarkan gugatannya pada tanggal 29 Desember 2021, maka sesuai ketentuan Undang-undang telah melewati sembilan puluh hari dari terbitnya ke 6 (enam) SHGB tersebut diatas, sehingga sesuai dengan Pasal 55 Undang – undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Gugatan yang diajukan telah daluwarsa karena lewat waktu.

Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah

Halaman 30 dari 71 halaman Putusan No.83/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinyatakan “dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan Sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya Sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut”;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dalil dalam eksepsi merupakan satu kesatuan dengan dalil dalam pokok perkara ;
2. Bahwa Tergugat II Intervensi II menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya ;
3. Bahwa Tergugat dalam menerbitkan :
 - 1) Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00958/Desa Nambo Udik tanggal 19 Desember 2019, Surat Ukur No.00767/Nambo Udik/ 2019, tanggal 12 Desember 2019, luas 639 M2, atas nama PT. The New Asia Industrial Estate.
 - 2) Sertipikat Hak Guna Bangunan No.361/Desa Nambo Udik tanggal 20 November 2014, Surat Ukur No.90/Nambo Udik/ 2014, tanggal 17 November 2014, luas 299 M2, atas nama PT.The New Asia Industrial Estate.
 - 3) Sertipikat Hak Guna Bangunan No.359/Desa Nambo Udik tanggal 20 November 2014, Surat Ukur No. 89/Nambo Udik/ 2014, tanggal 17 November 2014, luas 935 M2, atas nama PT.The New Asia Industrial Estate.
 - 4) Sertipikat Hak Guna Bangunan No.01095/Desa Nambo Udik tanggal 19 Juni 2021, Surat Ukur No.00880/Nambo Udik/2021, tanggal 10 Juni 2021, luas 20.532 M2, atas nama PT.PutraJaya Suksesgemilang.
 - 5) Sertipikat Hak Guna Bangunan No.626/Desa Nambo Udik tanggal 5 April 2017, Surat Ukur No.00439/Nambo Udik/ 2017, tanggal 22 Maret 2017, luas 33.603 M2, atas nama PT.Mowilex Indonesia.

Halaman 31 dari 71 halaman Putusan No.83/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 6) Sertipikat Hak Guna Bangunan No.354/Desa Nambo Udik tanggal 20 November 2014, Surat Ukur No.92/Nambo Udik/2014, tanggal 17 November 2014, luas 5.452 M2, atas nama PT. The New Asia Industrial Estate.

Telah sesuai dengan peraturan perundang – undangan.

6. Bahwa Tergugat dalam dalam menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.01095/Desa Nambo Udik tanggal 19 Juni 2021, Surat Ukur No.00880/Nambo Udik/2021, tanggal 10 Juni 2021, luas 20.532 M2, atas nama PT. PutraJaya Suksesgemilang/Tergugat II Intervensi II telah sesuai dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik, yaitu asas kecermatan.
7. Bahwa selain itu dalam proses Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.01095/Desa Nambo Udik tanggal 19 Juni 2021, Surat Ukur No.00880/Nambo Udik/2021, tanggal 10 Juni 2021, luas 20.532 M2, atas nama PT. PutraJaya Suksesgemilang, Tergugat/Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serang telah sesuai dengan prosedur peraturan perundang-undangan yang berlaku serta telah dilaksanakan secara prosedur antara lain sebagaimana diatur dalam ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan peraturan terkait lainnya.
8. Bahwa dalam proses permohonan Sertipikat Hak Guna Bangunan Tergugat II Intervensi II/PT. Putrajaya Suksesgemilang telah melampirkan bukti-bukti penguasaan tanah yang resmi dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Levy Novanda Putra, S.H., M.Kn. berdasarkan Akta Jual Beli No.21/2021.
9. Bahwa selain itu, selama proses permohonan Sertipikat induk dari pemilik asal yakni PT. The New Asia Industrial Estate sampai kepada proses peralihan hak/balik nama atas sertipikat Hak Guna Bangunan No.01095/Desa Nambo Udik tanggal 19 Juni 2021, Surat Ukur No. 00880/Nambo Udik/2021, tanggal 10 Juni 2021, luas 20.532 M2, atas nama PT. PutraJaya Suksesgemilang a quo, nyatanya tidak ada orang atau badan hukum yang melakukan keberatan terhadap penguasaan tanah maupun permohonan hak yang dilakukan oleh pemilik asal yakni PT. The New Asia Industrial Estate, PT. Mowilex maupun ketika beralih kepada Tergugat II Intervensi II/PT. Putrajaya Suksesgemilang.

Halaman 32 dari 71 halaman Putusan No.83/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa ternyata klaim Penggugat baru timbul, dalam jangka waktu yang jauh setelah diterbitkan Sertipikat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Serang yaitu dengan mengajukan gugatan pada tahun 2021 dengan alasan objek yang dikuasanya-quod non, sedangkan faktanya sebelum dilakukan proses peralihan hak kepada Tergugat II Intervensi II, objek tanah telah dikuasai dan dimiliki secara sah oleh pemilik asal yakni Tergugat II Intervensi I yakni PT. The New Asia Industrial Estate.
11. Bahwa berdasarkan alasan – alasan sebagaimana tersebut diatas, maka gugatan Penggugat harus ditolak untuk seluruhnya karena tidak berdasarkan hukum.

Selanjutnya Tergugat II Intervensi II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memeriksa untuk selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat II Intervensi II;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
3. Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini.

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.01095/Desa Nambo Udik tanggal 19 Juni 2021, Surat Ukur No.00880/Nambo Udik/2021, tanggal 10 Juni 2021, luas 20.532 M2, atas nama PT. PutraJaya Suksesgemilang oleh Tergugat/Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serang telah sesuai dengan prosedur peraturan perundang – undangan yang berlaku dan sah;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ;

atau

apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat, pihak Tergugat II Intervensi 3 telah menyampaikan jawabannya tertanggal 2 Maret 2022, yang mengemukakan sebagai berikut :

Halaman **33** dari **71** halaman Putusan No.83/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I. DALAM EKSEPSI

A. GUGATAN PENGGUGAT TERHADAP OBYEK SENKETA ATAS NAMA TERGUGAT II INTERVENSI 3 DIAJUKAN MELEBIHI JANGKA WAKTU YANG DITENTUKAN

1. Bahwa dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan diubah kedua kali dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 ("UU PTUN") menyatakan:

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

2. Selanjutnya ketentuan *a quo* dipertegas melalui Angka 1 Rumusan Hukum Kamar Tata Usaha Negara dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2015 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2015 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan ("SEMA 3/2015") yang berisi:

"Tenggang Waktu 90 (sembilan puluh) hari untuk mengajukan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju oleh keputusan tata usaha negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 UU PTUN, yang semula dihitung "sejak yang bersangkutan merasa kepentingannya dirugikan oleh keputusan tata usaha negara dan sudah mengetahui adanya keputusan tata usaha negara tersebut" diubah menjadi dihitung "sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya."

3. Bahwa Penggugat berdalil dalam bagian A halaman 2 Gugatan Tata Usaha Negara, yang berisi:

"Mengenai obyek sengketa Sertifikat Hak Guna Bangunan/ SHGB dengan uraian sebagai berikut:

1. ...
2. ...
3. ...
4. ...

Halaman 34 dari 71 halaman Putusan No.83/G/2021/PTUN.SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. *Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 626/Desa Nambo Udik, tanggal 5 April 2017, surat ukur No. 00439/ Nambo Udik/2017, tanggal 22 Maret 2017, Luas 33.603 m2, atas nama PT. Mowilex Indonesia ;*

6. ...”

Bahwa sebelum lebih lanjut, Tergugat II Intervensi 3 perlu melakukan klarifikasi atas jumlah luas sebenarnya dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00626, Desa Nambo Udik, terbit tanggal 5 April 2017, Surat Ukur 00439/Nambo Udik/2017 tanggal 22 Maret 2017, atas nama PT Mowilex Indonesia (selanjutnya disebut “SHGB PT Mowilex Indonesia”) yang telah dilakukan pemisahan pada 10 Juni 2021, sehingga jumlah luas sebenarnya saat ini adalah 9.222 m² (sembilan ribu dua ratus dua puluh dua meter persegi).

4. Bahwa SHGB PT Mowilex Indonesia diterbitkan oleh Tergugat berdasarkan Akta Jual Beli No. 203/2017 antara PT The New Asia Industrial Estate dengan PT Mowilex Indonesia (Tergugat II Intervensi 3) yang dibuat di hadapan Maman Paiman, S.H., M.Kn., Notaris di Serang (selanjutnya disebut “AJB No. 203/2017”).

5. Bahwa sangat TIDAK LOGIS dan TIDAK MASUK AKAL apabila Penggugat baru mengetahui adanya SHGB PT Mowilex Indonesia dalam rentang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebelum Keberatan Penggugat kepada Tergugat yang dilakukan tanggal 15 November 2021, padahal SHGB PT Mowilex Indonesia telah diterbitkan oleh Tergugat sejak tanggal 5 April 2017.

6. Bahwa padahal jelas dalam kutipan posita nomor 4 halaman 4 Gugatan Penggugat disampaikan:

“ ...

Mengingat undang-undang No. 9 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, pasal 55 ayat 2 dan Undang-undang Nomor 30 tahun 2014, tentang Administrasi Pemerintahan, pasal 77 sebagai berikut:

1) *Keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya Keputusan tersebut oleh Badan/ atau Pejabat Pemerintahan.*

Halaman 35 dari 71 halaman Putusan No.83/G/2021/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) *Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang menetapkan Keputusan.*"

Bahwa Tergugat II Intervensi 3 menjadi sangat mempertanyakan motif dari Penggugat dalam mengajukan Gugatan *a quo*, karena jelas Obyek Sengketa SHGB PT Mowilex Indonesia telah terbit sejak 5 April 2017 sedangkan Penggugat baru mengajukan Keberatan 15 November 2021, yang artinya ada selisih waktu lebih dari 4 (empat) tahun untuk Penggugat baru *pura-pura tahu* keberadaan Obyek Sengketa SHGB PT Mowilex Indonesia.

7. Berdasarkan hal-hal tersebut, Tergugat II Intervensi 3 memohon agar Majelis Hakim menyatakan Gugatan dalam perkara ini ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima. Sebagaimana poin 1) angka 9 Rumusan Hasil Rapat Pleno Pada Kamar Candra dalam SEMA 7 Tahun 2012 yang menyatakan:

"Dalam perkara perdata apabila gugatan dinyatakan "NO", berakibat Penggugat masih dapat mengajukan gugatan baru. Dalam Perkara TUN tidak selalu berakibat demikian. Dalam hal tenggang waktu pengajuan gugatan telah lewat atau jika penggugat nyata-nyata tidak mempunyai kepentingan untuk menggugat, maka berakibat seterusnya bagi penggugat tidak lagi mempunyai hak untuk mengajukan gugatan baru. Atas dasar itu terhadap perkara TUN yang demikian itu, gugatannya dinyatakan ditolak."

Bahwa dengan demikian berdasarkan ketentuan tersebut, sudah sepatutnya Majelis Hakim Menyatakan Gugatan Penggugat Ditolak atau Setidaknya-Tidaknya Tidak Dapat Diterima.

B. PENGUGAT TIDAK MEMILIKI KEDUDUKAN HUKUM/LEGAL STANDING UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN TERHADAP OBYEK SENGKETA ATAS NAMA TERGUGAT II INTERVENSI 3

8. Bahwa Penggugat tidak memenuhi ketentuan Pasal 53 ayat (1) UU PTUN beserta penjelasannya yang berisi:

"Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha

Halaman 36 dari 71 halaman Putusan No.83/G/2021/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

Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi."

Penjelasan:

Selanjutnya hanya orang atau badan hukum perdata yang kepentingannya terkena oleh akibat hukum Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan dan karenanya yang bersangkutan merasa dirugikan dibolehkan menggugat Keputusan Tata Usaha Negara.

9. Bahwa dalam Posita 1 Bagian E halaman 4 Gugatan Tata Usaha Negara, Penggugat mendalilkan hal sebagai berikut:

"1. Bahwa penggugat merupakan ahli waris (anak-anak) alm. Dulgani Bin Nasta yang memiliki sebidang tanah yang terletak di Blok 002 dengan SPPT No. 36.04.120.001002-0019.0 dan tercatat di buku tanah desa Nambo Udik/ Letter C di halaman 10 seluas 2.520.00m2, yang di miliki oleh orang tua (alm. Dulgani Bin Nasta) Penggugat berdasarkan pembelian dari Basari/Ramidin No. 276, yang dikuatkan dengan Surat Keterangan dari pemerintah Desa Nambo Udik No. 172/Ds.2003/XII/2021, tertanggal 27 Desember 2021."

10. Bahwa Tergugat II Intervensi 3 sangat meragukan kedudukan hukum/*legal standing* dari Penggugat khususnya terhadap obyek sengketa SHGB PT Mowilex Indonesia yang memiliki luas 9.222 m2 (sembilan ribu dua ratus dua puluh dua meter persegi) sedangkan luas lahan yang menjadi dasar hak Penggugat hanya seluas 2.520.00 m2 (dua ribu lima ratus dua puluh meter persegi).

Bagaimana mungkin tanah sekecil 2.520.00 m2 (dua ribu lima ratus dua puluh meter persegi) bisa mengajukan keberatan dan gugatan terhadap 6 (enam) Obyek Gugatan yang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang luasnya berkali lipat dari dasar lahan milik Penggugat???

11. Dengan demikian, Gugatan Penggugat menjadi sangat tidak berdasar, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim Menyatakan Gugatan Penggugat Ditolak atau Setidak-Tidaknya Tidak Dapat Diterima;

Halaman 37 dari 71 halaman Putusan No.83/G/2021/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

C. GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT ADALAH GUGATAN YANG TIDAK JELAS/KABUR (*OBSCUR LIBEL*)

12. Bahwa berdasarkan Pasal 53 ayat (2) UU PTUN menjabarkan alasan yang dapat digunakan dalam gugatan PTUN adalah:

- a. *Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;*
- b. *Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik.*

13. Adapun pelanggaran peraturan perundang-undangan yang didalilkan Penggugat adalah tidak jelas dan lengkap, karena Keputusan Tata Usaha Negara yang diajukan keberatan oleh Penggugat adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan yang diberikan sesuai prosedur Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah ("PP 40/1996"). Namun Penggugat sama sekali tidak menggunakan/menguraikan kesalahan Tergugat berda-sarkan PP 40/1996 tersebut.

14. Terhadap Dalil Penggugat yang menguraikan tindakan Tergugat telah bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik adalah suatu dalil yang tidak benar dan terlalu dipaksakan seakan-akan hanya untuk memenuhi syarat Gugatan TUN, karena tidak menguraikan fakta pelanggaran yang Tergugat lakukan. Terlebih lagi Penggugat tidak menggunakan keseluruhan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik dalam Penjelasan Pasal 53 ayat (2) huruf b UU PTUN sebagai berikut:

"Yang dimaksud dengan "asas-asas umum pemerintahan yang baik" adalah meliputi asas:

- kepastian hukum;*
- tertib penyelenggaraan negara;*
- keterbukaan;*
- proporsionalitas;*
- profesionalitas;*
- akuntabilitas,"*

Halaman 38 dari 71 halaman Putusan No.83/G/2021/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

15. Bahwa Gugatan *a quo* jelas menunjukkan motif Penggugat untuk mencoba-coba peruntungan dengan mengajukan banyak obyek sengketa secara tanpa dasar, yang salah satunya SHGB PT Mowilex Indonesia yang merupakan milik Tergugat II Intervensi 3.

Bahwa dengan demikian, Gugatan Penggugat menjadi tidak jelas, kabur, serta cacat karena tidak dapat menjabarkan alasan Gugatan Tata Usaha Negara secara tepat, oleh karena itu Tergugat II Intervensi 3 memohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* untuk:

- Menerima Keberatan (Eksepsi) Tergugat II Intervensi 3 untuk seluruhnya;
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

16. Bahwa apa yang telah Tergugat II Intervensi 3 kemukakan pada bagian Eksepsi di atas, adalah satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Pokok Perkara ini. Dalam Pokok Perkara ini juga, Tergugat II Intervensi 3 menyatakan Menolak Dengan Tegas seluruh dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Gugatannya, kecuali yang telah diakui dengan tegas kebenarannya dalam Tanggapan/Jawaban ini.

A. TERGUGAT II INTERVENSI 3 MEMPEROLEH SHGB PT MOWILEX INDONESIA SESUAI PROSEDUR DAN KETENTUAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU, SERTA PENERBITANNYA TELAH SESUAI DENGAN ASAS-ASAS UMUM PEMERINTAHAN YANG BAIK (“AUPB”)

17. Bahwa Tergugat II Intervensi 3 menolak dengan tegas dalil tidak berdasar dari Penggugat pada posita 6 halaman 5 Gugatan Tata Usaha Negara *a quo*, yang menyatakan bahwa terdapat *Kesalahan Prosedur* dan *Data Yuridis dan Data-Data Fisik* dari Obyek Sengketa yang salah satunya adalah SHGB PT Mowilex Indonesia.

18. Bahwa SHGB PT Mowilex Indonesia diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 5 April 2017 berdasarkan jual beli antara Tergugat II Intervensi 3 dengan PT The New Asia Industrial Estate dan telah lunas sebagaimana tertuang dalam AJB No. 203/2017.

Halaman 39 dari 71 halaman Putusan No.83/G/2021/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

19. Bahwa Tergugat II Intervensi 3 menyangkan keterbatasan pengetahuan dari Para Penggugat mengenai prosedur penerbitan sertifikat yang menjadi obyek sengketa *a quo*, karena jelas dalam Pasal 31 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ("PP No. 24/1997"), suatu sertifikat khususnya SHGB PT Mowilex Indonesia telah terbit karena telah sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah:

"(1) Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1)..."

20. Bahwa SHGB PT Mowilex Indonesia masih berlaku hingga 18 September 2028 dan jelas terdaftar dalam Daftar Isian 307 No. 20607/2017 dan Daftar Isian No. 10708/2015 di Kantor Pertanahan Kabupaten Serang (Tergugat). Dengan demikian, dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Keputusan Tergugat bertentangan dengan Asas Kecermatan sebagaimana Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan ("UU No. 30/2014") khususnya terkait dengan SHGB PT Mowilex Indonesia menjadi terbantahkan dengan sendirinya.

21. Bahwa selain alasan-alasan tersebut di atas, Penggugat juga tidak dapat menguraikan dengan jelas dalam Posita 6 – 10 halaman 5 dan 6 Gugatan TUN-nya mengenai kesalahan prosedur mana yang bertentangan dari terbitnya SHGB PT Mowilex Indonesia. Oleh karenanya, Tergugat II Intervensi 3 memohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* untuk:

- a. Menerima Jawaban Tergugat II Intervensi 3 untuk seluruhnya;
- b. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, serta ;
- c. Menyatakan tetap sah dan berlaku Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00626, Desa Nambo Udik, terbit tanggal 5 April 2017, Surat Ukur 00439/Nambo Udik/2017 tanggal 22 Maret 2017, atas nama PT Mowilex Indonesia.
- d. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara *a quo*.

Halaman 40 dari 71 halaman Putusan No.83/G/2021/PTUN.SRG



**B. PENGGUGAT GAGAL MEMBUKTIKAN BAHWA OBYEK
SENKETA BERKAITAN DENGAN OBYEK SENKETA DARI
GUGATAN TATA USAHA NEGARA A QUO**

22. Bahwa sebagaimana telah diuraikan dalam Eksepsi sebelumnya, pada Posita 1 Bagian E halaman 4 Gugatan Tata Usaha Negara, Penggugat mendalilkan hal sebagai berikut:

"1. Bahwa penggugat merupakan ahli waris (anak-anak) alm. Dulgani Bin Nasta yang memiliki sebidang tanah yang terletak di Blok 002 dengan SPPT No. 36.04.120.001002-0019.0 dan tercatat di buku tanah desa Nambo Udik/Letter C di halaman 10 seluas 2.520.00 m², yang dimiliki oleh orang tua (alm. Dulgani Bin Nasta) Penggugat berdasarkan pembelian dari Basari/Ramidin No. 276, yang dikuatkan dengan Surat Keterangan dari pemerintah Desa Nambo Udik No. 172/Ds.2003/XII/2021, tertanggal 27 Desember 2021."

23. Bahwa dari keseluruhan halaman Gugatan Penggugat tidak ada satu bagianpun yang membuktikan atau menjelaskan atau menerangkan bahwa lokasi tanah yang terletak di Blok 002 dengan SPPT No. 36.04.120.001002-0019.0 dan tercatat di buku tanah desa Nambo Udik/Letter C di halaman 10 seluas 2.520.00m² yang diklaim Para Penggugat sebagai miliknya beririsan atau tumpang tindih dengan Obyek Sengketa yang diterbitkan Tergugat khususnya SHGB PT Mowilex Indonesia.

24. Bahwa bahkan Para Penggugat sendiri tidak memiliki dasar sertifikat yang jelas dan hanya berdasarkan Surat Keterangan dari Pemerintah Desa Nambo yang mana juga tidak menerangkan bahwa Obyek Sengketa khususnya SHGB PT Mowilex Indonesia adalah bagian dari tanah tersebut.

25. Bahwa Para Penggugat seperti halnya 'berhalusinasi' melakukan klaim tanah yang hanya seluas 2.520.00m² (dua ribu lima ratus dua puluh meter persegi) dengan mengajukan Gugatan TUN kepada Tergugat dan mengaitkan dengan 6 (enam) Obyek Sengketa milik Para Tergugat II Intervensi (salah satunya Tergugat II Intervensi 3) yang luasnya jika dijumlahkan mencapai 61.457 m² (enam puluh satu ribu empat ratus lima puluh tujuh meter persegi) sebagaimana dalam Bagian A halaman 2 Gugatan TUN-nya:

Halaman 41 dari 71 halaman Putusan No.83/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00958/Desa Nambo Udik tanggal 19 Desember 2019, surat ukur No. 00767/ Nambo Udik/2019, tanggal 12 Desember 2019, luas 636 m2, atas nama PT The New Asia Industrial Estate.
- b. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 361/Desa Nambo Udik tanggal 20 November 2014, surat ukur No. 90/Nambo Udik/ 2014, tanggal 17 November 2014, luas 299 m2, atas nama PT The New Asia Industrial Estate.
- c. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 359/Desa Nambo Udik tanggal 20 November 2014, surat ukur No. 89/Nambo Udik/ 2014, tanggal 17 November 2014, luas 935 m2, atas nama PT The New Asia Industrial Estate.
- d. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01095/Desa Nambo Udik tanggal 19 Juni 2021, surat ukur No. 00880/Nambo Udik/2021, tanggal 10 Juni 2021, luas 20.532 m2, atas nama PT Putra Jaya Sukses Gemilang.
- e. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00626, Desa Nambo Udik, terbit tanggal 5 April 2017, Surat Ukur 00439/Nambo Udik/2017 tanggal 22 Maret 2017, luas 33.603m2 atas nama PT Mowilex Indonesia.
- f. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 354/Desa Nambo Udik tanggal 20 November 2014, surat ukur No. 92/Nambo Udik/ 2014, tanggal 17 November 2014, luas 5.452 m2, atas nama PT The New Asia Industrial Estate.

Bagaimana mungkin tanah sekecil 2.520.00 m2 (dua ribu lima ratus dua puluh meter persegi) bisa mengajukan keberatan dan gugatan terhadap 6 (enam) Obyek Gugatan yang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang luasnya berkali lipat dari dasar lahan milik Penggugat???

26. Bahwa atas uraian-uraian tersebut di atas, Tergugat II Intervensi 3 kembali memohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo untuk:

- a. Menerima Jawaban Tergugat II Intervensi 3 untuk seluruhnya;
- b. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya; serta
- c. Menyatakan tetap sah dan berlaku Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00626, Desa Nambo Udik, terbit tanggal 5 April 2017. Surat Ukur 00439/Nambo Udik/2017 tanggal 22 Maret 2017, atas nama PT Mowilex Indonesia.

Halaman 42 dari 71 halaman Putusan No.83/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

d. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara *a quo*.

PETITUM

Berdasarkan uraian Tanggapan/Jawaban Tergugat II Intervensi 3 terhadap Gugatan Tata Usaha Negara Penggugat, kami mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo*, untuk memeriksa dan memutus dengan amar Putusan sebagai berikut:

A. Dalam Eksepsi

1. Menerima Keberatan (Eksepsi) Tergugat II Intervensi 3 untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

B. Dalam Pokok Perkara

1. Menerima Jawaban Tergugat II Intervensi 3 untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menyatakan tetap sah dan berlaku Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00626, Desa Nambo Udik, terbit tanggal 5 April 2017, Surat Ukur 00439/Nambo Udik/2017 tanggal 22 Maret 2017, atas nama PT Mowilex Indonesia;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara *a quo*.

Atau, apabila Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat, Jawaban Tergugat II Intervensi 1, Jawaban Tergugat II Intervensi 2 dan Jawaban Tergugat II Intervensi 3, pihak Para Penggugat telah menyampaikan Repliknya tertanggal 10 Maret 2022, yang selengkapnya sebagaimana terlampir dalam berita acara persidangan dan dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Para Penggugat pihak Tergugat telah menyampaikan Dupliknya tertanggal 17 Maret 2022, yang selengkapnya sebagaimana terlampir dalam berita acara persidangan dan dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Para Penggugat pihak Tergugat II Intervensi 1 telah menyampaikan Dupliknya tertanggal 17 Maret 2022, yang selengkapnya sebagaimana terlampir dalam berita acara persidangan dan dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Halaman **43** dari **71** halaman Putusan No.83/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap Replik Para Penggugat pihak Tergugat II Intervensi 2 telah menyampaikan Dupliknya tertanggal 17 Maret 2022, yang selengkapnya sebagaimana terlampir dalam berita acara persidangan dan dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Para Penggugat pihak Tergugat II Intervensi 3 telah menyampaikan Dupliknya tertanggal 17 Maret 2022, yang selengkapnya sebagaimana terlampir dalam berita acara persidangan dan dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil Gugatannya, pihak Para Penggugat menyampaikan alat bukti surat yang telah difotokopi, diberi meterai secukupnya dan telah pula dilegalisir sesuai dengan peraturan yang berlaku, telah pula dicocokkan dengan asli atau fotokopi, yang selanjutnya diberi tanda bukti P.1 sampai dengan P.31, bukti surat Para Penggugat sebagai berikut :

1. P.1 : Surat Keterangan Jual Beli Tanah, antara Alm. Dulgani Bin Nasta dengan Alm. Basari Bin Ramidin, No.276 Desa Nambo Udik, tertanggal 31 Januari 1972 (Fotokopi sesuai dengan asli);
2. P.2 : Surat Keterangan Nomor 172/Ds.2003/XII/2021, tanggal 27 Desember 2021, dari Kepala Desa Nambo Udik (Fotokopi sesuai dengan asli);
3. P.3 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1995, tanggal 01 Juni 1995, atas nama Dulgani Bin Nasta (Fotokopi sesuai dengan asli);
4. P.4 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2003, tanggal 02 Januari 2003, atas nama Dulgani Bin Nasta (Fotokopi sesuai dengan asli);
5. P.5 : Peta Rincik di Buku Tanah Desa Nambo Udik/letter C, Blok 002 Petak Kavling No.019 atas nama Alm.Dulgani Bin Nasta (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
6. P.6 : Peta hasil ukur Petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Serang, gambar Situasi Blok 002, Desa Nambo Udik (Fotokopi sesuai dengan fotokopi) ;
7. P.7 : Daftar Himpunan Ketetapan Pajak dan Pembayaran Tahun 2014, atas nama Dulgani Bin Nasta (Fotokopi sesuai dengan fotokopi) ;
8. P.8 : Peta hasil ukur, Desa Nambo Udik, Kecamatan Cikande, keterangan dan catatan (Fotokopi sesuai dengan fotokopi) ;

Halaman 44 dari 71 halaman Putusan No.83/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. P.9 : Surat dari Kantor Kecamatan Cikande, Nomor : 005/759/Sekret, terkait Undangan Mediasi Penyelesaian Tanah Blok 002-0019.0, yang ditujukan kepada 1.Pimpinan PT.Modern Cikande Industrial Estate, 2. PT.Mowilex, 3. Para Ahli Waris Dulgani, 4. LSM Pampel, 5. Kepala Desa Nambo Udik, 6. Sdr. Mayot, tanggal 11 Oktober 2019 (Fotokopi sesuai dengan asli) ;
10. P.10 : Surat Sekretariat Daerah, Nomor : 180/142-Huk, Perihal: Penyampaian Hasil Mediasi dan Klarifikasi, ditujukan kepada Ketua Komisi Nasional Hak Asasi Manusia RI, tanggal 16 Maret 2020 (Fotokopi sesuai dengan asli);
11. P.11 : Surat Kantor Pertanahan Kabupaten Serang, Nomor: 600.13/208-36.04/III/2020, Perihal Undangan Mediasi I, ditujukan kepada 1. Direktur PT.Modern Cikande Industrial Estate, 2. Direktur PT.Puncak Ardimulia Realty, 3. Direktur PT.Mowilex, 4. Camat Cikande, 5. Lurah Nambo Udik, 6. Sdr. Slamet Wibisono, tanggal 05 Maret 2020 dan Surat Kantor Pertanahan Kabupaten Serang, Nomor: 600/744-36.04/VII/2020, Perihal Undangan Mediasi II, ditujukan kepada 1. Direktur PT.Modern Cikande Industrial Estate, 2. Direktur PT.Puncak Ardimulia Realty, 3. Direktur PT. Mowilex, 4. Camat Cikande, 5.Lurah Nambo Udik, 6. Sdr. Slamet Wibisono, beserta daftar hadir dan berita acara (Fotokopi sesuai dengan asli);
12. P.12 : Berita acara hasil pertemuan, tanggal 12 April 2021, dan daftar hadir (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
13. P.13 : Surat Komnas HAM RI, Nomor : 022/K/Mediasi/I/2020, Perihal : Permintaan Klarifikasi dan Mediasi Kasus Hak atas lahan antara ahli waris Dulgani Bin Nasta dan PT. Modern Cikande Industrial Estate, tanggal 15 Januari 2020 (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
14. P.14 : Komisi Nasional Hak Asasi Manusia RI, Nomor: 615/K/Mediasi/VII/2020, Perihal Kunjungan Pramediasi Kasus Lahan antara ahli waris Dulgani Bin Nasa dan PT. Modern Cikande Industrial Estate di Kabupaten Serang, Banten tanggal 13 Juli 2020 (Fotokopi sesuai dengan asli);
15. P.15 : Surat Komisi Nasional Hak Asasi Manusia RI, Nomor: 102/R/Mediasi/X/2020, Hal : Rekomendasi Komnas Ham RI

Halaman 45 dari 71 halaman Putusan No.83/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas Kasus Sengketa lahan antara ahli waris Dulgani Bin Nasa dan PT.Modern Industrial Estate dikabupaten Serang Banten, Jakarta tanggal 16 Oktober 2020, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);

16. P.16 : Surat Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Direktorat Jenderal Penangan Sengketa Dan Konflik Pertanahan, Nomor: SK.03.01/544-800.37/VIII/2021, Hal : Permasalahan Sengketa Lahan antara Ahli Waris Dulgani Bin Nasa dan PT. Modern Cikande Industrial Estate di Kabupaten Serang Banten, ditujukan kepada Komisioner Mediasi Komisi Nasional Hak Asasi Manusia RI, d/a.Jl.Latuharhary No.4B, Menteng, Jakarta Pusat 10310, tanggal 16 Agustus 2021 (Fotokopi sesuai dengan asli) ;
17. P.17 : Surat Pemberdayaan Masyarakat Peduli Lingkungan Bumi Nusantara Indonesia, Nomor:815/X/2021/Pampel, Perihal Permintaan Izin melihat/membuka warkah SHGB No.127, ditujukan kepada Badan Pertanahan Nasional Propinsi Banten, tanggal 04 Oktober 2021 (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
18. P.18 : Surat Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Banten, Nomor: MP.01.03/850-36/X/2021, Sifat; Penting, Hal : Permintaan Izin Melihat/Membuka Warkah SHGB Nomor 127, ditujukan kepada saudara Slamet Wibisono, tanggal 27 Oktober 2021 (Fotokopi sesuai dengan asli) ;
19. P.19 : Surat Pernyataan dari Sumarya/Mayat, Nik. 3604150303730007, Pekerjaan Swasta, domisili Kp.Bojong Ranji Desa Nambo Udik Cikande (Fotokopi sesuai dengan asli);
20. P.20 : Surat Pernyataan dari Sanwani/Wanil, Nik. 3604150211730001, Pekerjaan Swasta, domisili Kp.Bojong Ranji Desa Nambo Udik Cikande (Fotokopi sesuai dengan asli);
21. P.21 : Surat Pernyataan dari Rudi, Nik.3604151707530002, Pekerjaan Buruh Tani/Perkebunan, domisili Kp.Bojong Ranji Desa Nambo Udik Cikande (Fotokopi sesuai dengan asli);

Halaman 46 dari 71 halaman Putusan No.83/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. P.22 : Surat Pernyataan dari Kusoy/ahli waris alm. Muksin, Pekerjaan Swasta, domisili Kp.Bojong Ranji Desa Nambo Udik Cikande (Fotokopi sesuai dengan asli);
23. P.23 : Surat Pernyataan dari Solihin/ahli waris alm. H. Sarmili, Nik. 3604150112590001, Pekerjaan Petani/Pekebun, domisili Kp.Bayur Desa Nambo Udik Cikande (Fotokopi sesuai dengan asli);
24. P.24 : Surat Pernyataan dari Rusta/ahli waris alm. Nuri, Nik. 3604151106590001, Pekerjaan Buruh Harian Lepas, domisili Kp.Bojong Ranji Desa Nambo Udik Cikande (Fotokopi sesuai dengan asli);
25. P.25 : Berita Acara pertemuan dengan pensiunan pegawai PT.Modern Cikande, bagian pengadaan dan pembebasan tanah wilayah desa Nambo Udik atas nama dede dengan dilampiri daftar hadir tanggal 28 Maret 2022 (Fotokopi sesuai dengan asli);
26. P.26 : Peta Rincik desa Nambo Udik blok 002 (untuk memperjelas letak 1 objek yang menjadi sengketa dan 1 objek yang sudah dijual tahun 2013 oleh Tabrani dan Sabar ke PT.The New Asia Industrial Estate (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
27. P.27 : Surat Keterangan Nomor 75/Ds.2003/IV/2022, tanggal 20-04-2022, yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Nambo Udik (Fotokopi sesuai dengan asli);
28. P.28 : Surat Perjanjian antara Almarhum Dulgani dengan Mimi, atas objek tanah seluas 2.400 M2, tanggal 18 Oktober 1997 (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
29. P.29 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 1995, atas nama Dulgani Bin Nasta, tanggal 01 Juni 1995 (Fotokopi sesuai dengan asli) ;
30. P.30 : Surat Pernyataan Ahli Waris Almarhum Dulgani Bin Nasta, tertanggal 15 April 2022 (Fotokopi sesuai dengan asli);
31. P.31 : Surat Nomor 01/TB-SB/IV/2022, Perihal :Permintaan copy bukti surat pelepasan hak (SPH), tanggal 15 April 2022, ditujukan kepada Direktur Utama PT.The New Asia Industrial Estate/Modern Cikande Up. Bapak Pascal Wilson (Fotokopi sesuai dengan fotokopi) ;

Halaman 47 dari 71 halaman Putusan No.83/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti tertulis atau bukti surat, pihak Para Penggugat telah mengajukan 3 orang saksi yang telah disumpah, yaitu :

SAKSI KESATU : ASAN

kewarganegaraan Indonesia, tempat dan tanggal lahir, Serang, 07 Juli 1966, jenis kelamin laki-laki, beralamat KP.Bojong Ranji, RT.002/RW.002, Kelurahan/Desa Nambo Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, agama Islam, Pekerjaan Mantan Kepala Desa;

Menerangkan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- Bahwa saksi menjabat sebagai Kepala Desa dari tahun 2015 sampai dengan 2021, terakhir sebagai Kepala Desa bulan September 2021, selama menjabat sebagai Kepala Desa saksi banyak membuat Surat Pelepasan Hak (SPH), namun ketika diperlihatkan kepada saksi Bukti T-13 berupa Surat Pelepasan Hak saksi menyatakan tidak mengetahuinya, saksi juga tidak tahu mengenai surat keterangan dari Desa Nambo Udik tanggal 27 September 2021. Ketika menjabat sebagai Kepala Desa ada tagihan pajak atas nama almarhum Dulgani, kapan terakhir Para Penggugat membayar pajak juga tidak tahu;
- Bahwa saksi mengetahui letak tanah yang dipermasalahkan dalam perkara ini yaitu di Blok II atas nama Alm. Dulgani yang saksi kenal juga, sedangkan mengenai luas tanah saksi tidak mengetahui. Mengenai kapan Dulgani meninggal dan dari siapa dia membeli tanah itu saksi tidak tahu. Sejak kecil saksi tahu Dulgani kerja menanam padi dan kacang di tanah itu dan saksi melihat langsung Dulgani menggarap tanah itu dalam jumlah yang tidak terhitung dan itu sebelum saksi menjadi Kepala Desa. Terakhir Dulgani menggarap tanah itu saksi lupa terakhir Dulgani membayar pajak dan apakah tercatat di buku desa saksi menyatakan tidak tahu, namun setelah Dulgani meninggal saksi tidak pernah melihat Para Penggugat menggarap tanah di Blok II tersebut ;
- Bahwa benar ada 2 bidang tanah yang dimiliki oleh Dulgani, sedangkan batas-batas tanah yang dijual adalah sebelah timur Mata Pelangi, sebelah barat, utara dan selatan tidak tahu batasnya, luasnyapun tidak tahu ;
- Bahwa surat kepemilikan atas tanah tersebut adalah letter c yang diperlihatkan oleh ahli waris kepada saksi, namun tanggal berapa diperlihatkan kepadanya saksi lupa, tanah di blok II tersebut di buku desa tercatat atas nama alm. Dulgani, saksi tidak tahu apakah sampai sekarang terdapat perubahan di buku desa atas tanah itu atau tidak dan saksi lupa kapan terakhir mengecek buku desa tersebut, namun saksi mengetahui jika tanah itu milik Dulgani tahun 2016-2017;

Halaman **48** dari **71** halaman Putusan No.83/G/2021/PTUN.SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui ada pelepasan hak atas tanah itu setelah membaca bukti surat yang diperlihatkan kepadanya, pelepasan hak tersebut atas nama Tabrani dan Sabar dimana waktu itu lurahnya adalah Sudarja, tanah dimaksud terletak di Blok II namun bukan di lokasi yang dimaksud oleh objek sengketa dalam perkara ini ;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat 6 Sertipikat Hak Guna Bangunan, pada saat ribut-ribut di atas tanah yang menjadi objek sengketa Para Penggugat juga tidak pernah cerita ;
- Bahwa saksi adalah penduduk asli desa Nambo Udik, saksi tidak tahu jika tanah itu sudah dijual kepada PT. The New Asia, tahun 2013 saksi tidak tahu jika ada pelepasan hak dari ahli waris Dulgani kepada PT. The New Asia, tidak tahu juga diatas tanah tersebut ada sertipikat atas nama PT. The New Asia, namun ketika tanah tersebut diratakan oleh PT. The New Asia saksi mengetahuinya, pada saat menjadi Kepala Desa bentuk tanah itu sudah rata, ada komplain dari keluarga Dulgani pada saat perataan tanah tersebut kepada Modern, pada waktu menjadi Kepala Desa Para Penggugat juga pernah komplain ke Modern namun saksi tidak ikut, saksi juga tidak pernah ikut rapat dengan PT. The New Asa terkait komplain dari Para Penggugat;
- Bahwa saksi kenal dengan Tabrani, ketika surat tanah dari girik menjadi sertipikat tidak ada tercatat di buku tanah, kalau sudah dijual, tidak juga dicatat di buku desa;
- Bahwa benar saksi pernah menangani permasalahan tanah modern pada tahun 2017, namun saksi tidak tahu apakah Para Penggugat sudah mengetahui adanya penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan;
- Bahwa selama menjabat sebagai Kepala Desa pernah ada keberatan yang diajukan oleh Para Penggugat terhadap objek sengketa tapi tahunnya lupa, yang mengajukan keberatan adalah Sanwani yang diajukan secara lisan, dalam keberatan tersebut Sanwani menanyakan kepada saksi apakah tanah itu sudah dijual atau belum dan dijawab saksi tidak tahu. Mengenai keberatan tersebut pernah ada tindak lanjutnya ke Modern dengan adanya pertemuan tahun 2016-2017, hasil pertemuan itu tidak ada, pertemuan itu tidak dibuat secara tertulis, hasil pertemuan hanya disuruh menunggu;

SAKSI KEDUA : KOSAY

Kewarganegaraan Indonesia, tempat dan tanggal lahir, Serang, 16 Agustus 1975, jenis kelamin Laki-laki, beralamat KP.Bojong Ranji, RT.002/RW.002, Kelurahan/Desa Nambo Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, agama Islam, Pekerjaan Buruh Harian Lepas;

Menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut :

Halaman 49 dari 71 halaman Putusan No.83/G/2021/PTUN.SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui lokasi tanah alm Dulgani, namun tidak pernah melihat surat tanahnya, saksi juga kenal dengan alm. Dulgani, ketika Dulgani masih hidup saksi pernah melihat Dulgani menggarap tanah itu, ketika itu umur saksi 9 tahun masih SD, saksi melihat dia mencangkul tanah dan ditanami kacang sama padi, kebetulan letak tanah Dulgani berdampingan dengan tanah orang tua saksi yang bernama Muksin namun tanah orang tua saksi sudah dijual, saksi tidak tahu berapa luas tanah yang digarap Dulgani tersebut, mengenai batas tanah Dulgani sebelah barat berbatasan dengan jalan desa, sebelah selatan berbatasan dengan Muhsin, sebelah timur berbatasan dengan Ibu Nuri, sebelah utara saksi tidak tahu ;
- Bahwa saksi tidak tahu Dulgani meninggal karena merantau, saksi meninggalkan Desa Bojong Ranji tahun 2000, saksi juga tidak tahu apakah setelah Dulgani meninggal ahli warisnya menggarap tanah itu atau tidak ;
- Bahwa setahu saksi bidang tanah milik Dulgani di objek sengketa hanya 1 bidang tanah, selain itu saksi tidak tahu apakah ada tanah Dulgani yang lain yang berdampingan, tidak tahu juga apakah sekarang diatas tanah tersebut telah ada bangunan atau tidak, terakhir saksi melihat tanah Dulgani sudah lama, sekarang sudah tidak melihat lagi, tanahnya Dulgani setahu saksi juga hanya itu, tanah yang lain saksi tidak tahu ;
- Bahwa saksi tidak pernah dengar tanah Dulgani sudah dijual, ketika diperlihatkan bukti P-25 berupa Berita Acara, saksi menyatakan mengetahuinya dimana disitu ada tanda tangan saksi, pembuatan dan tanda tangan berita acara tersebut di depan rumah saksi, surat itu ketika itu sudah jadi saksi hanya diminta tanda tangan sebagai saksi, saksi sendiri tidak paham isi surat tersebut. Terkait dengan berita acara ada pertemuan di balai desa, saksi tidak ikut dalam pertemuan tersebut, saksi ketemu dengan pak Dede di rumah pak Dede, tanggal berapa bertemu dengan pak Dede saksi lupa namun 1 minggu sebelum tanda tangan, ketika mau tanda tangan surat itu tidak dijelaskan saksi tanya tanda tangan saja, yang menyuruh tanda tangan adalah Slamet Wibisono. Mengenai tanah Muksin sekarang sudah dijual ke Herman, tanah itu Muksin itu berbentuk ada saksi tidak tahu, Herman itu bukan dari Modern;
- Bahwa saksi hanya dengar saja pernah ada komplain dari Para Penggugat terhadap tanah tersebut, sekarang saksi tahu jika diatas tanah tersebut telah berdiri Kawasan Industri Modern, tanah yang dulunya digarap tanah Dulgani sekarang menjadi bangunan pabrik yang berada dalam Kawasan modern termasuk juga tanah Muksin, Nuri dan jalan desa;

Halaman 50 dari 71 halaman Putusan No.83/G/2021/PTUN.SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi anak Dulgani ada 5 (lima) yaitu Sanwani, Tabrani, Sahanah, Sahani dan Sabar, saksi tidak pernah dengar Dulgani jual tanah, untuk batas-batas tanah saksi tidak kenal dengan Sarda maupun Amin, tanah saksi dijual ke Herman dari PT. The New Asia tahun 1990, waktu itu Dulgani masih menggarap tanahnya;

SAKSI KETIGA : SUARTA

Kewarganegaraan Indonesia, tempat dan tanggal lahir, Serang, 17 Maret 1963, jenis kelamin Laki-laki, beralamat KP.Bojong Ranji, RT.002/RW.002, Kelurahan/Desa Nambo Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, agama Islam, Pekerjaan Karyawan Swasta;

Menerangkan yang pada pokoknya dalah sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengetahui permasalahan dalam perkara ini yaitu mengenai gugatan tanah Para Ahli Waris namun saksi tidak mengetahui sertifikatnya dengan lokasi di Desa Nambo Udik, saksi terakhir ke lokasi tersebut tahun 2013 namun luas tanah tidak tahu, dengan batas-batas sebelah selatan berbatasan dengan Rusdi, barat berbatasan dengan jalan desa, utara berbatasan dengan H. Samilik, timur tidak tahu, namun saksi belum pernah diperlihatkan surat tanah oleh Dulgani, saksi tahu tanah itu tanah Dulgani karena dia sering menggarap tanah itu yang dikelola Dulgani tahun 1989 dengan menanam sayur-sayuran. Mengenai Dulgani kapan meninggal saksi tidak tahu, setelah Dulgani meninggal saksi lupa apakah pernah melihat ahli warisnya menggarap tanah itu atau tidak. Kondisi tanah itu sekarang sudah dibangun pabrik, rumah saksi dekat dengan lokasi itu \pm 2 km;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Dulgani menjual tanah itu ke PT. The New Asia atau tidak dan setahu saksi Dulgani mempunyai tanah itu sejak tahun 1990, bukti kepemilikannya tidak tahu, ada tanah lain yang dimiliki oleh Dulgani yaitu di Matapel ;
- Bahwa sejak lama saksi sudah diceritakan oleh iparnya tentang kasus tanah Dulgani, saksi tidak mengetahui adanya peralihan hak atas tanah itu, saksi tidak pernah ikut proses mediasi, saksi tahu bahwa di atas tanah itu ada bangunan PT. Mowilex karena melihat langsung dan diceritakan, saksi hadir sebagai saksi disuruh menceritakan masalah batas tanah;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya Tergugat menyampaikan alat bukti surat yang telah difotokopi, diberi meterai secukupnya dan telah pula dilegalisir sesuai dengan peraturan yang berlaku, telah pula dicocokkan dengan asli atau fotokopi, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.1 sampai dengan T.18 sebagai berikut :

Halaman 51 dari 71 halaman Putusan No.83/G/2021/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. T.1 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 00958/Desa Nambo Udik, tanggal 19 Desember 2019, Surat Ukur Nomor 00767/Nambo Udik/2019, tanggal 17 Desember 2019, Luas 636 M2, atas nama PT.The New Asia Industrial Estate (Fotokopi sesuai dengan asli);
2. T.2 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 361/Desa Nambo Udik, tanggal 20 November 2014, Surat Ukur Nomor 90/Nambo Udik/2014, tanggal 17 November 2014, Luas 299 M2, atas nama PT.The New Asia Industrial Estate (Fotokopi sesuai dengan asli);
3. T.3 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 359/Desa Nambo Udik, tanggal 20 November 2014, surat ukur nomor 89/Nambo Udik/2014, tanggal 17 November 2014, Luas 935 M2, atas nama PT.The New Asia Industrial Estate (Fotokopi sesuai dengan asli) ;
4. T.4 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 01095/Desa Nambo Udik, tanggal 19 Juni 2021, Surat Ukur Nomor 00880/Nambo Udik/2021, tanggal 10 Juni 2021, Luas 20.532 M2, atas nama PT.Putrajaya Sukses Gemilang (Fotokopi sesuai dengan asli);
5. T.5 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 00626/Desa Nambo Udik, tanggal 05 April 2017, surat ukur nomor 00439/Nambo Udik/2017, tanggal 22 Maret 2017, Luas 33.603 M2, atas nama PT.Mowilex Indonesia (Fotokopi sesuai dengan asli) ;
6. T.6 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 354/Desa Nambo Udik, tanggal 20 November 2014, Surat Ukur Nomor 92/Nambo Udik/2014, tanggal 17 November 2014, Luas 5.452 M2, atas nama PT.The New Asia Industrial Estate (Fotokopi sesuai dengan asli);
7. T.7 : Surat Edaran Nomor SE-32/PJ.6/1993, Tentang Tidak Lanjut Larangan Penerbitan Girik, Keketir, Petuk D, Keterangan Obyek Pajak (KP.PBB.41), tanggal 27 Maret 1993, hasil download dari <https://perpajakan.ddtc.co.id/> (Fotokopi sesuai dengan print out);
8. T.8 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 127/sisa/Desa Nambo Udik, tanggal 1 November 1998, dan berakhir haknya tanggal 18 September 2028, Surat Ukur Nomor 127,

Halaman 52 dari 71 halaman Putusan No.83/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 23 September 1998, sisa luas 2.052 M2, atas nama PT.The New Asia Industrial Estate (Fotokopi sesuai dengan asli);

9. T.9 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 247/sisa/Desa Nambo Udik, tanggal 25 Maret 2014, dan berakhir haknya tanggal 13 Maret 2044, Surat Ukur Nomor 04/Nambo Udik/2014, tanggal 21 Januari 2014, sisa luas 5.452 M2, atas nama PT.Putrajaya Suksesgemilang (Fotokopi sesuai dengan asli);
- 10.T.10 : Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serang, Nomor : 21/HGB.BPN.36.04/2014, Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas 6 (Enam) Bidang Tanah Seluas 25.711 M2 Terletak Di Desa Nambo Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Banten Atas Nama PT.The New Asia Industrial Estate Berkedudukan Di Jakarta Utara, tanggal 10 Maret 2014 (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- 11.T.11 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 327/sisa/Desa Nambo Udik, tanggal 20 Juni 2014, berakhir haknya tanggal 11 Juni 2044, surat ukur nomor 86/Nambo Udik/2014, tanggal 22 Mei 2014, Luas 506 M2, atas nama PT. The New Asia Industrial Estate (Fotokopi sesuai dengan asli) ;
- 12.T.12 : Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serang, Nomor : 56/HGB/BPN.36.04/2014, Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas 19 (Sembilan Belas) Bidang Tanah Seluas 77.980 M2 Terletak Di Desa Nambo Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Banten Atas Nama PT.The New Asia Industrial Estate Berkedudukan Di Jakarta Utara, tanggal 20 Mei 2014 (Fotokopi sesuai dengan asli);
- 13.T.13 : Surat Pelepasan Hak atas nama Tabrani selaku kuasa ahli waris Dulgani B Nasta, tanggal 30 Mei 2013 (Fotokopi sesuai dengan asli);
- 14.T.14 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2013 atas nama Dulgani B Nasta (Fotokopi sesuai dengan asli) ;
- 15.T.15 : Surat Keterangan Waris dan para ahli waris dari Dulgani B Nasta (Fotokopi sesuai dengan asli);

Halaman 53 dari 71 halaman Putusan No.83/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 16.T.16 : Surat Pernyataan Kesaksian atas nama Juhri, tanggal 13 Mei 2014 (Fotokopi sesuai dengan asli);
- 17.T.17 : Surat Keterangan Riwayat Tanah yang ditandatangani oleh Kepala Desa Nambo Udik, tanggal 13 Mei 2014 atas nama Sudarja (Fotokopi sesuai dengan asli);
- 18.T.18 : Surat Pelepasan Hak atas nama Dulgani Bin Nasta, tanggal 25 Maret 1993 (Fotokopi sesuai dengan asli);

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti tertulis atau bukti surat, pihak Tergugat telah diberikan kesempatan untuk menghadirkan saksi/ahli namun tidak menghadirkannya ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya Tergugat II Intervensi 1 menyampaikan alat bukti surat yang telah difotokopi, diberi meterai secukupnya dan telah pula dilegalisir sesuai dengan peraturan yang berlaku, telah pula dicocokkan dengan asli atau fotokopi, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.II.Intv.1.1 sampai dengan T.II.Intv.1.8 sebagai berikut :

1. T.II.Intv.1.1 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00958/Desa Nambo Udik, tanggal 19 Desember 2019, Surat Ukur Nomor 00767/ Nambo Udik/2019, tanggal 17 Desember 2019, Luas 636 M2, atas nama PT.The New Asia Industrial Estate (Fotokopi sesuai dengan asli);
2. T.II.Intv.1.2 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 361/Desa Nambo Udik, tanggal 20 November 2014, Surat Ukur Nomor 90/ Nambo Udik/2014, tanggal 17 November 2014, Luas 299 M2, atas nama PT.The New Asia Industrial Estate (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
3. T.II.Intv.1.3 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 359/Desa Nambo Udik, tanggal 20 November 2014, surat ukur nomor 89/ Nambo Udik/2014, tanggal 17 November 2014, Luas 935 M2, atas nama PT.The New Asia Industrial Estate (Fotokopi sesuai dengan asli) ;
4. T.II.Intv.1.4 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 354/Desa Nambo Udik, tanggal 20 November 2014, Surat Ukur Nomor 92/ Nambo Udik/2014, tanggal 17 November 2014, Luas 5.452 M2, atas nama PT.The New Asia Industrial Estate (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
5. T.II.Intv.1.5 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 127/Desa Nambo Udik, tanggal 1 Oktober 1998, Surat Ukur Nomor 127/Nambo Udik/1998, tanggal 23 September 1998, Luas 39.525 M2, atas nama PT.The New Asia Industrial Estate (Fotokopi sesuai dengan asli);

Halaman 54 dari 71 halaman Putusan No.83/G/2021/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

6. T.II.Intv.1.6 : Lis daftar bidang-bidang tanah milik Dulgani yang sudah dibeli oleh PT.The New Asia Estate (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
7. T.II.Intv.1.7 : Peta bidang-bidang tanah yang sudah dibebaskan oleh PT.The New Asia Industrial Estate (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
8. T.II.Intv.1.8 : Peta lokasi bidang tanah terkait objek sengketa (Fotokopi sesuai dengan fotokopi) ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti tertulis atau bukti surat, pihak Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 telah mengajukan 2 orang saksi yang telah disumpah, yaitu :

SAKSI KESATU : DEDE RACHMAT

Kewarganegaraan Indonesia, tempat dan tanggal lahir, Serang, 31 Agustus 1966, jenis kelamin laki-laki, beralamat Cikande Permai Blok H NO.06, RT.01/RW.05, Kelurahan/Desa Cikande Permai, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, agama Islam, Pekerjaan Karyawan Swasta;

Menerangkan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- Bahwa saksi bekerja di PT. The New Asia namun saat ini sudah pensiun dan hanya dikaryakan saja, dengan tugas pembebasan tanah yaitu menampung orang yang mau menjual tanah dari mencek dokumen sampai selesai, yang dicek adalah dokumen kepemilikan, antara lain surat tanah, akta jual beli dan pajak, berdasarkan catatan perusahaan tanah yang diklaim sebagai tanah Dulgani telah dijual tahun 1990, yang membebaskan tanah adalah PT. The New Asia Lama, tanah Dulgani ada 1 bidang tanah yang dijual ke PT. The New Asia lama, tanah tersebut tahun 1990 masuk wilayah Mowilex baru ke Matafel ;
- Bahwa saksi mengetahui Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama PT. The New Asia dari data dokumen, pada saat pembebasan tanah Blok II atas nama Dulgani, waktu itu ahli waris Dulgani datang ke rumah saksi untuk menjual tanah, setelah dicek data yang ada di kantor PT. The New Asia lama diatas tanah itu terlihat merah artinya sudah milik PT. The New Asia lama dan itu sudah disampaikan kepada ahli waris ;
- Bahwa saksi mengetahui lokasi tanah tersebut, ada 3 tanah milik PT. The New Asia lama yang induknya dari tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan 127 yang belum dipecah dengan lokasi di Desa Nambo Udin Blok II, luas 3 hektar, batas-batas tanah tidak mengetahui namun bidang tanah milik Dulgani ada di 127 tersebut, Sertipikat Hak Guna Bangunan 127 saksi ketahu dari legal ;

Halaman 55 dari 71 halaman Putusan No.83/G/2021/PTUN.SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui asal tanah itu darimana, saksi tidak mengetahui bahwa atas tanah tersebut ada jual beli, ahli waris yang datang ke saksi untuk menjual tanah tersebut adalah Sanwani pada tahun 2014, mereka datang ke saksi karena mereka merasa belum pernah menjual tanahnya, sesudah itu tidak tahu tindak lanjutnya baru mengetahui sekarang;
- Bahwa pada tahun 2014 tanah Dulgani baru dijual berarti tanah alm Dulgani ada 2 bidang, yang di PT. The New Asia Lama luas 2800 M2, yang di Matapel luas 205 M2, tanah yang sekarang ditempati oleh Matapel sudah dijual tetapi bukan saksi yang membebaskannya;
- Bahwa ketika Sarwani datang ke rumah saksi dokumen yang dibawa adalah dokumen lama blok II Nomor bidang 0019, dengan membawa SPPT dan KTP orang tuanya, setelah dicek ternyata tanah tersebut sudah dijual ke PT The New Asia Lama. Saksi tidak membawa dokumen itu, nama dokumen itu adalah Lis PT. The New Asia isinya adalah data-data tanah yang masuk ke PT. The New Asia Lama, dari data-data itu ada yang sudah menjadi SHGB. Saksi belum pernah mengecek proses peralihan tanah yang ditempati oleh PT. Mowilex, saksi juga tidak membawa petanya, peta itu ada di legal ;
- Bahwa tanah di Matapel yang dijual tahun 2014 tidak masuk bidang tanah 127, untuk bidang tanah 127 kebanyakan masuk ke PT. Mowilex, jarak PT. Mowilex dan Matapel kurang lebih 500 m, tanah yang diatas Matapel awalnya tanah rawa masuk desa Nambo Udik, kalau PT. Mowilex masuk desa Nambo Udik, pajak diatas tanah PT. Mowilex tidak tahu siapa yang membayar ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui keberatan dari ahli waris karena pada waktu itu saksi sudah memasuki masa pensiun, saksi pernah ketemu dengan Slamet Wibisono sekitar 2 (dua) minggu yang lalu menanyakan tanah Muksin bukan tanah Dulgani yang ditanyakan, ahli waris Dulgani tidak datang ;
- Bahwa ketika diperlihatkan bukti P-25 saksi menyatakan tidak mengetahuinya, tidak tahu juga mengenai isi berita cara surat itu;
- Bahwa ketika tahun 2014 ahli waris datang ke rumah saksi dan dikatakan ada warna merah, itu adalah peta pembebasan Rincik, baik peta Rincik maupun daftar list ada di kantor;

SAKSI KEDUA : FAJRI FILARDI

Kewarganegaraan Indonesia, tempat dan tanggal lahir, Sukabumi, 24 Juli 1989, jenis kelamin laki-laki, beralamat Griya Rawa Kompeni No.12C, RT.001/

Halaman 56 dari 71 halaman Putusan No.83/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RW.004, Kelurahan/Desa Kamal, Kecamatan Kali Deras, Jakarta Barat, agama Islam, Pekerjaan Karyawan Swasta;

Menerangkan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- Bahwa saksi bekerja di PT. The New Asia sejak tahun 2000, sejak saksi bekerja di PT. The New Asia Estate tahun 2000 sudah berdiri pabrik, ketika saksi bekerja disitu ada yang datang yaitu Slamet pada bulan Desember 2000 mewakili Para Penggugat, datang untuk mengklaim ada tanah warga yang diambil, disampaikan jika tanah tersebut sudah dibeli dan status tanah SHGB, pada waktu datang Slamet membawa kertas segel tahun 1997 atas nama Dulgani Bin Nasta, pada waktu Slamet datang saksi memperlihatkan SHGB induk 127, Para Penggugat menyatakan mereka belum menjual tanah tersebut, setelah kedatangan Slamet, Tabrani dan Sanwani ke tempat saksi, saksi menyampaikan hal itu kepada atasannya dan atasan menanggapi jika tanah itu sudah ada SHGB dan sudah dibeli dari warga, setelah itu mereka melapor ke Komnas Ham, setelah kedatangan yang pertama Slamet datang lagi pada bulan Desember 2021 setelah ada gugatan ke PTUN ;
- Bahwa saksi mengetahui objek sengketa dalam perkara ini, ada 6 SHGB yang dipermasalahkan dengan induk SHGB 127 atas nama PT The New Asia Estate yang dipecah menjadi 5 SHGB, berapa luas setiap SHGB saksi tidak tahu;
- Bahwa SHGB 127 sudah dialihkan ke PT. Mowilex Indonesia dan PT. Putrajaya Suksesgemilang, luas awal SHGB 127 kurang lebih 3 hektar, asal SHGB 127 dari warga, untuk SHGB 127 saksi pernah melihat fotokopi akta jual belinya, untuk akta jual beli tahun 1990 sedangkan untuk surat peralihan hak tahun 1993, PT. The New Asia Estate membeli dari banyak orang walaupun tidak tahu jumlah pastinya, saksi yang tahu dari Dulgani Bin Nasta untuk AJB luas 2.400m2 sedangkan SPH luas 6.200 m2 yang tanda tangan di SPH adalah Dulgani Bin Nasta berupa cap jempol ;
- Bahwa awal pembebasan tanah warga dari PT. The New Asia Estate, kemudian ada pihak ketiga yaitu PT. Adi Mulya, pihak ketiga PT. Adi Mulya tahun 1997 meakusisi pihak PT. The New Asia Estate yang susunan kepengurusannya itu PT. Adi Mulya dan dilakukan sertipikasi terbit SHGB tahun 1997 atas nama PT. The New Asia Estate, SHGB itu termasuk tanah dari Dulgani Bin Nasta, pada saat proses balik nama tidak ada hambatan sampai terbit SHGB dan pemecahannya, mengenai dokumen-dokumen yang terkait SHGB tersebut di PT. The New Asia Estate hanya fotokopi saja asli ada di BPN, tanda tangan yang ada adalah cap jempol Dulgani Bin Nasta, isi dari segel 1997 adalah jual beli antara Dulgani sebagai pembeli dengan pihak ke 2 sebagai pihak penjual;

Halaman 57 dari 71 halaman Putusan No.83/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah yang diklaim warga tidak ditunjukkan hanya disampaikan disekitar tanah kavling PT. Mowilex Indonesia, saksi tidak tahu apakah SHGB induk 127 yang sudah dipecah masih menjadi arsip PT. The New Asia Estate atau tidak, dari SHGB 127 yang telah dipecah masih ada yang atas nama PT. The New Asia Estate sekitar 2.500 m2. Dalam peralihan bidang tanah ada 2 (dua) bidang tanah Dulgani yang dialihkan kepada PT. The New Asia Estate, bidang pertama seluas 2.450 m2, bidang kedua seluas 200 m2, sedangkan mengenai peralihan ke Matapel saksi tidak tahu;
- Bahwa AJB yang pernah ditunjukkan saksi sebagaimana yang terdapat di perusahaan beda dengan AJB yang ditunjukkan Para Penggugat, AJB yang ada pada saksi adalah AJB PPAT Camat, ketika saksi menunjukkan SHGB 127 tahun 2000 ketika pihak Para Penggugat datang kepadanya tidak ditunjukkan pecahan-pecahan dari SHGB 127;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya Tergugat II Intervensi 2 menyampaikan alat bukti surat yang telah difotokopi, diberi meterai secukupnya dan telah pula dilegalisir sesuai dengan peraturan yang berlaku, telah pula dicocokkan dengan asli atau fotokopi, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.II.Intv.II.1 sampai dengan T.II.Intv.II.3 sebagai berikut :

1. T.II.Intv.II.1 : Akta Jual Beli Nomor 29/2021, tanggal 16 September 2021, di buat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Levy Novanda Putra, S.H., M.Kn, Kota Serang (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
2. T.II.Intv.II.2 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 01095/Desa Nambo Udik, tanggal 19 Juni 2021, Surat Ukur Nomor 00880/Nambo Udik/2021, tanggal 10 Juni 2021, Luas 20.532 M2, atas nama PT.Mowilex Indonesia (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
3. T.II.Intv.II.3 : Tanda Terima Dokumen/Barang, No.0847/TT/2021, atas nama PT.Putrajaya Sukses Gemilang, kepada PT.Bank Central Asia (Fotokopi sesuai dengan asli) ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti tertulis atau bukti surat, pihak Tergugat II Intervensi 2 telah mengajukan saksi yang telah diajukan bersamaan dengan pihak Tergugat II Intervensi 1;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya Tergugat II Intervensi 3 menyampaikan alat bukti surat yang telah difotokopi, diberi meterai secukupnya dan telah pula dilegalisir sesuai dengan peraturan yang berlaku, telah pula dicocokkan dengan asli atau fotokopi, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.II.Inv.3.1 sampai dengan T.II.Inv.3.9 sebagai berikut :

Halaman 58 dari 71 halaman Putusan No.83/G/2021/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. T.II.Inv.3.1 : Akta Jual Beli Nomor 203/2017, tanggal 27 September 2017, dibuat dihadapan Notaris Maman Paiman, S.H., M.Kn, Kota Serang (Fotokopi sesuai dengan asli);
2. T.II.Inv.3.2 : Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Industri Antara PT.The New Asia Industrial Estate Dan PT.Mowilex Indonesia, Nomor 11/NAIE/SPJB/XI/15, tanggal 18 November 2015 (Fotokopi sesuai dengan asli);
3. T.II.Inv.3.3 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00626, tanggal 5 April 2017, surat ukur nomor 00439/Nambo Udik/2017, tanggal 27 Maret 2017, Luas 33.603 M2 (Fotokopi sesuai dengan fotokopi) ;
4. T.II.Inv.3.4 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 01096, tanggal 19 Juni 2021, surat ukur nomor 00881/Nambo Udik/2021, tanggal 10 Juni 2021, Luas 3.849 M2 (Fotokopi sesuai dengan fotokopi) ;
5. T.II.Inv.3.5 : Berita Acara Serah Terima Tanah Industri PT.The New Asia Industrial Estate Dan PT.Mowilex Indonesia, Nomor 05/NAIE/BAST/VI/16, tanggal 15 Juli 2016 (Fotokopi sesuai dengan asli) ;
6. T.II.Inv.3.6 : Tanda Terima 12 Sertipikat Hak Guna Bangunan/Nambo Udik, (1) Nomor 227, (2) Nomor 247, (3) Nomor 00615, (4) Nomor 00616, (5) Nomor 0018, (6) Nomor 00622, (7) Nomor 00626, (8) Nomor 00637, (9) Nomor 00643, (10) Nomor 00645, (11) Nomor 00646, (12) Nomor 00648, antara PT.Mowilex Indonesia dan Kantor Notaris Sita Listiani, S.H., M.Kn, tanggal 18 November 2019 (Fotokopi sesuai dengan asli) ;
7. T.II.Inv.3.7 : Tanda Terima Dokumen Sertipikat Hak Guna Bangunan PT.Mowilex Indonesia antara Eni Setiawati (PT.Mowilex Indonesia) dengan Doni Fitra (PT.Bank Permata Tbk) tanggal 30 November 2021 (Fotokopi sesuai dengan asli);
8. T.II.Inv.3.8 : Surat Elektronik status asli Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00626 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 01096 sedang menjadi Jaminan untuk fasilitas kredit PT.Mowilex Indonesia di PT.Bank Permata, Tbk WTC II, 28th Floor JL.Jend.Sudirman Kav.29-31 Jakarta Selatan (Fotokopi sesuai dengan print out);

Halaman 59 dari 71 halaman Putusan No.83/G/2021/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

9. T.II.Inv.3.9 : Surat Penawaran Fasilitas Perbankan dari PT.Bank Permata, Tbk nomor 692/BP/LOO/CRC-JKT/WB/XII/2021, tanggal 1 Desember 2021, Sertipikat dijaminkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00626, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 01096 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00643 sedang menjadi jaminan untuk fasilitas Kredit PT. Mowilex Indonesia di PT.Bank Permata Tbk WTC II, 28th Floor Jl. Jend. Sudirman Kav. 29-31 Jakarta Selatan (Fotokopi sesuai dengan asli);

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti tertulis atau bukti surat, pihak Tergugat II Intervensi 3 telah mengajukan 1 orang saksi yang telah berjanji, yaitu :

SAKSI : BUDI JAYA HARTONO

kewarganegaraan Indonesia, tempat dan tanggal lahir, Jakarta, 22 Juni 1986, jenis kelamin laki-laki, beralamat APT. Green Parkview Tower E 033, RT.007/RW.005, Kelurahan/Desa Duri Kosambi, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, agama Katholik, Pekerjaan Karyawan Swasta;

Menerangkan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- Bahwa saksi bekerja di PT. Mowilex Indonesia sejak tahun 2000 sampai sekaang di bagian finansial, pabrik PT. Mowilex sendiri sudah berjalan selama 1 tahun ;
- Bahwa selama saksi bekerja di PT. Mowilex Indonesia tidak ada dari Para Penggugat yang mendatangi lokasi tanah tersebut, tidak ada juga yang komplain ke PT. Mowilex Indonesia, pada saat pembelian ataupun pembangunan pabrik tidak ada juga pihak yang mengklaim, kondisi tanah pada waktu dibeli ada gundukan kecil yang kemudian diratakan sebelum dibangun, Para Penggugat juga tidak pernah komplain ke PT. Mowilex namun saksi kemudian mengetahui ada komplain dari Para Penggugat terhadap tanah tersebut sejak adanya panggilan perama dari Pengadilan Tata Usaha Negara Serang;
- Bahwa saksi hanya mengetahui SHGB Nomor 01095 atas nama PT. Putrajaya Suksesgemilang dan SHGB Nomor 626 PT. Mowilex Indonesia sejak perkara ini berjalan, lokasi tanahsaksi mengetahui, SHGB Nomor 626 luas awal kurang lebih 33.404 m2 namun sekarang hanya sekitar 200 M2 karena sebagian sudah dipecah dijual ke PT. Putrajaya Suksesgemilang tahun 1995, sisanya masih punya PT. Mowilex Indonesia, PT. Mowilex Indonesia membeli tanah itu dari PT. The New Asia Estate yang sudah berbentuk SHGB dengan luas 84 ribuan;

Halaman 60 dari 71 halaman Putusan No.83/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat jual beli dengan PT. The New Asia Estafe tidak dilakukan pengecekan terhadap tanah tersebut, waktu itu sudah ada SHBGnya, proses pembelian itu tahun 2015 yang awalnya dilakukan pembayaran bertahap, kemudian diperiksa kelengkapan dokumennya, setelah yakin akan legalitas dari PT. The New Asia Estafe sudah jelas kemudian dibayar lunas, tidak melihat asal usul tanah dalam warkah tanah tetapi dari memeriksa data-data tanah sudah lengkap dan dibeli karena dalam perjanjian jual beli tanah tersebut bebas dari tanah sengketa; saksi tidak ikut survei ke lokasi sebelum pembelian tanah tersebut, saksi melihat awal lokasi tersebut tahun 2021;
- Bahwa saksi mengetahui adanya pemangunan pagar dari dokumen saja, tidak tahu jika pada saat pembangunan pagar ada komplain dari Para Penggugat ;
- Bahwa mengenai perataan tanah saksi melihat dari dokumen saja

Menimbang, bahwa para pihak telah menyampaikan kesimpulannya masing-masing pihak Para Penggugat tertanggal 25 Mei 2022, pihak Tergugat tertanggal 25 Mei 2022, pihak Tergugat II Intervensi 1 tertanggal 25 Mei 2022, pihak Tergugat II Intervensi 2 tertanggal 25 Mei 2022 dan pihak Tergugat II Intervensi 3 tertanggal 23 Mei 2022, yang untuk selengkapnya terlampir dalam berita acara persidangan perkara ini dan dianggap sebagai bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini ;

Menimbang, 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 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya memperhatikan segala sesuatu yang terjadi selama persidangan sengketa ini berlangsung sebagaimana tercatat jelas dalam berita acara perkara ini yang untuk singkatnya dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini ;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat sebagaimana selengkapnya telah diuraikan dalam bagian tentang duduknya sengketa;

Menimbang, bahwa objek dalam sengketa ini adalah:

1. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00958/Desa Nambo Udik tanggal 19 Desember 2019, Surat Ukur Nomor: 00767/Nambo Udik/2019 tanggal 12 Desember 2019, Luas 636 m2, atas nama PT. The New Asia Industrial Estate (selanjutnya disebut objek sengketa 1);

Halaman 61 dari 71 halaman Putusan No.83/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 361/Desa Nambo Udik, tanggal 20 November 2014, Surat Ukur Nomor: 90/Nambo Udik/2014, tanggal 17 November 2014, Luas 299 m2, atas nama PT. The New Asia Industrial Estate (selanjutnya disebut objek sengketa 2);
3. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 359/Desa Nambo Udik, tanggal 20 November 2014, Surat Ukur Nomor: 89/Nambo Udik /2014, tanggal 17 November 2014, Luas 935 m2 atas nama PT. The New Asia Industrial Estate (selanjutnya disebut objek sengketa 3);
4. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 01095/Desa Nambo Udik, tanggal 19 Juni 2021, Surat Ukur Nomor: 00880/Nambo Udik/2021, tanggal 10 Juni 2021, Luas 20.532 m2, atas nama PT. Putra Jaya Sukses Gemilang (selanjutnya disebut objek sengketa 4);
5. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 626/Desa Nambo Udik, tanggal 05 April 2017, Surat Ukur Nomor: 00439/Nambo Udik/2017, tanggal 22 Maret 2017, Luas 33.603 m2, atas nama PT. Mowilex Indonesia (selanjutnya disebut objek sengketa 5);
6. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 354/Desa Nambo Udik, tanggal 20 November 2014, Surat Ukur Nomor: 92/Nambo Udik/2014, tanggal 17 November 2014, Luas 5.452 m2, atas nama PT. The New Asia Industrial Estate (selanjutnya disebut objek sengketa 6);

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Para Tergugat II Intervensi mengajukan eksepsi dalam jawabannya, maka sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkara, akan dipertimbangkan terlebih dahulu eksepsi-eksepsi tersebut;

I. DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa Tergugat dan Para Tergugat II Intervensi memohon agar gugatan Para Penggugat tidak diterima yang didasarkan kepada alasan sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat:

- a. Kewenangan Mengadili (Kompetensi Absolut);
- b. Kepentingan yang dirugikan;

Eksepsi Tergugat II Intervensi 1:

- a. Kewenangan Absolut;
- b. Gugatan Penggugat *Error in Persona*;
- c. Gugatan Penggugat Kedaluarsa;

Eksepsi Tergugat II Intervensi 2:

- a. Kewenangan Absolut;
- b. Gugatan Penggugat *Error in Persona*;
- c. Gugatan Penggugat Kedaluarsa;

Halaman 62 dari 71 halaman Putusan No.83/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Eksepsi Tergugat II Intervensi 3:

- a. Gugatan Penggugat lewat waktu;
- b. Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum/*legal standing*;
- c. Gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (*obscur libel*);

Menimbang, bahwa dari materi eksepsi-eksepsi yang diajukan Tergugat dan para Tergugat II Intervensi di atas, terdapat eksepsi kewenangan absolut (kompetensi absolut) pengadilan sebagaimana dimaksud Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (UU No. 5 Tahun 1986), sedangkan eksepsi selebihnya merupakan eksepsi lain sebagaimana dimaksud Pasal 77 ayat (3) UU No. 5 Tahun 1986;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dan mempelajari secara seksama permasalahan yang dihadapi para pihak menyangkut isu formalitas gugatan, Majelis Hakim akan mendahulukan permasalahan yang paling krusial dalam hal ini adalah mengenai eksepsi tentang gugatan Para Penggugat telah lewat waktu;

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 pada pokoknya mendalilkan bahwa pengajuan gugatan telah lewat waktu sebagaimana dimaksud Pasal 55 Undang-undang No. 5 Tahun 1986 karena telah melewati masa waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak diterbitkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan. Sedangkan Tergugat II Intervensi 3 mendalilkan bahwa sangat tidak logis dan tidak masuk akal apabila Para Penggugat baru mengetahui adanya SHGB PT. Mowilex Indonesia dalam rentang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebelum keberatan Penggugat kepada Tergugat yang dilakukan tanggal 15 November 2021, padahal SHGB PT. Mowilex Indonesia telah diterbitkan oleh Tergugat sejak tanggal 5 April 2017;

Menimbang, bahwa selain tenggang waktu menggugat, Tergugat II Intervensi 3 juga mendalilkan bahwa objek sengketa SHGB atas nama PT. Mowilex Indonesia telah terbit sejak 5 April 2017 sedangkan Penggugat baru mengajukan Keberatan 15 November 2021 yang artinya ada selisih waktu lebih dari 4 (empat) tahun untuk Penggugat baru mengetahui keberadaan objek sengketa SHGB PT. Mowilex Indonesia;

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil eksepsi tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan dengan mendasarkan pada ketentuan yang mengatur tenggang waktu pengajuan gugatan dan pengajuan upaya administratif;

Halaman 63 dari 71 halaman Putusan No.83/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terkait tenggang waktu pengajuan gugatan, Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara mengatur 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 norma Pasal 55 tersebut diperuntukkan/addresatnya adalah pihak yang dituju langsung objek sengketa, sedangkan bagi pihak ketiga yang tidak dituju langsung, tenggang waktu pengajuan gugatan mendasarkan pada kaidah hukum dalam berbagai putusan Mahkamah Agung yang telah menjadi pedoman dalam praktik peradilan secara konsisten, yaitu Putusan Mahkamah Agung Nomor: 5 K/TUN/1991 tanggal 21 Januari 1993, Putusan Nomor: 41 K/TUN/1994 tanggal 10 November 1994 dan Putusan Nomor: 270 K/TUN/2001 tanggal 4 Maret 2002 yang kaidah hukumnya menyatakan bahwa: "*bagi mereka yang tidak dituju (tersebut) oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara, tetapi merasa kepentingannya dirugikan, maka tenggang waktu pengajuan gugatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 dihitung secara kasuistis, sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan TUN dan mengetahui adanya Keputusan TUN yang bersangkutan*";

Menimbang, bahwa kaidah hukum terkait tenggang waktu pengajuan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju oleh objek sengketa di atas sejalan serta dipertegas dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor: 03 Tahun 2015 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2015 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan pada Rumusan Hukum Kamar Tata Usaha Negara yang menyatakan bahwa tenggang waktu pengajuan gugatan oleh pihak ketiga yang tidak dituju oleh objek sengketa dihitung sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya;

Menimbang, bahwa dalam sengketa ini, para Penggugat berkedudukan sebagai pihak ketiga yang tidak dituju langsung objek sengketa, dengan demikian ukuran yang dapat dijadikan dasar penghitungan tenggang waktu mengajukan gugatan bagi para Penggugat sesuai dengan ketentuan di atas adalah sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya;

Menimbang, bahwa penghitungan tenggang waktu juga bersinggungan dengan upaya administratif, dimana upaya administratif haruslah diselesaikan terlebih dahulu sebelum mengajukan upaya yudisial ke pengadilan. Perma Nomor: 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif (Perma No. 6 Tahun 2018) pada Pasal 3 diatur:

Halaman **64** dari **71** halaman Putusan No.83/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (1) Pengadilan dalam memeriksa, memutus dan menyelesaikan gugatan sengketa administrasi pemerintahan menggunakan peraturan dasar yang mengatur upaya administratif tersebut.
- (2) Dalam hal peraturan dasar penerbitan keputusan dan/atau tindakan tidak mengatur upaya administratif, Pengadilan menggunakan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

Menimbang, bahwa oleh karena objek sengketa a quo adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan dan terkait peraturan perundang-undangan yang mengatur penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan tidak terdapat ketentuan khusus (*lex specialis*) yang menggariskan mekanisme upaya administratif, maka pengajuan upaya administratif didasarkan pada ketentuan yang diatur dalam Pasal 77 dan Pasal 78 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, dimana dalam Pasal 77 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan dinyatakan bahwa :

- 1) Keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya Keputusan tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan;
- 2) Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang menetapkan Keputusan;
- 3) Dalam hal keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterima, Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai permohonan keberatan;
- 4) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja;
- 5) Dalam hal Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menyelesaikan keberatan dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4), keberatan dianggap dikabulkan;
- 6) Keberatan yang dianggap dikabulkan, ditindaklanjuti dengan penetapan Keputusan sesuai dengan permohonan keberatan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan;
- 7) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai dengan permohonan paling lama 5 (lima) hari kerja setelah berakhirnya tenggang waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4);

Halaman 65 dari 71 halaman Putusan No.83/G/2021/PTUN.SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan Para Penggugat, eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1, 2, dan 3 serta dihubungkan dengan alat-alat bukti yang diajukan di persidangan, dalam sengketa *a quo* ditemukan fakta sebagai berikut:

- a. Terdapat bukti T-8, bukti T.II.Intv I-1, bukti T.II.Intv I-2, T.II.Intv 2-2, dan bukti T.II.Inv-3-3 diketahui objek sengketa 1, objek sengketa 2, objek sengketa 4, dan objek sengketa 5 merupakan pecahan dari SHGB No. 127/Desa Nambo Udik, tanggal 1 November 1998, dan berakhir haknya tanggal 18 September 2028, Surat Ukur Nomor 127, tanggal 23 September 1998. Atas pemecahan tersebut SHGB 127/sisa terakhir seluas 2.052 M2, atas nama PT. The New Asia Industrial Estate. Pecahan dari SHGB No.127 diterbitkan pada tanggal :
 - Objek sengketa 1 (SHGB No. 00958/Desa Nambo Udik) diterbitkan tanggal 19 Desember 2019;
 - Objek sengketa 2 (SHGB No. 361/Desa Nambo Udik) diterbitkan tanggal 20 November 2014;
 - Objek sengketa 4 (SHGB No. 01095/Desa Nambo Udik) diterbitkan tanggal 19 Juni 2021;
 - Objek Sengketa 5 (SHGB No. 626/Desa Nambo Udik) diterbitkan tanggal 5 April 2017;
- b. Bahwa setidaknya pada tahun 2020 sudah ada konflik antara ahli waris Dulgani atas tanah objek sengketa, dan telah dilakukan mediasi pada tanggal 9 Juli 2020 dimana Sanwani (Penggugat 1) dan Slamet Wibisono selaku Kuasa Hukum Pemohon (ahli waris Dulgani bin Nasta), telah diketahui pula bahwa tanah milik ahli waris Dulgani bin Nasta berdasarkan SPPT No. 0019.0 Blok : 002 luas 3.562 m2 terletak di Blok 003, Kampung Bojong Ranji, Desa Nambo Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, diduga masuk ke dalam Sertipikat HGB Nomor 127/Nambo Udik milik PT. Modern Cikande Industrial Estate/PT. The New Asia Industrial Estate ;
- c. Bahwa, berdasarkan keterangan saksi Fajri Filardi yang mengaku bekerja pada PT. The New Asia Industrial Estate menyatakan bahwa Slamet, Sanwani (Penggugat 1), dan Tabrani (Penggugat 2) telah datang kepada Saksi pada bulan Desember 2020 untuk mengklaim ada tanah warga yang diambil. Kepada mereka saksi telah menyampaikan jika tanah tersebut sudah dibeli dan status tanah sudah ada SHGB. Pada waktu datang Slamet membawa kertas segel tahun 1997 atas nama Dulgani Bin Nasta dan pada waktu Slamet datang saksi memperlihatkan SHGB induk 127, pernyataan itu tidak dibantah oleh para Penggugat di persidangan;

Halaman 66 dari 71 halaman Putusan No.83/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Bahwa Para Penggugat baru mengajukan keberatan kepada Tergugat pada tanggal 15 November 2021, tetapi tidak mendapat tanggapan dari Tergugat;
- e. Bahwa kemudian Para Penggugat mengajukan gugatan pada tanggal 29 Desember 2021;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa secara hukum Penggugat 1 dan Penggugat 2 adalah bagian dari Para Penggugat secara keseluruhan, sehingga oleh karena Penggugat 1 telah hadir pada mediasi tanggal 9 Juli 2020 dan telah diketahui adanya SHGB No. 127 di atas tanah para Penggugat. Kemudian pada bulan Desember 2020 kepada Penggugat 1 dan Penggugat 2 sudah ditunjukan pula adanya SHGB Induk No. 127 di atas tanah yang didalilkan sebagai milik Para Penggugat. SHGB No. 127 merupakan dasar penerbitan objek sengketa 1, 2, 4, dan 5 artinya juga bahwa secara hukum Para Penggugat pada saat itu sudah dianggap mengetahui pertama kali keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya pada tanggal 9 Juli 2020 atau setidaknya pada bulan Desember 2020;

Menimbang, bahwa terhadap objek sengketa 3 (No. 359/Desa Nambo Udik) diterbitkan tanggal 20 November 2014 berasal dari SHGB 327/Nambo Udik dan objek sengketa 6 (SHGB No. 354/Desa Nambo Udik) diterbitkan tanggal 20 November 2014 berasal dari SHGB. 247/Nambo Udik, Majelis Hakim berpendapat meskipun objek sengketa 3 dan 6 bukan pecahan dari SHGB No. 127 tetapi mempunyai keterkaitan atau bagian dari keseluruhan objek sengketa yang dapat digugat dalam waktu bersamaan atau setidaknya pengetahuan itu akan diperoleh pada saat berproses di pengadilan, sehingga dalam konteks ini pengetahuan atas SHGB No. 127 tersebut tidak dapat diartikan terpisah dari objek sengketa 3 dan 6. Mengingat tenggang waktu dalam hukum administrasi bersifat mutlak sehingga ketidaktahuan akan objek sengketa 3 dan 6 tidak dapat menghilangkan pengetahuan Para Penggugat akan SHGB No. 127 yang telah merugikan kepentingannya;

Menimbang, bahwa lebih lanjut secara fisik sejak diterbitkannya SHGB No. 127 tahun 1998, objek sengketa tidak pernah dikuasai Para Penggugat atau setidaknya sejak tahun 2000 para Penggugat sudah terhalang untuk menguasai fisik objek sengketa, karena pada tahun 2000 sudah berdiri PT. The New Asia Industrial Estate (lihat keterangan saksi Fajri Filardi). Kemudian saksi Asan selaku Kepala Desa di lokasi objek sengketa yang menjabat dari tahun 2015 s/d 2021 menyatakan pengerukan/pemerataan tanah sudah dimulai sebelum saksi menjabat dan menyatakan sudah ada komplain dari Sanwani. Dari fakta demikian para Penggugat pada dasarnya sudah merasa dirugikan

Halaman 67 dari 71 halaman Putusan No.83/G/2021/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

sejak mengetahui adanya pengurangan/pemerataan tanah dan mengetahui adanya keputusan tata usaha negara yang merugikan pada Desember 2020 dari fakta demikian para Penggugat sudah dapat menggunakan haknya untuk melakukan langkah hukum berupa upaya administratif dan gugatan ke pengadilan;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat dianggap mengetahui pertama kali keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya pada tanggal 9 Juli 2020 atau setidaknya pada bulan Desember 2020 dan baru mengajukan upaya administratif berupa keberatan kepada Tergugat pada tanggal 15 November 2021. Ketentuan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan mengatur bahwa pengajuan keberatan dalam rangka upaya administratif dilakukan dalam waktu paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja dan apabila dihitung sejak pertama kali Para Penggugat mengetahui objek sengketa kurang lebih pada bulan Desember 2020 hingga diajukannya keberatan pada tanggal 15 November 2021, maka telah melewati waktu 21 (dua puluh satu) hari kerja. Majelis Hakim berpendapat dalam rangka perlindungan hukum bagi warga masyarakat atas suatu keputusan dan/atau tindakan badan dan/atau pejabat pemerintahan yang dianggap merugikan kepentingannya, penghitungan tenggang waktu 21 (dua puluh satu) hari kerja pengajuan upaya administratif tersebut tidak bersifat kaku dan dapat melewati sepanjang gugatan diajukan masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak mengetahui adanya keputusan dan/atau tindakan tersebut dengan berdasarkan pada Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

Menimbang, bahwa oleh karena diketahuinya pertama kali keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya pada bulan Desember 2020 oleh Para Penggugat dan gugatan baru diajukan pada tanggal 29 Desember 2021, maka gugatan yang diajukan Para Penggugat tersebut telah melewati tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari kerja sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan berbagai Perma serta Surat Edaran Mahkamah Agung di atas;

Menimbang, bahwa dalam hukum administrasi hal yang menyangkut prosedur formal dan ketepatan waktu merupakan bagian esensial yang harus ditaati oleh semua pihak, termasuk penerapan norma terkait tenggang waktu menggugat hal demikian perlu ditegakkan demi tercapainya tertib hukum dan kepastian hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, Majelis Hakim berkesimpulan eksepsi Tergugat II Intervensi 1, Tergugat II Intervensi 2,

Halaman 68 dari 71 halaman Putusan No.83/G/2021/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

dan Tergugat II Intervensi 3 tentang tenggang waktu pengajuan gugatan beralasan hukum untuk dinyatakan diterima dan karenanya terhadap eksepsi-eksepsi lainnya tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan;

II. DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi mengenai tenggang waktu menggugat diterima, maka terhadap pokok perkara tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan dan gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak diterima, maka sesuai ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Para Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara dari pemeriksaan sengketa ini sejumlah yang tercantum dalam Amar Putusan ini;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 26 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara Dan Persidangan di Peradilan Secara Elektronik dengan diucapkan 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 terbuka untuk umum;

Memperhatikan, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana terakhir diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan serta peraturan perundang-undangan dan ketentuan hukum lain yang berkaitan;

MENGADILI:

- I. Dalam Eksepsi:
 - Menerima Eksepsi Tergugat II Intervensi 1, Tergugat II Intervensi 2, dan Tergugat II Intervensi 3 tentang tenggang waktu ;
- II. Dalam Pokok Perkara:
 1. Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak diterima;
 2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp. 2.288.000,- (dua juta dua ratus delapan puluh delapan ribu rupiah);

Halaman 69 dari 71 halaman Putusan No.83/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada hari Senin, tanggal 30 Mei 2022, oleh JULIAH SARAGIH, S.H., M.H., selaku Hakim Ketua Majelis, DR. UMAR DANI, S.H., M.H., dan M. HERRY INDRAWAN, S.Sos., S.H., M.H., masing-masing selaku Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan, pada hari Kamis, tanggal 9 Juni 2022 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh DARMAWIYADI, S.H., selaku Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Serang dengan dihadiri Kuasa Hukum Para Penggugat, Kuasa Tergugat, dan Kuasa Hukum Para Tergugat II Intervensi;

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

ttd.

ttd.

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

JULIAH SARAGIH, S.H., M.H.

ttd.

M. HERRY INDRAWAN, S.Sos., S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI

ttd.

DARMAWIYADI, S.H.

Halaman 70 dari 71 halaman Putusan No.83/G/2021/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

Perincian Biaya Perkara:

1. Biaya Pendaftaran gugatan	Rp.	30.000,-
2. Biaya ATK Perkara.....	Rp.	150.000,-
3. Biaya PNBPN Surat Kuasa.....	Rp.	70.000,-
4. Biaya Panggilan.....	Rp.	48.000,-
5. Biaya PNBPN Panggilan Pertama.....	Rp.	30.000,-
6. Biaya Pemeriksaan Setempat.....	RP.	1.950.000,,
7. Biaya Hak Redaksi.....	Rp.	10.000,-
8. Biaya Uang Leges.....	Rp.	10.000,-
9. Meterai.....	Rp.	10.000,-
JUMLAH	Rp.	2.288.000,-

(Dua juta dua ratus delapan puluh delapan ribu rupiah)

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)