



PUTUSAN

Nomor 36/G/2019/PTUN.SRG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

PT. SAPTA JAYA SARANA, berkedudukan di Jalan Kencana Loka, No. 8, Sektor XII. 1, Kelurahan Rawa Buntu, Kecamatan Serpong, Tangerang Selatan, Banten, yang diwakili bernama **SUKIDJO TUPANG**, warga negara Indonesia, pekerjaan Direktur PT. Sapta Jaya Sarana, alamat di Jalan Klampis Megah 1/18, RT 004 RW 001, Kelurahan Klampis Ngasem, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya. Suatu Perseroan yang didirikan berdasar hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia, sebagaimana Akta Pendirian No. 51, tanggal 28 Oktober 2005, yang dibuat di hadapan Udin Narsudin Sarjana Hukum, selaku Notaris di Tangerang dan telah mendapat pengesahan dari KEMENKUMHAM RI, berdasar Surat Keputusan No. C-33821.HT.01.01, tanggal 19 Desember 2005 dan terakhir diubah dengan Akta No. 37, tanggal 17 Desember 2012, yang dibuat di hadapan Udin Narsudin, S.H., selaku Notaris di Tangerang dan telah mendapat Pengesahan dari KEMENKUMHAM RI, berdasar Surat Keputusan No. AHU-AH.01.10.38149, tanggal 24 Desember 2012. telah memberikan kuasa kepada:

- 1.-----DWI ISMONO, S.H.;
- 2.-----PRAMATARAM RBS, S.H., M.AP.;
- 3.-----WIESMA MARA RANGGA, S.H.;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kesemuanya warga negara Indonesia, pekerjaan Advokat, berkantor pada Kantor Hukum DWI ISMONO, S.H. & REKAN, beralamat di Perumahan Grand Bintaro Asri, Blok E 3 A, Jalan KH. Dewantara, Kampung Sawah, Ciputat, Tangerang Selatan, 15413, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Agustus 2019. Selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT;**

Lawan

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG SELATAN, berkedudukan di Jalan Letnan Soetopo, Lingkar Timur BSD, Rawa Mekar Jaya, Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan. Telah memberikan kuasa kepada:

1.-----Nama

-----RIDUAN, S.H., M.Si.;

Jabatan : Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan;

2. Nama : RADEN

AGUS TEPRIADI, S.H.;

Jabatan : Kepala Sub seksi Pengendalian Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan;

3. Nama :

AMRINIF, S.H.;

Jabatan : Kepala Sub Seksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan;

4. Nama : IWAN

SISWANTO, S.T.;

Jabatan : Kepala Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan Kadastral pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan;

5. Nama : DEWI NOVITA SARI,
S.T.;

Halaman 2 dari 87. Putusan Nomor 36/G/2019/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)



Jabatan : Kepala Sub Seksi Pemeliharaan Data
Hak Tanah & Pembinaan PPAT pada
Kantor Pertanahan Kota Tangerang
Selatan;

6. Nama : DAYINTA
CITRA SINTARESMI, S.H.;

Jabatan : Analisis Hukum Pertanahan pada
Kantor Pertanahan Kota Tangerang
Selatan;

7. Nama : NOVITA
ELISABETH PARDEDE, S.H.;

Jabatan : Analisis Permasalahan Pertanahan
pada Kantor Pertanahan Kota
Tangerang Selatan;

Kesemuanya warga negara Indonesia, Pegawai
Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang
Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor
56/SKU-36-07.600.MP.02.02/VIII/2019, tanggal 20
Agustus 2019. Selanjutnya disebut sebagai
TERGUGAT;

DAN

SAHARA IMANUDDIN, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan
Daksinapati Timur IV/8, RT 08/RW 14, Kelurahan
Rawamangun, Kecamatan Pulogadung, Jakarta
Timur, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga. Telah
memberikan kuasa kepada BAHDER JOHAN, S.H.,
M.H., warga negara Indonesia, Advokat pada Kantor
POSBAKUMADIN beralamat di Jalan Salada No. 46,
RT 005, RW 011, Kelurahan Beji, Kecamatan Beji
Depok Utara, Kota Depok, Jawa Barat, berdasarkan
Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Oktober 2019.
Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**
INTERVENSI;

Pengadilan Tata Usaha Negara Serang:

- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara
Serang Nomor 36/PEN-DIS/2019/PTUN.SRG, tanggal 2 Agustus 2019,
Tentang Penetapan Pemeriksaan perkara ini dengan Acara Biasa;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 36/PEN-MH/2019/PTUN.SRG, tanggal 2 Agustus 2019, Tentang Penetapan Susunan Majelis Hakim;
- Telah membaca Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 36/PEN-PPJS/2019/PTUN.SRG, tanggal 2 Agustus 2019, Tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;
- Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 36/PEN-PP/2019/PTUN.SRG, tanggal 6 Agustus 2019, Tentang Penetapan Hari Pemeriksaan Persiapan;
- Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 36/PEN-HS/2018/PTUN.SRG, tanggal 4 September 2019, Tentang Penetapan Hari Sidang;
- Telah membaca Surat Gugatan Penggugat tertanggal 2 Agustus 2019, yang didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 2 Agustus 2019, dengan Register Perkara Nomor: 36/G/2019/PTUN-SRG dan telah diperbaiki pada tanggal 18 September 2019;
- Telah membaca Putusan Sela Nomor 36/G/2019/PTUN-SRG, tanggal 16 Oktober 2019 tentang masuknya SAHARA IMANUDDIN sebagai pihak dalam perkara *a quo*;
- Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan;
- Telah membaca surat-surat dan bukti-bukti dari Penggugat, Tergugat, Tergugat II Intervensi serta mendengarkan keterangan ahli dan saksi Penggugat;
- Telah mendengar keterangan Para Pihak di persidangan;

TENTANG DUDUK SENGKETA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Gugatan dengan Surat Gugatannya tanggal 2 Agustus 2019, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 2 Agustus 2019, dengan Register Perkara Nomor 36/G/2019/PTUN.SRG dan telah diperbaiki pada Pemeriksaan Persiapan pada tanggal 11 September 2019, dengan mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut:

A. OBYEK SENGKETA:

Obyek sengketa Tata Usaha Negara *a quo*, yaitu:

1. Sertifikat Hak Milik/SHM No. 2, PENGELUARAN Sertifikat tanggal 6 Juni 1974, Gambar Situasi, tanggal 6 Juni 1974, No. 1548,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Luas 1505 M2, (Seribu lima ratus lima meter persegi) atas nama SAHARA IMANUDDIN, berikut yang telah diterbitkan:

- Sertifikat Hak Milik Pengganti/SHM Pengganti, No. 00002, Ds/Kel. Rawabuntu, TERBIT, tanggal 12 Agustus 2014, Surat Ukur, tanggal 05 Agustus 2014, No. 38/Rawabuntu/2014, Luas: 1505 M2, (Seribu lima ratus lima meter persegi), atas nama SAHARA IMANUDDIN;

2. Sertifikat Hak Milik/SHM No. 3, PENGELUARAN Sertifikat, tanggal 6 Juni 1974, Gambar Situasi, Tanggal 6 Juni 1974, No. 1549, Luas: 1.075 M2, (Seribu tujuh puluh lima meter persegi), atas nama SAHARA IMANUDDIN, berikut yang telah diterbitkan:

- Sertifikat Hak Milik Pengganti/SHM Pengganti No. 00003, Ds/Kel. Rawabuntu, TERBIT, tanggal 12 Agustus 2014, Surat Ukur, tanggal 05 Agustus 2014, No. 39/Rawabuntu/2014, Luas: 1.075 M2, (Seribu tujuh puluh lima meter persegi), atas nama SAHARA IMANUDDIN;

B. KEWENANGAN PERADILAN TATA USAHA NEGARA

MEMERIKSA PERKARA A QUO:

- Bahwa, obyek sengketa Tata Usaha Negara tersebut telah memenuhi syarat sebagai suatu Keputusan Tata Usaha Negara, sebagaimana Peraturan Mahkamah Agung RI No. 6 Tahun 2018, tentang "Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan setelah menempuh upaya Administratif", dan menjadi Kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara, sebagaimana ketentuan Pasal 47, jo. Pasal 48 ayat (1) dan ayat (2) UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, jo. ketentuan Pasal 1, angka 9, Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, tentang Perubahan kedua atas Undang – Undang No. 5 Tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu pada pokoknya adalah "merupakan tindakan hukum yang berdasarkan Peraturan perundangan yang berlaku, yang bersifat **konkret, individual** dan **final** yang membawa akibat hukum bagi seseorang atau Badan hukum perdata";

- Konkret :

Bahwa, obyek sengketa Tata Usaha Negara a-quo, merupakan Keputusan Tergugat yang bersifat konkret, karena obyek sengketa nyata-nyata tertulis, dibuat oleh Tergugat selaku Pejabat Tata Usaha



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara, tidak abstrak, tetapi berwujud, dan berlaku sejak diterbitkan/dikeluarkan dan sudah dapat digunakan;

- Individual:

Bahwa, obyek sengketa Tata Usaha Negara a-quo, merupakan Keputusan Tergugat bersifat individual, karena ditujukan kepada SAHARA IMANUDDIN selaku pihak yang namanya tercatat dalam Sertifikat yang menjadi obyek sengketa Tata Usaha Negara a-quo;

- Final:

Bahwa, obyek sengketa Tata Usaha Negara a-quo, merupakan Keputusan Tergugat bersifat final dan tidak lagi memerlukan persetujuan dari Instansi tertentu, baik bersifat horizontal maupun vertikal, dengan demikian Keputusan Tergugat telah bersifat definitif dan menimbulkan suatu akibat hukum, karena Sertifikat yang menjadi obyek sengketa Tata Usaha Negara a-quo, akan terus berlaku apabila tidak ada gugatan a quo;

C. TENGGANG WAKTU DIAJUKAN GUGATAN:

- Bahwa, Gugatan a - quo didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, pada hari ini, Jumat tanggal 02 Agustus 2019, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 5 K/TUN/1992, jo. Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 6 Tahun 2018, tentang "Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan setelah menempuh upaya Administratif", Gugatan a quo diajukan masih berada dalam tenggang waktu sembilan puluh hari, sejak Penggugat telah menempuh upaya administrasi, dengan mengajukan Surat Permohonan yang dimohonkan kepada Tergugat, pada tanggal 16 Juli 2019, dan hingga saat ini belum ditanggapi;

- Bahwa, dengan berpedoman pada norma hukum, ketentuan Pasal 55 UU. Nomor 51 Tahun 2009, tentang Perubahan kedua atas UU. No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan TATA USAHA NEGARA, jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 5 K/TATA USAHA NEGARA/1992, jo. Peraturan Mahkamah Agung RI No. 6 Tahun 2018, tentang "Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan setelah menempuh upaya Administratif", dihubungkan dengan fakta hukum bahwa Penggugat telah menempuh upaya

Halaman 6 dari 87. Putusan Nomor 36/G/2019/PTUN.SRG



administrasi, dengan mengajukan Surat Permohonan kepada Tergugat, pada tanggal 16 Juli 2019, dan hingga saat ini belum ditanggapi, maka Gugatan a quo diajukan masih berada dalam tenggang waktu sembilan puluh hari/masih sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundangan yang berlaku;

D. KEPENTINGAN PENGGUGAT MENGAJUKAN GUGATAN A QUO:

1. Bahwa, obyek sengketa Tata Usaha Negara a-quo, merupakan Keputusan Tergugat menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata, dalam hal ini telah menimbulkan kerugian langsung bagi Penggugat dan sangat tidak adil, karena Penggugat selaku Pemegang Hak, sekaligus subyek hukum yang dicatat oleh Tergugat, dalam 11 (sebelas) SHHB, dan lebih dari 20 tahun, telah MENGUASAI FISIK TANAH SECARA NYATA dan ETIKAD BAIK secara terus menerus tanpa terputus, dan di atas FISIK TANAH 11 (sebelas) SHGB Nomor tersebut telah DIDIRIKAN BANGUNAN BANGUNAN GEDUNG berikut segala fasilitasnya, dan telah lebih dari 13 tahun, BANGUNAN BANGUNAN GEDUNG berikut segala fasilitasnya tersebut, digunakan melalui kerja sama dengan YAYASAN Pendidikan Santo Yohanes/Saint John Catholic School, disingkat YAYASAN, namun di atas bidang-bidang tanah 11 (sebelas) SHHB Nomor tersebut, ada Sertifikat yang menjadi obyek sengketa Tata Usaha Negara a-quo, sehingga dengan demikian Gugatan a quo diajukan oleh Penggugat, telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku, yaitu pada pokoknya:

Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dan seterusnya.....;

Vide - Pasal 53 ayat (1) UU No. 9 tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

E. DASAR DAN ALASAN DIAJUKAN GUGATAN:

1. Bahwa, Penggugat, Pemegang Hak, sekaligus subyek hukum yang dicatat Tergugat dalam 11 (Sebelas) SHGB Nomor tersebut, yaitu:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. SHGB No. 11387/Dess Rawabuntu, Luas 1.350 M2 (Seribu tiga ratus lima puluh meter persegi), Gambar Situasi/GS, Tanggal 27 Feb 1982, No. 634/Rawabuntu/1982, Pengeluaran Sertifikat tanggal 27 Februari 1982, atas nama PT SAPTA JAYA SARANA, terletak di Kel. Rawabuntu, Kec. Serpong, Kota Tang Sel;
- b. SHGB No. 11388/Desa Rawabuntu, Luas 835 M2 (Delapan ratus tiga puluh lima meter persegi), GS Tanggal 27 Februari 1982, No. 635/Rawabuntu/1982, Pengeluaran Sertifikat tanggal 27 Februari 1982, atas nama PT SAPTA JAYA SARANA, terletak Kel. Rawabuntu, Kec. Serpong, Kota Tangerang Selatan;
- c. SHGB No. 10210/Desa Rawabuntu, Luas 3.160 M2 (Tiga ribu seratus enam puluh meter persegi), GS Tanggal 24 Juni 1993, No. 6729/Rawabuntu/1993, Penerbitan Sertifikat 29 Juni 1993 atas nama PT SAPTA JAYA SARANA, terletak di Kel. Rawabuntu, Kec. Serpong, Kota Tangerang Selatan;
- d. SHGB No. 11386/Desa Rawabuntu, Luas 430 M2 (Empat ratus tiga puluh meter persegi), GS Tanggal 24 Juni 1993, No.6727/Rawabuntu/1993, Penerbitan Sertifikat 29 Juni 1993, atas nama PT SAPTA JAYA SARANA, terletak di Kel. Rawabuntu, Kec. Serpong, Kota Tangerang Selatan;
- e. SHGB No. 11389/Desa Rawabuntu, Luas 135 M2 (Seratus tiga puluh lima meter persegi), Gambar Situasi Tanggal 24 Juni 1993, No. 6728/Rawabuntu/1993, Penerbitan Sertifikat 29 Juni 1993 atas nama PT SAPTA JAYA SARANA, terletak di Kel. Rawabuntu, Kec. Serpong, Kota Tangsel;
- f. SHGB No. 3757/Desa Rawabuntu, Luas 602 M2 (Enam ratus dua meter persegi), Gambar Situasi Tanggal 27 Februari 1995, No.3481/Rawabuntu/1995, Penerbitan Sertifikat 22 Februari 1995, atas nama PT SAPTA JAYA SARANA, terletak di Kel. Rawabuntu, Kec. Serpong, Kota Tangerang Selatan;
- g. SHGB No. 4550/Desa Rawabuntu, Luas 3.445 M2 (Tiga ribu empat ratus empat puluh lima meter persegi), Gambar Situasi Tanggal 2 Agustus 1996, No.20496/Rawabuntu/1996, Penerbitan Sertifikat 5 Agustus 1996 atas nama PT SAPTA JAYA SARANA, terletak di Kel. Rawabuntu, Kec. Serpong, Kota Tangsel;

Halaman 8 dari 87. Putusan Nomor 36/G/2019/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

h. SHGB No. 13410/Desa Rawabuntu, Luas 1.252 M2 (Seribu dua ratus lima puluh dua meter persegi), Surat Ukur Tanggal 09 Januari 2012, No. 04/Rawabuntu/2012, Penerbitan Sertifikat 11 Januari 2012, atas nama PT SAPTA JAYA SARANA, terletak di Kel. Rawabuntu, Kec. Serpong, Kota Tangsel;

i. SHGB No. 13407/Desa Rawabuntu, Luas 1.020 M2 (Seribu dua puluh meter persegi), SU Tanggal 11 Januari 2012, No.01/Rawabuntu/2012, Penerbitan Sertifikat 28 Juni 1993 tanggal 11 Januari 2012, atas nama PT SAPTA JAYA SARANA, terletak di Kel. Rawabuntu, Kec. Serpong, Kota Tangsel;

j. SHGB No. 13409/Desa Rawabuntu, Luas 105 M2 (Seratus lima meter persegi), Surat Ukur Tanggal 9 Januari 2012, No.03/Rawabuntu/2012, Penerbitan Sertifikat tanggal 11 Januari 2012, atas nama PT SAPTA JAYA SARANA, terletak di Kel. Rawabuntu, Kec. Serpong, Kota Tangerang Selatan;

k. SHGB No. 13411/Desa Rawabuntu, Luas 147 M2 (Seratus empat puluh tujuh meter persegi), SU Tanggal 6 Desember 2011, No. 520/Rawabuntu/2011, Penerbitan Sertifikat tanggal 13 Januari 2012, atas nama PT SAPTA JAYA SARANA, terletak di Kel. Rawabuntu, Kec. Serpong, Kota Tangerang Selatan;

2. Bahwa, bidang-bidang tanah 11 (sebelas) Sertifikat Hak Guna Bangunan/SHGB Nomor tersebut, atas nama Penggugat/PT. Sapta Jaya Sarana, Luasnya kurang lebih 12.481 M2, dan ditambah dengan bidang-bidang tanah lainnya berdasar PPJB Luas kurang lebih 7.3530 M2, maka bidang-bidang tanah atas nama Penggugat/PT. Sapta Jaya Sarana, Luasnya kurang lebih 20.011 M2 (Dua puluh ribu sebelas meter persegi), terletak di Jl. Kencana Loka Raya No. 8, Sektor 12. Bumi Serpong Damai/BSD CITY, RT: 002, RW: 002, Kel. Rawabuntu, Kec. Serpong Kota Tangsel, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara: Kantor PDAM BSD City Rawabuntu, Serpong Tangerang;
- Timur: Sekolah cikal Harapan Rawabuntu, Serpong Tangerang;
- Selatan : Jalan Raya Kencana Loka Rawabuntu, BSD City, Serpong Tangerang;

Halaman 9 dari 87. Putusan Nomor 36/G/2019/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

- Barat : SMP Negeri II Rawabuntu, Serpong Tangerang;

3. Bahwa, hingga saat ini diajukan gugatan a quo tahun 2019, usia 11 (Sebelas) Sertifikat Hak Guna Bangunan/SHGB, telah berusia 37 tahun, dihitung dari tahun 1982 s/d 2019, atau telah berusia 26 tahun, dihitung dari tahun 1993 s/d 2019, atau telah berusia 24 tahun, dihitung dari tahun 1995 s/d 2019, atau telah berusia 23 tahun, dihitung dari tahun 1996 s/d 2019, dan seterusnya, atau pada pokoknya usia 11 (Sebelas) SHGB Nomor tersebut rata-rata telah berusia lebih dari 20 tahun;

4. Bahwa, fisik tanah tersebut, luasnya kurang lebih 20.011 M2 (Dua puluh ribu sebelas meter persegi), telah dipagar keliling, lebih dari 20 tahun, FISIK TANAH DIKUASAI SECARA NYATA dan ETIKAD BAIK, secara terus menerus tanpa terputus, dan di atas 11 (Sebelas) SHGB Nomor tersebut, berikut 4 (empat) PPJB Nomor tersebut, sebagian FISIK TANAHNYA telah DIDIRIKAN BANGUNAN BANGUNAN GEDUNG, dan sebagiannya lainnya, digunakan sebagai fasilitas sarana dan prasarana, dan telah lebih dari 13 tahun, BANGUNAN BANGUNAN GEDUNG berikut segala fasilitas sarana dan prasarana tersebut, digunakan melalui kerja sama dengan YAYASAN Pendidikan Santo Yohanes/Saint John Catholic School, disingkat YAYASAN, alamat Jl. Kencana Loka Raya No. 8, Sektor 12. Bumi Serpong Damai/BSD CITY, Tangerang, untuk menyelenggarakan Pendidikan dalam kegiatan BELAJAR MENGAJAR dari mulai tingkat Taman kanak kanak/TK, Sekolah Dasar/SD, Sekolah Menengah Pertama/SMP dan Sekolah Menengah Atas/SMA, sebagai bagian ikut serta berpartisipasi dalam rangka menunjang program Pemerintah dibidang Pendidikan, mencerdaskan Anak Bangsa, terhitung mulai dari tahun 2006 sampai dengan saat ini 2019, dan hingga waktu yang tidak ditentukan;

5. Bahwa, Tergugat menerbitkan 11 (Sebelas) SHGB Nomor tersebut atas nama Penggugat/PT. Sapta Jaya Sarana, dengan demikian, telah sesuai dengan ketentuan Peraturan perundangan yang berlaku, atau telah sah secara hukum, sehingga karenanya SHGB Nomor tersebut berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat dan "Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat";

Vide - Pasal 32 ayat (1) PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jo. Pasal 19

Halaman 10 dari 87. Putusan Nomor 36/G/2019/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)



ayat (2) huruf c UU No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA;

Artinya, Tergugat menerbitkan 11 (sebelas) SHGB Nomor tersebut, terbukti benar ada Fisik tanahnya, dan telah 20 tahun lebih, Penggugat MENGUASAI FISIK TANAH SECARA NYATA dan ETIKAD BAIK, secara terus menerus tanpa terputus, dan di atas 11 (Sebelas) SHGB Nomor tersebut, sebagian FISIK TANAHNYA telah DIDIRIKAN BANGUNAN BANGUNAN GEDUNG, dan sebagian lainnya digunakan sebagai fasilitas sarana dan prasarana, dan telah lebih dari 13 tahun, BANGUNAN BANGUNAN GEDUNG berikut segala fasilitas sarana dan prasarana tersebut, digunakan melalui kerja sama dengan YAYASAN;

6. Bahwa, berdasar Aplikasi sistim administrasi Pertanahan yang ada di tempat Tergugat, ternyata Tergugat mencatat obyek sengketa Tata Usaha Negara a quo, yaitu:

6.1. Sertifikat Hak Milik/SHM No. 2, PENGELUARAN Sertifikat tanggal 6 Juni 1974, Gambar Situasi, tanggal 6 Juni 1974, No. 1548, Luas 1505 M2, (Seribu lima ratus lima meter persegi) atas nama SAHARA IMANUDDIN, berikut yang telah diterbitkan:

- Sertifikat Hak Milik Pengganti/SHM Pengganti, No. 00002, Ds/Kel. Rawabuntu, TERBIT, tanggal 12 Agustus 2014, Surat Ukur, tanggal 05 Agustus 2014, No. 38/Rawabuntu/2014, Luas: 1505 M2, (Seribu lima ratus lima meter persegi), atas nama SAHARA IMANUDDIN, dan:

6.2. Sertifikat Hak Milik/SHM No. 3, PENGELUARAN Sertifikat, tanggal 6 Juni 1974, Gambar Situasi, Tanggal 6 Juni 1974, No. 1549, Luas: 1.075 M2, (Seribu tujuh puluh lima meter persegi), atas nama SAHARA IMANUDDIN, berikut yang telah diterbitkan:

- Sertifikat Hak Milik Pengganti/SHM Pengganti No. 00003, Ds/Kel. Rawabuntu, TERBIT, tanggal 12 Agustus 2014, Surat Ukur, tanggal 05 Agustus 2014, No. 39/Rawabuntu/2014, Luas: 1.075 M2, (Seribu tujuh puluh lima meter persegi), atas nama SAHARA IMANUDDIN;

7. Bahwa, dengan demikian, Tergugat terbukti tidak mencoret/memusnahkan obyek sengketa Tata Usaha Negara a quo,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam aplikasi sistim administrasi Pertanahan yang ada di tempat Tergugat;

8. Bahwa, menurut hukum, Tergugat, seharusnya MENCORET/MEMUSNAHKAN SHM Induk/asal Nomor tersebut, setelah SHM Induk/asal Nomor tersebut, diterbitkan SHM Pengganti Nomor tersebut, sehingga yang dicatat di aplikasi sistim administrasi Pertanahan yang ada tempat Tergugat, seharusnya:

8.1. Sertifikat Hak Milik Pengganti/SHM Pengganti, No. 00002, Ds/Kel. Rawabuntu, TERBIT, tanggal 12 Agustus 2014, Surat Ukur, tanggal 05 Agustus 2014, No. 38/Rawabuntu/2014, Luas: 1505 M2, (Seribu lima ratus lima meter persegi), atas nama SAHARA IMANUDDIN, dan:

8.2. Sertifikat Hak Milik Pengganti/SHM Pengganti No. 00003, Ds/Kel. Rawabuntu, TERBIT, tanggal 12 Agustus 2014, Surat Ukur, tanggal 05 Agustus 2014, No. 39/Rawabuntu/2014, Luas: 1.075 M2, (Seribu tujuh puluh lima meter persegi), atas nama SAHARA IMANUDDIN;

Dan bukan:

- Sertifikat Hak Milik/SHM No. 2, PENGELUARAN Sertifikat tanggal 6 Juni 1974, Gambar Situasi, tanggal 6 Juni 1974, No. 1548, Luas 1505 M2, (Seribu lima ratus lima meter persegi) atas nama SAHARA IMANUDDIN, dan:

- Sertifikat Hak Milik/SHM No. 3, PENGELUARAN Sertifikat, tanggal 6 Juni 1974, Gambar Situasi, Tanggal 6 Juni 1974, No. 1549, Luas: 1.075 M2, (Seribu tujuh puluh lima meter persegi), atas nama SAHARA IMANUDDIN;

9. Bahwa, akan tetapi ternyata, yang dicatat di aplikasi sistim administrasi Pertanahan yang ada tempat Tergugat, terdapat 4 (empat) Sertifikat, yaitu:

9.1. Sertifikat Hak Milik/SHM No. 2, PENGELUARAN Sertifikat tanggal 6 Juni 1974, Gambar Situasi, tanggal 6 Juni 1974, No. 1548, Luas 1505 M2, (Seribu lima ratus lima meter persegi) atas nama SAHARA IMANUDDIN;

9.2. Sertifikat Hak Milik/SHM No. 3, PENGELUARAN Sertifikat, tanggal 6 Juni 1974, Gambar Situasi, Tanggal 6 Juni 1974, No. 1549, Luas: 1.075 M2, (Seribu tujuh puluh lima meter persegi), atas nama SAHARA IMANUDDIN;

Halaman 12 dari 87. Putusan Nomor 36/G/2019/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)



9.3. Sertifikat Hak Milik Pengganti/SHM Pengganti, No. 00002, Ds/Kel. Rawabuntu, TERBIT, tanggal 12 Agustus 2014, Surat Ukur, tanggal 05 Agustus 2014, No. 38/Rawabuntu/2014, Luas: 1505 M2, (Seribu lima ratus lima meter persegi), atas nama SAHARA IMANUDDIN, dan:

9.4. Sertifikat Hak Milik Pengganti/SHM Pengganti No. 00003, Ds/Kel. Rawabuntu, TERBIT, tanggal 12 Agustus 2014, Surat Ukur, tanggal 05 Agustus 2014, No. 39/Rawabuntu/2014, Luas: 1.075 M2, (Seribu tujuh puluh lima meter persegi), atas nama SAHARA IMANUDDIN;

10. Bahwa, 4 (empat) Sertifikat yang dicatat di aplikasi sistim administrasi Pertanahan yang ada tempat Tergugat tersebut, vide - butir 9, melanggar Peraturan Perundangan, yaitu melanggar Pasal 58 PP 24 Tahun 1997, tentang pendaftaran tanah, sebab Tergugat seharusnya melakukan PENCORETAN/MEMUSNAHKAN SHM Induk/asal Nomor tersebut, di aplikasi sistim administrasi Pertanahan yang ada di tempat Tergugat, setelah, SHM Induk/asal Nomor tersebut diterbitkan SHM Pengganti Nomor tersebut;

11. Bahwa, selain SHM Induk/asal, yang telah diterbitkan SHM Pengganti Nomor tersebut, dicatat di aplikasi sistim administrasi Pertanahan yang ada di tempat Tergugat, melanggar pasal 58 PP 24 Tahun 1997, ternyata Pengeluaran/penerbitan SHM Induk/asal, tanggal 6 Juni 1974, juga terbukti TIDAK ADA alas haknya, atau tidak ada Giriknya, tidak ada riwayat bidang tanahnya, tidak ada surat keterangan tidak sengketa dan lain-lain sebagaimana lazimnya penerbitan/pengeluaran Sertifikat pada umumnya, sebagaimana ketentuan Peraturan Perundangan yang berlaku, yaitu Pasal 19 ayat (2) UU No. 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria/UUPA, yang ditindaklanjuti dengan Peraturan Pemerintah/PP. No. 10 Tahun 1961, tentang Pendaftaran Tanah, dan yang disempurnakan oleh PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu Pasal 3 ayat (2), jo. Pasal 4 ayat (2), (3), PP No. 10 tahun 1961, jo. Pasal 24 ayat (1) dan (2) PP No. 24 tahun 1997, yang berbunyi sebagai berikut:

- Pasal 19 ayat (2) UUPA, berbunyi:



(1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanahdan seterusnya ... yang diatur dengan [Peraturan Pemerintah](#);

(2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:

- a. Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

- Pasal 24 ayat (1) dan (2), PP No. 24 tahun 1997, berbunyi:

(1) Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah **yang berasal dari konversi hak-hak lama** dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai **adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis**, ...dan seterusnya dan seterusnya;

(2) Dalam haldan seterusnya, dengan syarat:

- a. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhakdan seterusnya
- b. Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama ...dan seterusnya

- Pasal 3 ayat (2), PP 10 Tahun 1961 berbunyi:

- Sebelum sebidang tanah diukur, terlebih dulu diadakan penyelidikan riwayat bidang tanah itu dan penetapan batas-batasnya;

- Pasal 4 ayat (2), PP 10 Tahun 1961 berbunyi:

- Peta itu memperlihatkan dengan jelas segala macam hak atas tanah di dalam desa dengan



batas-batasnya baik yang kelihatan maupun yang tidak;

12. Bahwa, oleh karena Pengeluaran/Penerbitan SHM Induk/asal, tanggal **6 Juni 1974**, terbukti **TIDAK ADA** alas haknya, atau tidak ada Giriknya, tidak ada riwayat bidang tanahnya, tidak ada Surat Keterangan tidak sengketa, dan lain sebagaimana lazimnya penerbitan Sertifikat pada umumnya, maka Tergugat dengan demikian telah melanggar Pasal 19 ayat (2) UU No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA, Peraturan Perundangan yang berlaku, yaitu melanggar Pasal 24 ayat (1) dan (2) PP 24 Tahun 1997, jo. Pasal 3 ayat (2) dan Pasal 4 ayat (1) PP 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah;

13. Bahwa, selain itu, Pengeluaran/Penerbitan SHM Pengganti Nomor tersebut, juga melanggar Peraturan Perundangan yang berlaku, karena:

- SHM Pengganti Nomor tersebut, diterbitkan dengan mengacu SHM Induk Nomor tersebut yang melanggar Peraturan Perundangan, yaitu yang terbukti **TIDAK ADA** alas haknya, atau tidak ada Giriknya, tidak ada riwayat bidang tanahnya dan tidak ada Surat Keterangan tidak sengketa, vide - butir 12 tersebut;

- SHM Pengganti Nomor tersebut, tidak ada Fisik tanahnya;

- SHM Pengganti Nomor tersebut, Fisik tanah **TIDAK** diukur, meskipun di SHM Pengganti Nomor tersebut diketik masing masing dengan **Surat Ukur**, tanggal **05 Agustus 2014**, No. 38 dan No. 39/Rawabuntu/2014, dan:

- SHM Pengganti Nomor tersebut, diterbitkan dengan mengacu/**BERASAL** dari Sertifikat Hak Milik atas nama Sahara Imanuddin, yang **HILANG**, atau dari Sertifikat yang **tidak ada aslinya**, yaitu tidak ada aslinya:

- Sertifikat Hak Milik/SHM **No. 2, PENGELUARAN** Sertifikat tanggal **6 Juni 1974**, Gambar Situasi tanggal **6 Juni 1974**, No. 1548, Luas 1505 M2, (Seribu lima ratus lima meter persegi) atas nama SAHARA IMANUDDIN, dan:

- Sertifikat Hak Milik/SHM **No. 3, PENGELUARAN** Sertifikat tanggal **6 Juni 1974**, Gambar Situasi Tanggal **6 Juni 1974**, No. 1549, Luas: 1.075 M2, (Seribu tujuh puluh lima meter persegi), atas nama SAHARA IMANUDDIN;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian, Tergugat telah melanggar Peraturan Perundangan yang berlaku, dalam menerbitkan SHM Pengganti Nomor tersebut, yaitu melanggar:

a. Ketentuan Pasal 3, Kepmen Agraria No. 3 Tahun 1993 tentang TATA CARA PENGgantian SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH, yang berbunyi:

- Dalam melaksanakan penggantian Sertifikat, Kepala Kantor Pertanahan WAJIB memeriksa Sertifikat lama yang bersangkutan, dengan MENCOCOKANNYA terhadap buku tanah, surat ukur/gambar situasi, peta-peta, warkah dan daftar-daftar isian lain yang bersangkutan dengan Sertifikat tersebut yang ada pada Kantor Pertanahan dan yang ada pada yang bersangkutan.

b. Ketentuan PP 24 Tahun 1997, Pasal 59 ayat (1), pada pokoknya berbunyi:

- Permohonan penggantian Sertifikat yang **HILANG** harus disertai pernyataan di bawah sumpah dari yang bersangkutan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk mengenai hilangnya Sertifikat hak yang bersangkutan;

c. Ketentuan PP 24 Tahun 1997, Pasal 57 ayat (1), dan ayat (2), yaitu pada pokoknya berbunyi:

(1) Permohonan Sertifikat pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat diajukan oleh pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah yang bersangkutan atau pihak lain yang merupakan penerima hak berdasarkan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 dan Pasal 41, atau akta sebagaimana dimaksud Pasal 43 ayat (1), atau surat sebagaimana dimaksud Pasal 53, atau kuasanya;

(2) Dalam hal pemegang hak atau penerima hak sebagai-mana dimaksud pada ayat (2) sudah meninggal dunia, permohonan Sertifikat pengganti dapat diajukan oleh ahli warisnya dengan menyerahkan bukti sebagai ahli waris;

d. Ketentuan PMA No. 3 Tahun 1997, Pasal 138 ayat (1) dan (2), berbunyi:

(1) Penerbitan Sertifikat pengganti karena **HILANG** didasarkan atas pernyataan dari pemegang hak mengenai hilangnya Sertifikat tersebut yang dituangkan dalam Surat



Pernyataan seperti contoh sebagaimana tercantum dalam lampiran 25;

(2) Pernyataan tersebut dibuat di bawah sumpah di depan Kepala Kantor Pertanahan letak tanah yang bersangkutan atau Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah atau pejabat lain yang ditunjuk Kepala Kantor Pertanahan;

Selanjutnya, harus ditegaskan Bahwa, sebelum diterbitkan SHM Pengganti Nomor tersebut, berdasar ketentuan Peraturan perundang-undangan yang berlaku tersebut, maka Tergugat harus terlebih dahulu:

- Menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah/SKPT;
- Dengan berbekal SKPT dari Tergugat, Pihak yang namanya dicatat dalam SHM Pengganti Nomor tersebut, kemudian membuat Surat Keterangan LAPOR KEHILANGAN DARI POLISI setempat (tanpa SKPT dari Tergugat, Polisi tidak berhak menerbitkan SURAT KETERANGAN TANDA LAPOR KEHILANGAN Sertipikat);
- Tergugat juga harus melakukan Penyempahan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk mengenai hilangnya sertifikat hak yang bersangkutan, SETELAH yang bersangkutan membuat Surat Pernyataan di bawah sumpah, berdasar SURAT KETERANGAN TANDA LAPOR KEHILANGAN DARI POLISI tersebut berikut melengkapi surat lainnya;

14. Bahwa, sehubungan dengan Tergugat:

14.1. Menerbitkan 11 (Sebelas) SHGB Nomor tersebut atas nama Penggugat/PT. Sapta Jaya Sarana, terbukti telah sesuai dengan ketentuan Peraturan perundangan yang berlaku, atau telah sah secara hukum, sehingga karenanya Sertifikat HGB Nomor tersebut berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”, dan “Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat”;

Vide - Pasal 32 ayat (1) PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jo. Pasal 19 huruf c UU No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA;

Artinya, Tergugat menerbitkan 11 (sebelas) Sertifikat HGB Nomor tersebut, terbukti benar ada Fisik tanahnya, dan lebih dari 20 tahun, Penggugat juga telah MENGUASAI FISIK TANAH SECARA NYATA dan ETIKAD BAIK, secara terus menerus tanpa terputus, dan di atas 11 (Sebelas) SHGB Nomor



tersebut, sebagian FISIK TANAHNYA telah DIDIRIKAN BANGUNAN BANGUNAN GEDUNG berikut segala fasilitasnya, dan telah lebih dari 13 tahun, BANGUNAN BANGUNAN GEDUNG berikut segala fasilitasnya tersebut, digunakan melalui kerja sama dengan YAYASAN, dihubungkan dengan:

14.2. Aplikasi sistim administrasi Pertanahan yang ada di tempat Tergugat tersebut, Tergugat terbukti tidak mencoret/memusnahkan:

14.2.1. Sertifikat Hak Milik/SHM No. 2, PENGELUARAN Sertifikat tanggal 6 Juni 1974, Gambar Situasi, tanggal 6 Juni 1974, No. 1548, Luas 1505 M2, (Seribu lima ratus lima meter persegi) atas nama SAHARA IMANUDDIN, yang telah diterbitkan:

- Sertifikat Hak Milik Pengganti/SHM Pengganti, No. 00002, Ds/Kel. Rawabuntu, TERBIT, tanggal 12 Agustus 2014, Surat Ukur, tanggal 05 Agustus 2014, No. 38/Rawabuntu/2014, Luas: 1505 M2, (Seribu lima ratus lima meter persegi), atas nama SAHARA IMANUDDIN, dan:

14.2.2. Sertifikat Hak Milik/SHM No. 3, PENGELUARAN Sertifikat, tanggal 6 Juni 1974, Gambar Situasi, Tanggal 6 Juni 1974, No. 1549, Luas: 1.075 M2, (Seribu tujuh puluh lima meter persegi), atas nama SAHARA IMANUDDIN, yang telah diterbitkan:

- Sertifikat Hak Milik Pengganti/SHM Pengganti No. 00003, Ds/Kel. Rawabuntu, TERBIT, tanggal 12 Agustus 2014, Surat Ukur, tanggal 05 Agustus 2014, No. 39/Rawabuntu/2014, Luas: 1.075 M2, (Seribu tujuh puluh lima meter persegi), atas nama SAHARA IMANUDDIN;

14.3. Dan lagi dihubungkan dengan:

14.3.1. Sertifikat Hak Milik/SHM No. 2, PENGELUARAN Sertifikat tanggal 6 Juni 1974, Gambar Situasi, tanggal 6 Juni 1974, No. 1548, Luas 1505 M2, (Seribu lima



ratus lima meter persegi) atas nama SAHARA IMANUDDIN, dan:

14.3.2. Sertifikat Hak Milik/SHM No. 3, PENGELUARAN Sertifikat, tanggal 6 Juni 1974, Gambar Situasi, Tanggal 6 Juni 1974, No. 1549, Luas: 1.075 M2, (Seribu tujuh puluh lima meter persegi), atas nama SAHARA IMANUDDIN;

Terbukti:

- TIDAK ADA alas haknya, atau tidak ada Giriknya, tidak ada riwayat bidang tanahnya, tidak ada Surat Keterangan tidak sengketa dan lain-lain sebagaimana lazimnya penerbitan Sertifikat pada umumnya;

14.4. Dan lebih lagi dihubungkan dengan:

14.4.1. SHM Pengganti Nomor tersebut, diterbitkan, juga terbukti:

- Tidak ada Fisik tanahnya;
- TIDAK diukur Fisik tanahnya, meskipun masing masing di SHM Pengganti Nomor tersebut, diketik Surat Ukur, tanggal 05 Agustus 2014, No. 38 dan No. 39/Rawabuntu/2014, dan:

- Sertifikat Pengganti Nomor tersebut, diterbitkan dengan mengacu/BERASAL dari Sertifikat Hak Milik atas nama Sahara Imanuddin, yang HILANG, atau dari Sertifikat yang tidak ada aslinya yaitu tidak ada aslinya:

- Sertifikat Hak Milik/SHM No. 2, PENGELUARAN Sertifikat tanggal 6 Juni 1974, Gambar Situasi tanggal 6 Juni 1974, No. 1548, Luas 1505 M2, (Seribu lima ratus lima meter persegi) atas nama SAHARA IMANUDDIN, dan:

- Sertifikat Hak Milik/SHM No. 3, PENGELUARAN Sertifikat tanggal 6 Juni 1974, Gambar Situasi Tanggal 6 Juni



1974, No. 1549, Luas: 1.075 M2, (Seribu tujuh puluh lima meter persegi), atas nama SAHARA IMANUDDIN;

Maka:

1. Tergugat terbukti melanggar Peraturan Perundangan yang berlaku, yaitu melanggar Pasal 19 ayat (2) UU No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA, yang ditindaklanjuti dengan Peraturan Pemerintah/PP. No. 10 Tahun 1961, tentang Pendaftaran Tanah, dan yang disempurnakan oleh PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu Pasal 3 ayat (2), jo. Pasal 4 ayat (2), (3), PP No. 10 tahun 1961, jo. Pasal 24 ayat (1) dan (2) PP No. 24 tahun 1997, vide - butir 11 dan butir 12 tersebut, dalam menerbitkan/mengeluarkan:

- Sertifikat Hak Milik/SHM No. 2, PENGELUARAN Sertifikat tanggal 6 Juni 1974, Gambar Situasi tanggal 6 Juni 1974, No. 1548, Luas 1505 M2, (Seribu lima ratus lima meter persegi) atas nama SAHARA IMANUDDIN, dan:

- Sertifikat Hak Milik/SHM No. 3, PENGELUARAN Sertifikat tanggal 6 Juni 1974, Gambar Situasi Tanggal 6 Juni 1974, No. 1549, Luas: 1.075 M2, (Seribu tujuh puluh lima meter persegi), atas nama SAHARA IMANUDDIN;

2. Selain itu, Tergugat juga terbukti melanggar Peraturan Perundangan yang berlaku, yaitu melanggar Pasal 58 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, vide - butir 10 tersebut, karena di aplikasi sistim administrasi Pertanahan, yang ada di Tergugat, Tergugat tidak mencoret:

- Sertifikat Hak Milik/SHM No. 2, PENGELUARAN Sertifikat tanggal 6 Juni 1974, Gambar Situasi, tanggal 6 Juni 1974, No. 1548, Luas 1505 M2, (Seribu lima ratus lima meter persegi) atas nama SAHARA IMANUDDIN, yang telah diterbitkan:

- Sertifikat Hak Milik Pengganti/SHM Pengganti, No. 00002, Ds/Kel. Rawabuntu, TERBIT, tanggal 12 Agustus 2014, Surat Ukur, tanggal 05 Agustus 2014, No. 38/Rawabuntu/2014, Luas: 1505 M2, (Seribu lima ratus lima meter persegi), atas nama SAHARA IMANUDDIN, dan:

- Sertifikat Hak Milik/SHM No. 3, PENGELUARAN Sertifikat tanggal 6 Juni 1974, Gambar Situasi Tanggal 6 Juni



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1974, No. 1549, Luas: 1.075 M2, (Seribu tujuh puluh lima meter persegi), atas nama SAHARA IMANUDDIN, yang telah diterbitkan:

- Sertifikat Hak Milik Pengganti/SHM Pengganti No. 00003, Ds/Kel. Rawabuntu, TERBIT, tanggal 12 Agustus 2014, Surat Ukur, tanggal 05 Agustus 2014, No. 39/Rawabuntu/2014, Luas: 1.075 M2, (Seribu tujuh puluh lima meter persegi), atas nama SAHARA IMANUDDIN;

3. Demikian halnya, Tergugat juga terbukti melanggar Peraturan Perundangan yang berlaku, dalam menerbitkan/mengeluarkan SHM Pengganti Nomor tersebut, yaitu melanggar:

3.1. Ketentuan Pasal 3, Kepmen Agraria No. 3 Tahun 1993 tentang TATA CARA PENGANTIAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH;

3.2. Ketentuan PP 24 Tahun 1997, Pasal 59 ayat (1);

3.3. Ketentuan PP 24 Tahun 1997, Pasal 57 ayat (1), dan ayat (2);

3.4. Ketentuan PMA No. 3 Tahun 1997, Pasal 138 ayat (1) dan (2);

Vide - butir 13;

Bahwa, berdasar alasan dan hukum sebagaimana tersebut, Gugatan Penggugat cukup beralasan dan sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu pada pokoknya, seseorang/Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya DIRUGIKAN oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara, dapat mengajukan Gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi Tata Usaha Negara agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal dan tidak sah;

F. KEPUTUSAN TERGUGAT BERTENTANGAN DENGAN PERATURAN PERUNDANG - UNDANGAN:

Bahwa, Tergugat adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka (9), Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009, tentang Perubahan kedua atas Undang - Undang Republik Indonesia No. 5 tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara, didefinisikan sebagai Keputusan

Halaman 21 dari 87. Putusan Nomor 36/G/2019/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

Tata Usaha Negara pada pokoknya adalah “yang merupakan tindakan hukum yang berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku”, yaitu Tergugat menerbitkan atau mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa a quo, telah melanggar dan bertentangan dengan:

1. Ketentuan Pasal 19 ayat (2) UUPA, berbunyi:

(1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanahdan seterusnya ... yang diatur dengan [Peraturan Pemerintah](#);

(2) Pendaftaran dalam ayat (10 pasal ini meliputi:

a. Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;

b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;

c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;

2. Pasal 24 ayat (1) dan (2), PP No. 24 tahun 1997, berbunyi:

(1) Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, ...dan seterusnya dan seterusnya;

3. Bahwa, implementasi dari Pasal 19 ayat (1) dan (2) tersebut diterbitkan atau dikeluarkan PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagai penyempurnaan PP No. 10 Tahun 1961, tentang Pendaftaran Tanah, selanjutnya sebagai tindak lanjut pelaksanaan PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, diterbitkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997, tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah;

4. Ketentuan Pasal 3, Kepmen Agraria No. 3 Tahun 1993 tentang TATA CARA PENGANTIAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH;

5. Bahwa, dengan mengacu PP 24 Tahun 1997, Pasal, 57, 58, 59 ayat (1), jo. PMA No. 3 Tahun 1997, Pasal 138, jo. Pasal 3 Kepmen Agraria No. 3 Tahun 1993 tentang TATA CARA

Halaman 22 dari 87. Putusan Nomor 36/G/2019/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

PENGANTIAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH, yaitu pada pokoknya bunyinya sebagai berikut:

2.1. PP 24 Tahun 1997, Pasal 57, ayat (1), pada pokoknya berbunyi:

- Atas permohonan Pemegang hak diterbitkan Sertifikat Baru sebagai Penggantidan seterusnya

2.2. PP 24 Tahun 1997, Pasal 58, pada pokoknya berbunyi:

- Dalam hal Penggantian Sertifikat karena rusak atau pembaharuan blangko Sertifikat, Sertifikat yang ditahan dan dimusnahkan;

2.3. PP 24 Tahun 1997, Pasal 59 ayat (1), pada pokoknya berbunyi:

(1) *Permohonan penggantian Sertifikat yang **HILANG** harus disertai pernyataan di bawah sumpah dari yang bersangkutan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk mengenai hilangnya Sertifikat hak yang bersangkutan;*

2.4. PP 24 Tahun 1997, Pasal 57 ayat (1), pada pokoknya berbunyi:

(1) *Permohonan Sertifikat pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat diajukan oleh pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah yang bersangkutan atau pihak lain yang merupakan penerima hak berdasarkan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 dan Pasal 41, atau akta sebagaimana dimaksud Pasal 43 ayat (1), atau surat sebagaimana dimaksud Pasal 53, atau kuasanya;*

(2) *Dalam hal pemegang hak atau penerima hak sebagai-mana dimaksud pada ayat (2) sudah meninggal dunia, permohonan Sertifikat pengganti dapat diajukan oleh ahli warisnya dengan menyerahkan bukti sebagai ahli waris.*

2.5. PMA No. 3 Tahun 1997, Pasal 138 ayat (1) dan (2), pada pokoknya berbunyi:

(1) *Penerbitan Sertifikat pengganti karena **HILANG** didasarkan atas pernyataan dari pemegang hak mengenai*



hilangnya Sertifikat tersebut yang dituangkan dalam Surat Pernyataan seperti contoh sebagaimana tercantum dalam lampiran 25.

(2) Pernyataan tersebut dibuat di bawah sumpah di depan Kepala Kantor Pertanahan letak tanah yang bersangkutan atau Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah atau pejabat lain yang diTata Usaha Negarajuk Kepala Kantor Pertanahan.

2.6. Kepmen Agraria No. 3 Tahun 1993 tentang TATA CARA PENGANTIAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH, Pasal 3, pada pokoknya berbunyi:

*Dalam melaksanakan penggantian Sertifikat, Kepala Kantor Pertanahan **WAJIB** memeriksa Sertifikat lama yang bersangkutan, dengan **MENCOCOKANNYA** terhadap buku tanah, surat ukur/gambar situasi, peta-peta, warkah dan daftar-daftar isian lain yang bersangkutan dengan Sertifikat tersebut yang ada pada Kantor Pertanahan dan yang ada pada yang bersangkutan;*

Maka Tergugat/Kepala Kantor Pertanahan SEBELUM menerbitkan obyek sengketa Tata Usaha Negara a quo, yang terbukti TIDAK ADA Fisik tanahnya **WAJIB** Memeriksa Sertifikat lama yang bersangkutan, dengan **MENCOCOKAN** terhadap Buku tanah, surat ukur/gambar situasi, peta-peta, warkah dan daftar-daftar isian lainnya dari yang bersangkutan dengan Sertifikat yang ada pada Kantor Pertanahan, dengan melakukan hal hal sebagai berikut:

2.6.1. Tergugat/Kantor Pertanahan terlebih dahulu melakukan PENGUKURAN di atas tanah yang menjadi obyek sengketa Tata Usaha Negara a quo, apalagi terbukti TIDAK ADA Fisik tanahnya;

2.6.2. Tergugat/Kantor Pertanahan, sebelum menerbitkan obyek sengketa Tata Usaha Negara a quo, HARUS terlebih dahulu melakukan PENCORETAN HAK TANGGUNGAN berdasar ROYA dari Bank Bumi Daya selaku Pemegang Hak Tanggungan, terhadap Sertifikat ASAL yaitu:

2.6.2.1. Sertifikat Hak Milik/SHM No. 2, PENGELUARAN SERTIFIKAT tanggal 6 Juni 1974, Gambar Situasi Tanggal 6 Juni



1974, No. 1548, Luas: 1505 M2, (Seribu lima ratus lima meter persegi), atas nama NY. SAHARA IMANUDDIN;

2.6.2.2. Sertifikat Hak Milik/SHM No. 3, PENGELUARAN SERTIFIKAT tanggal 6 Juni 1974, Gambar Situasi Tanggal 6 Juni 1974, No. 1549, Luas: 1.075 M2, (Seribu tujuh puluh lima meter persegi), atas nama NY. SAHARA IMANUDDIN;

Karena Sertifikat **ASAL**, yaitu:

- Sertifikat Hak Milik/SHM No. 2, PENGELUARAN Sertifikat tanggal 6 Juni 1974, Gambar Situasi Tanggal 6 Juni 1974, No. 1548, Luas: 1505 M2, (Seribu lima ratus lima meter persegi), atas nama NY. SAHARA IMANUDDIN, dan:
- Sertifikat Hak Milik/SHM No. 3, PENGELUARAN Sertifikat tanggal 6 Juni 1974, Gambar Situasi Tanggal 6 Juni 1974, No. 1549, Luas: 1.075 M2, (Seribu tujuh puluh lima meter persegi), atas nama NY. SAHARA IMANUDDIN,;

Terbukti dibebani atau dipasang Hak Tanggungan, oleh Bank Bumi Daya selaku Pemegang Hak Tanggungan;

2.6.3. Tergugat terlebih dahulu menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah/SKPT, sebelum dibuat Surat Keterangan LAPOR KEHILANGAN DARI POLISI setempat, sebab SURAT KETERANGAN TANDA LAPOR KEHILANGAN DARI POLISI, akan dibuat oleh Polisi, apabila Tergugat/Kantor Pertanahan telah terlebih dahulu menerbitkan SKPT;

2.6.4. Tergugat, melakukan Penyempahan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang diTata Usaha Negarajuk mengenai hilangnya sertifikat hak yang bersangkutan, SETELAH yang bersangkutan membuat Surat Pernyataan di bawah sumpah, berdasar SURAT



KETERANGAN TANDA LAPOR KEHILANGAN
DARI POLISI, dan lain-lain;

6. Bahwa, dengan demikian obyek sengketa Tata Usaha Negara a quo, melanggar ketentuan peraturan Perundangan yang berlaku sebagaimana tersebut;

7. Bahwa, oleh karena obyek sengketa Tata Usaha Negara a quo, telah melanggar ketentuan peraturan Perundangan yang berlaku sebagaimana tersebut, maka Penggugat mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang yang memeriksa, mengadili dan memutus Perkara a quo, berkenan untuk menjatuhkan Putusan, menyatakan Batal dan Tidak sah, obyek sengketa TATA USAHA NEGARA a quo, yaitu:

7.1. Sertifikat Hak Milik/SHM No. 2, PENGELUARAN Sertifikat tanggal 6 Juni 1974, Gambar Situasi, tanggal 6 Juni 1974, No. 1548, Luas 1505 M2, (Seribu lima ratus lima meter persegi) atas nama SAHARA IMANUDDIN, berikut yang telah diterbitkan:

- Sertifikat Hak Milik Pengganti/SHM Pengganti, No. 00002, Ds/Kel. Rawabuntu, TERBIT, tanggal 12 Agustus 2014, Surat Ukur, tanggal 05 Agustus 2014, No. 38/Rawabuntu/2014, Luas: 1505 M2, (Seribu lima ratus lima meter persegi), atas nama SAHARA IMANUDDIN, dan:

7.2. Sertifikat Hak Milik/SHM No. 3, PENGELUARAN Sertifikat tanggal 6 Juni 1974, Gambar Situasi Tanggal 6 Juni 1974, No. 1549, Luas: 1.075 M2, (Seribu tujuh puluh lima meter persegi), atas nama SAHARA IMANUDDIN, berikut yang telah diterbitkan:

- Sertifikat Hak Milik Pengganti/SHM Pengganti No. 00003, Ds/Kel. Rawabuntu, TERBIT, tanggal 12 Agustus 2014, Surat Ukur, tanggal 05 Agustus 2014, No. 39/Rawabuntu/2014, Luas: 1.075 M2, (Seribu tujuh puluh lima meter persegi), atas nama SAHARA IMANUDDIN;

8. Bahwa, Penggugat juga mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang yang memeriksa, mengadili dan memutus Perkara a quo, berkenan untuk menjatuhkan Putusan, mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari daftar Buku Tanah dan Daftar Umum lainnya, atas obyek sengketa



Tata Usaha Negara a-quo, sebagaimana butir 7.1 dan butir 7.2, tersebut di atas;

Bahwa berdasar alasan dan hukum tersebut di atas, maka gugatan Penggugat telah cukup beralasan dan telah memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu pada pokoknya: alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud dengan ayat (1) adalah: a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat BERTENTANGAN dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku; b. Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan keputusan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) telah menggunakan wewenangnya untuk tujuan lain; c.dan seterusnya, dengan demikian atas dasar pertimbangan keputusan Tergugat bertentangan dengan Peraturan Perundangan tersebut, maka keputusan Tergugat atas obyek sengketa Tata Usaha Negara a quo, seharusnya tidak sampai pada pengambilan keputusan tersebut;

G. KEPUTUSAN TERGUGAT BERTENTANGAN DENGAN
Azas AZAS Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB).

Bahwa, obyek sengketa Tata Usaha Negara a quo, sebagai keputusan Tergugat, telah bertentangan dengan Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik yaitu:

- Asas Kepastian Hukum.

Bahwa, akibat obyek sengketa Tata Usaha Negara a quo, terbukti TIDAK ADA alas haknya, atau tidak ada Giriknya, tidak ada riwayat bidang tanahnya, tidak ada Surat Keterangan Tidak Sengketa dan lain-lain sebagaimana lazimnya penerbitan Sertifikat pada umumnya, dan juga SHM Pengganti TIDAK ADA Fisik tanahnya, tidak diukur, dan berasal dari Sertifikat yang hilang, maka menimbulkan *tidak ada kepastian hukum* terhadap:

- Bidang-bidang tanah 11 (Sebelas) Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor tersebut atas nama Penggugat, padahal:
“Bidang-bidang tanah 11 (Sebelas) SHGB Nomor tersebut atas nama Penggugat/PT. Sapta Jaya Sarana, diterbitkan telah sesuai dengan ketentuan Peraturan perundangan yang berlaku, atau telah sah secara hukum, sehingga karenanya Sertifikat HGB Nomor tersebut berlaku sebagai **alat pembuktian yang kuat**”, dan **“Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat”**;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Vide - Pasal 32 ayat (1) PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jo. Pasal 19 huruf c UU No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA;

Artinya, Tergugat menerbitkan 11 (sebelas) Sertifikat HGB Nomor tersebut, terbukti benar ada Fisik tanahnya, dan lebih dari 20 tahun, Penggugat telah MENGUASAI FISIK TANAH SECARA NYATA dan ETIKAD BAIK, secara terus menerus tanpa terputus, dan di atas 11 (Sebelas) SHGB Nomor tersebut, sebagian FISIK TANAHNYA juga telah DIDIRIKAN BANGUNAN BANGUNAN GEDUNG berikut segala fasilitasnya, dan telah lebih dari 13 tahun, BANGUNAN BANGUNAN GEDUNG berikut segala fasilitasnya tersebut, digunakan melalui kerja sama dengan YAYASAN;

- Azas Kecermatan, Azas Ketelitian dan Azas Kehati-hatian.

Bahwa, obyek sengketa Tata Usaha Negara a-quo, suatu produk hukum Tata Usaha Negara yang TIDAK CERMAT, TIDAK TELITI dan TIDAK HATI HATI, karena:

a. Obyek sengketa Tata Usaha Negara a quo, terbukti tidak ada alas haknya atau tidak Giriknya, tidak ada riwayat bidang tanahnya, tidak ada Surat Keterangan Tidak Sengketa dan lain-lain sebagaimana lazimnya penerbitan Sertifikat pada umumnya, dan juga SHM Pengganti TIDAK ADA Fisik tanahnya, tidak diukur, dan berasal dari Sertifikat yang hilang, dan Aplikasi sistem Administrasi Pertanahan masih mencatat Sertifikat asal, berikut yang telah diterbitkan SHM Pengganti;

b. Tergugat tidak menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah/SKPT, sebelum dibuat Surat Keterangan LAPOR KEHILANGAN DARI POLISI setempat, sebab tanpa SKPT, tidak terbit SURAT KETERANGAN TANDA LAPOR KEHILANGAN DARI POLISI;

c. Tergugat, dalam melakukan Penyempahan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang ditunjuk mengenai hilangnya sertifikat hak yang bersangkutan, harus dilakukan SETELAH yang bersangkutan membuat Surat Pernyataan di bawah sumpah, berdasar SURAT KETERANGAN TANDA LAPOR KEHILANGAN DARI POLISI, dan setelah diterbitkan SKPT, dan lain-lain;

Bahwa, hal-hal yang disampaikan tersebut di atas, telah cukup alasan untuk membuktikan obyek sengketa Tata Usaha Negara a-quo, telah bertentangan dan melanggar Azas Kecermatan, Azas Ketelitian dan Azas Kehati-hatian dan telah memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam

Halaman 28 dari 87. Putusan Nomor 36/G/2019/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

Pasal 53 ayat (2) huruf b Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, jo. Undang-Undang Republik Indonesia No. 30 Tahun 2014, tentang Administrasi Pemerintahan;

Berdasarkan atas uraian sebagaimana huruf A, B, C, D, E, F dan G tersebut, maka Penggugat mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, melalui Yth. Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus Sengketa Tata Usaha Negara a quo berkenan menjatuhkan Putusan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal dan tidak sah obyek sengketa Tata Usaha Negara a-quo, yaitu:

2.1. Sertifikat Hak Milik/SHM No. 2, PENGELUARAN

Sertifikat tanggal **6 Juni 1974**, Gambar Situasi, tanggal **6 Juni 1974**, No. **1548**, Luas 1505 M2, (Seribu lima ratus lima meter persegi) atas nama SAHARA IMANUDDIN, berikut yang telah diterbitkan:

- Sertifikat Hak Milik Pengganti/SHM Pengganti, No. **00002**, Ds/Kel. Rawabuntu, **TERBIT**, tanggal **12 Agustus 2014**, **Surat Ukur**, tanggal **05 Agustus 2014**, No. **38/Rawabuntu/2014**, Luas: 1505 M2, (Seribu lima ratus lima meter persegi), atas nama SAHARA IMANUDDIN, dan:

2.2. Sertifikat Hak Milik/SHM No. 3, PENGELUARAN

Sertifikat tanggal **6 Juni 1974**, Gambar Situasi Tanggal **6 Juni 1974**, No. 1549, Luas: 1.075 M2, (Seribu tujuh puluh lima meter persegi), atas nama SAHARA IMANUDDIN, berikut yang telah diterbitkan:

- Sertifikat Hak Milik Pengganti/SHM Pengganti No. **00003**, Ds/Kel. Rawabuntu, **TERBIT**, tanggal **12 Agustus 2014**, **Surat Ukur**, tanggal **05 Agustus 2014**, No. **39/Rawabuntu/2014**, Luas: 1.075 M2, (Seribu tujuh puluh lima meter persegi), atas nama SAHARA IMANUDDIN;

3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari daftar Buku Tanah dan dari Daftar Umum lainnya, atas obyek sengketa Tata Usaha Negara a-quo, sebagaimana petitum butir 2.1 dan Petitum butir 2.2, tersebut;

4. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya dalam Perkara ini;

Halaman 29 dari 87. Putusan Nomor 36/G/2019/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)



Atau:

Mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa dalam perkara ini telah masuk Surat Permohonan Pemohon Intervensi, tertanggal 18 September 2019, bernama SAHARA IMANUDDIN, yang didaftarkan melalui pendaftaran di Pengadilan pada tanggal 18 September 2019, Perihal Permohonan Intervensi dalam Perkara Nomor: 36/G/2019/PTUN-SRG. Selanjutnya disebut sebagai Pemohon Intervensi, dengan menyerahkan keseluruhan Acara Persidangan kepada Kuasa Hukum bernama: BAHDER JOHAN, S.H., M.H., dengan memperlihatkan Kartu Peradin No. A.011.009.X.2015, berlaku sampai tanggal 31 Desember 2020 dan menyerahkan Surat Kuasa tertanggal 16 Oktober 2019. Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama serta mewakili kepentingan TERGUGAT II INTERVENSI bernama SAHARA IMANUDDIN;

Menimbang, bahwa atas masuknya Permohonan Pemohon Intervensi tersebut, Penggugat dan Tergugat telah menanggapi secara Lisan, pada Persidangan hari: **RABU**, tanggal **2 Oktober 2019**, Penggugat menyatakan keberatan karena Pemohon Intervensi tidak melengkapi data-data berkaitan terhadap gugatan yang didaftarkan oleh Penggugat dan dengan Tergugat tidak keberatan terhadap Permohonan Pihak ke-3 sebagai Pemohon Intervensi untuk dapat masuk/ikut serta sebagai Pihak dalam perkara *a quo*, yang mana Keputusannya diserahkan kepada Majelis Hakim dan atas Permohonan Pemohon Intervensi bernama: **SAHARA IMANUDDIN**, Majelis Hakim telah menentukan sikap dengan mengeluarkan Putusan Sela Nomor: 36/G/2019/PTUN-SRG, pada Persidangan hari: **RABU**, tertanggal **16 Oktober 2019**, yang pada pokoknya:

- Mengabulkan Permohonan Pemohon Intervensi atas nama **SAHARA IMANUDDIN**;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan jawabannya pada persidangan tanggal 25 September 2019, yang isi selengkapnya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

A. KEWENANGAN ABSOLUT (PENGADILAN TATA USAHA NEGARA SERANG TIDAK BERWENANG MEMERIKSA DAN MEMUTUS PERKARA A QUO);

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertipikat Hak Milik Nomor 2/Rawabuntu, terbit tanggal 6 Juni 1974, Gambar Situasi Nomor 1548, tanggal 6 Juni 1974, luas 1505 m² (seribu lima ratus lima meter persegi) atas nama SAHARA IMANUDDIN, berikut yang telah diterbitkan pengganti, yakni Sertipikat Hak Milik Nomor 00002/Rawabuntu, terbit tanggal 12 Agustus 2014, Surat Ukur Nomor 38, tanggal 5 Agustus 2014, luas 1505 m² (seribu lima ratus lima meter persegi) atas nama SAHARA IMANUDDIN, dan;

- Sertipikat Hak Milik Nomor 3/Rawabuntu, terbit tanggal 6 Juni 1974, Gambar Situasi Nomor 1549, tanggal 6 Juni 1974, luas 1075 m² (seribu tujuh puluh lima meter persegi) atas nama SAHARA IMANUDDIN, berikut yang telah diterbitkan pengganti, yakni Sertipikat Hak Milik Nomor 00003/Rawabuntu, terbit tanggal 12 Agustus 2014, Surat Ukur Nomor 39, tanggal 5 Agustus 2014, luas 1075 m² (seribu tujuh puluh lima meter persegi) atas nama SAHARA IMANUDDIN;

yang menurut dalil Penggugat sebagai Objek Perkara Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 10 Jo, Pasal 47 Undang Nomor 51 Tahun 2009, Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga menjadi Kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara.

2. 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:

1) Permasalahan hukum yang disengketakan merupakan bidang tata usaha negara;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2) Subjek Hukum terdiri atas orang atau badan hukum perdata sebagai Penggugat dan badan atau pejabat tata usaha negara sebagai Tergugat;

3) Objek sengketa haruslah berbentuk keputusan tata usaha negara;

3. Bahwa dalam Posita gugatan Penggugat membahas hal-hal yang berkaitan dengan adanya tumpang tindih kepemilikan di atas tanah Penggugat dengan bukti kepemilikan berdasarkan:

a. SHGB Nomor 11387/Rawabuntu, terbit tanggal 27 Februari 1982, Luas 1350 m2 (seribu tiga ratus lima puluh meter persegi), Gambar Situasi Nomor 634/Rawabuntu, tanggal 27 Februari 1982, atas nama PT SAPTA JAYA SARANA;

b. SHGB Nomor 11388/Rawabuntu, terbit tanggal 27 Februari 1982, Luas 835 m2 (delapan ratus tiga puluh lima meter persegi), Gambar Situasi Nomor 635/Rawabuntu, tanggal 27 Februari 1982, atas nama PT SAPTA JAYA SARANA;

c. SHGB Nomor 10210/Rawabuntu, terbit tanggal 29 Juni 1993, Luas 3160 m2 (tiga ribu seratus enam puluh meter persegi), Gambar Situasi Nomor 6729/Rawabuntu/1993, tanggal 24 Juni 1993, atas nama PT SAPTA JAYA SARANA;

d. SHGB Nomor 11386/Rawabuntu, terbit tanggal 29 Juni 1993, Luas 430 m2 (empat ratus tiga puluh meter persegi), Gambar Situasi Nomor 6727/Rawabuntu/1993, tanggal 24 Juni 1993, atas nama PT SAPTA JAYA SARANA;

e. SHGB Nomor 11389/Rawabuntu, terbit tanggal 29 Juni 1993, Luas 135 m2 (seratus tiga puluh lima

Halaman 32 dari 87. Putusan Nomor 36/G/2019/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

meter persegi), Gambar Situasi Nomor 6728/Rawabuntu/1993, tanggal 24 Juni 1993, atas nama PT SAPTA JAYA SARANA;

f. SHGB Nomor 3757/Rawabuntu, terbit tanggal 22 Februari 1995, Luas 602 m² (enam ratus dua meter persegi), Gambar Situasi Nomor 3481/Rawabuntu/1995, tanggal 27 Februari 1995, atas nama PT SAPTA JAYA SARANA;

g. SHGB Nomor 4550/Rawabuntu, terbit tanggal 5 Agustus 1996, Luas 3445 m² (tiga ribu empat ratus empat puluh lima meter persegi), Gambar Situasi Nomor 20496/Rawabuntu/1996, tanggal 2 Agustus 1996, atas nama PT SAPTA JAYA SARANA;

h. SHGB Nomor 13410/Rawabuntu, terbit tanggal 11 Januari 2012, Luas 1252 m² (seribu dua ratus lima puluh dua meter persegi), Surat Ukur Nomor 04/Rawabuntu/2012, tanggal 9 Januari 2012, atas nama PT SAPTA JAYA SARANA;

i. SHGB Nomor 13407/Rawabuntu, terbit tanggal 11 Januari 2012, Luas 1020 m² (seribu dua puluh meter persegi), Surat Ukur Nomor 01/Rawabuntu/2012, tanggal 11 Januari 2012, atas nama PT SAPTA JAYA SARANA;

j. SHGB Nomor 13409/Rawabuntu, terbit tanggal 11 Januari 2012, Luas 105 m² (seratus lima meter persegi), Surat Ukur Nomor 03/Rawabuntu/2012, tanggal 9 Januari 2012, atas nama PT SAPTA JAYA SARANA;

k. SHGB Nomor 13411/Rawabuntu, terbit tanggal 13 Januari 2012, Luas 147 m² (seratus empat puluh tujuh meter persegi), Surat Ukur Nomor 520/Rawabuntu/2011, tanggal 6 Desember 2011, atas nama PT SAPTA JAYA SARANA;

Halaman 33 dari 87. Putusan Nomor 36/G/2019/PTUN.SRG



4. Bahwa berdasarkan posita gugatan Penggugat, mempermasalahkan hak keperdataan atas tanah yang terdapat dua bukti kepemilikan dimaksud tentunya salah satu bukti kepemilikan atas tanah haruslah diperiksa kepemilikan siapakah yang lebih kuat atas tanah sengketa apakah ada unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam penerbitan bukti kepemilikan (Objek perkara a quo), oleh sebab itu sudah sepatutnya/seharusnya diperiksa dalam acara pemeriksaan pada peradilan umum;

5. Bahwa yang menjadi permasalahan hukum di dalam gugatan Penggugat lebih mengarah pada perbuatan melawan hukum terhadap hak keperdataan dan mengingat sesungguhnya hakikat 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"*;

6. 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 yang sengketa a quo yang diajukan 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 Penggugat, harus ditolak oleh yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus in litis objek sengketa;



B. GUGATAN PARA PENGGUGAT KADALUARSA

1. Bahwa dalam dalil surat gugatan Penggugat pada huruf C mengenai tenggang waktu diajukan gugatan, Penggugat menghitung tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari untuk mengajukan Gugatan a quo sejak Penggugat telah menempuh upaya administrasi yaitu dengan mengajukan Surat Permohonan yang dimohonkan kepada Tergugat, pada tanggal 16 Juli 2019, dalil tersebut sangat patut ditolak karena Penggugat seyogyanya sudah mengetahui terbitnya Surat Keputusan objek sengketa sejak adanya gugatan di Pengadilan Negeri Tangerang dengan perkara Nomor 332/Pdt.G/2019/PN.Tng tanggal 9 April 2019 atau setidaknya pada waktu sidang pertama tanggal 23 April 2019 yang dihadiri oleh Penggugat, sehingga dapat dipastikan Penggugat telah mengetahui bahwa di atas bidang tanah obyek sengketa telah terbit sertifikat objek perkara in litis;
2. Bahwa berdasarkan ketentuan hukum sebagaimana diatur dalam pasal 55 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan: *Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diketahui/diterimanya/diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;*
3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, terhadap pengajuan surat gugatan objek sengketa, oleh Penggugat telah melampaui batas jangka waktu yang telah ditentukan oleh Undang – Undang, sebagaimana dimaksud dalam. Pasal 55 Undang – Undang No. 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil dalam Eksepsi tersebut di atas, maka Tergugat dengan ini memohon dengan segala hormat, agar kiranya Majelis Hakim Yang Memutus dan Memeriksa Perkara ini, berkenan untuk menerima Eksepsi-Eksepsi dari Tergugat dengan menolak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

C. OBSCUUR LIBEL (Gugatan Kabur)

1. Bahwa apabila merujuk dari dalil dalam posita gugatan Penggugat memperlmasalahkan perbuatan Tergugat yang berkaitan dengan tidak mencoret/memusnahkan objek sengketa Tata Usaha Negara a quo dalam aplikasi sistem administrasi Pertanahan yang ada di tempat tergugat, dan mengenai proses penerbitan sertipikat pengganti yang mana permasalahan sengketa ini adalah terkait tumpang tindih kepemilikan. Oleh karena itu posita-posita gugatan penggugat menjadi kabur karena tidak sejalan dengan petitum yang dimohonkan yaitu meminta kepada Majelis Hakim untuk membatalkan objek sengketa, seharusnya dengan posita demikian Penggugat meminta untuk membatalkan Sertipikat yang dianggap penggugat salah;

2. Bahwa berdasarkan data pada Aplikasi Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (Aplikasi KKP) terhadap objek sengketa masing-masing terdapat catatan pendaftaran sebagai berikut:

a. Sertipikat Hak Milik Nomor 2/Rawa Buntu atas nama SAHARA IMANUDDIN seluas 1.505 m2:

- Hak Tanggungan Nomor 307 Tahun 1994 Peringkat I (pertama) APHT Nomor 597/21/SRP/1994 tanggal 23 April 1993 yang dibuat oleh Nyonya SJARMEINI SOFJAN CHANDRA SARJANA HUKUM;

- Hak Tanggungan Nomor 5168 Tahun 1996 Peringkat II (Kedua) APHT Nomor 3241/64/Serpong/1996 tanggal 26 September 1996 yang dibuat oleh YAN ARMIN, S.H.;

- Hak Tanggungan Nomor 2481 Tahun 2002 Peringkat I (Pertama) APHT Nomor 98 Tanggal 29 Juli 2002 yang dibuat oleh SRI REJEKI SOENDRIO;

Halaman 36 dari 87. Putusan Nomor 36/G/2019/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Blokir Sementara berdasarkan surat dari Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang tanggal 19 November 2013 Nomor 5136/KPT/XI/2013 bidang tanah ini diblokir;

- Keterangan Status Tanah telah dikeluarkan SKPT No. 61/2014;

- Pencabutan Blokir berdasarkan surat dari Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang tanggal 24 Februari 2014 Nomor, terhadap Blokir dari tanggal nomor tersebut dicabut penetapan tanggal nomor;

Dan dengan berkas terkait adalah sebagai berikut:

- Layanan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, dengan Nomor Berkas 8832 Tahun 2019 (status pelayanan: Proses);

- Layanan Informasi Nilai Tanah atau Nilai Aset Properti, dengan Nomor Berkas 40503 Tahun 2015 (status pelayanan: Diserahkan);

- Layanan Sertipikat Pengganti Karena Hilang, dengan Nomor Berkas 66316 Tahun 2014 (status pelayanan: Diserahkan);

- Layanan Blokir, dengan Nomor Berkas 137247 Tahun 2013 (status pelayanan: Diserahkan);

b. Sertipikat Hak Milik Nomor 3/Rawa Buntu atas nama SAHARA IMANUDDIN seluas 1.075 m2:

- Hak Tanggungan Nomor 306 Tahun 1994 Peringkat I (Pertama) APHT Nomor 594/18/Srp/1994 tanggal 23 April 1994 yang dibuat oleh SJARMEINI SOFJAN CHANDRA SARJANA HUKUM;

Halaman 37 dari 87. Putusan Nomor 36/G/2019/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Hak Tanggungan Nomor 5167 Tahun 1996 Peringkat II (kedua) APHT nomor 3237/58/Serpong/1998 tanggal 26 September 1996 yang dibuat oleh YAN ARMIN, S.H.;

- Blokir Sementara berdasarkan surat dari Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang tanggal 19 November 2013 Nomor 5136/KPT/XI/2013 bidang tanah ini diblokir;

- Keterangan Status Tanah telah dikeluarkan SKPT Nomor 62/2014;

- Pencabutan Blokir berdasarkan surat dari Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang tanggal 24 Februari 2014 Nomor, terhadap Blokir dari tanggal nomor tersebut dicabut penetapan tanggal nomor;

Dan dengan berkas terkait sebagai berikut:

- Layanan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, dengan Nomor Berkas 8832 Tahun 2019 (status pelayanan: Proses);

- Layanan Informasi Nilai Tanah atau Nilai Aset Properti, dengan Nomor Berkas 40503 Tahun 2015 (status pelayanan: Diserahkan);

- Layanan Pengukuran Ulang dan Pemetaan Kadastral, dengan Nomor Berkas 61013 Tahun 2015 (status pelayanan; Ditutup);

- Layanan Sertipikat Pengganti Karena Hilang, dengan Nomor Berkas 66316 Tahun 2014 (status pelayanan: Diserahkan);

3. Bahwa dalam gugatan penggugat tidak membahas dengan rinci mengenai hal-hal yang terkait dengan objek sengketa

Halaman 38 dari 87. Putusan Nomor 36/G/2019/PTUN.SRG



hususnya Hak Tanggungan yang membebani objek sengketa, pelayanan-pelayanan yang terbit atas objek sengketa maupun pengganti sertifikat, sehingga posita gugatan penggugat tentunya menjadi kabur;

4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sudah seyogyanya gugatan Penggugat harus ditolak oleh yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini, karena materi Gugatannya Kabur (Obscur Libel).

Bahwa berdasarkan dalil-dalil dalam Eksepsi tersebut di atas, maka Tergugat dengan ini memohon dengan segala hormat, agar kiranya Majelis Hakim Yang Memutus dan Memeriksa Perkara ini, berkenan untuk menerima Eksepsi-Eksepsi dari Tergugat dengan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

II. DALAM POKOK SENGKETA

1. Bahwa segala apa yang tercantum dalam Eksepsi diatur secara mutatis-mutandis, untuk itu dianggap telah termuat dalam pokok sengketa ini;

7. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali dari hal-hal yang diakui secara tegas dalam Jawaban ini;

8. Bahwa keberatan Penggugat pada huruf D yang mana penggugat merasa kepentingannya telah dirugikan adalah memenuhi unsur-unsur Perbuatan melawan hukum sebagai berikut:

“Perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang 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.

9. 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. “*

10. 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 immateriel.”;

11. 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)”;

12. Kemudian dengan dimaksud atas “perbuatan itu harus ada hubungan kausal” yaitu berarti “adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian”;

13. 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;

14. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka dalil Penggugat dikaitkan pada huruf B tentang alasan PTUN yang berhak/berwenang mengadili gugatan aquo adalah patut untuk ditolak sebab dari esensi permasalahan hukum yang disengketakan 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 Penggugat, yang seharusnya diajukan pada peradilan umum/merupakan domain Peradilan Umum;

15. Bahwa pokok substansi dari gugatan Penggugat dan berdasarkan fakta hukum yang terkait (relevan), maka pokok sengketa yang menjadi permasalahan hukum di dalam gugatan Penggugat lebih mengarah pada perbuatan melawan hukum terhadap hak keperdataan (terkait dengan adanya unsur pidana) dan mengingat sesungguhnya hakikat 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"*;

16. Bahwa Penggugat dalam posita gugatannya pada huruf G mempersoalkan penerbitan objek sengketa yang bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik adalah tidak benar, karena dalam menerbitkan objek sengketa a quo telah sesuai prosedur dan memperhatikan ketentuan mengenai Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian tersebut di atas, dengan ini Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menerima Eksepsi Tergugat Tentang Pengadilan Tata Usaha Negara; Tidak berwenang mengadili perkara (Kewenangan Absolut);
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Sengketa:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul sebagai akibat dari pemeriksaan perkara ini;

Atau:

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi telah mengajukan jawabannya pada persidangan tanggal 30 Oktober 2019, yang isi selengkapnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa surat gugat tidak jelas menyebutkan OBYEKNYA mengenai Sengketa Tata Usaha Negara terhadap sebidang tanah Sertifikat Hak Milik/SHM No.0002, Ds/Kel. Rawa Buntu dan Sertifikat Hak Milik/SHM No.0003, Ds/Kel. Rawa Buntu batasnya dengan siapa-siapa...? Dan tidak jelas sesungguhnya kepentingan hukum siapa...? Apakah PT Sapta Jaya Sarana ataukah Yayasan Pendidikan Santo Yohanes/Saint John Catholic School;
- Oleh karena itu dengan ini mohon ke hadapan Yth. Majelis Hakim yang mengadili perkara ini "menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

Halaman 42 dari 87. Putusan Nomor 36/G/2019/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa pengajuan gugatan "TELAH DALUARSA" karena Penggugat telah mengetahui diterbitkannya Sertifikat Hak Milik/SHM No.0002,Ds/Kel. Rawa Buntu dan Sertifikat Hak Milik/SHM No.0003,Ds/Kel. Rawa Buntu sesuai Surat Kantor Hukum Dwi Ismono, SH. & Rekan No.14/DI/IV/2019 tertanggal 4 April 2019 Perihal: Jawaban atas Somasi I & Terakhir serta Undangan Pertemuan **(Bukti P-3)** dan pada Perkara di Pengadilan Negeri Tangerang dengan Register Perkara Nomor 332/Pdt.G/2019/PN-TNG tanggal 9 April 2019 selaku Tergugat yang kuasanya adalah orang yang sama dalam perkara ini Dwi Ismono,SH dkk. sesuai Putusan Sela Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 332/PDT.G/2019/PN.TNG . tgl. 15 Agustus 2019 **(Bukti P-4)** Halaman 5 Paragraf Ke-2 yaitu: *"menimbang bahwa pada hari sidang yang sudah ditetapkan untuk Penggugat hadir kuasanya tersebut di atas, sedangkan untuk Tergugat hadir Kuasanya Dwi Ismono,SH dan Erizal Rahman,SH Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum 'Dwi Ismono,SH & Rekan beralamat di Perumahan Grand Bintaro Asri, Blok E 3A Kp.Sawah Ciputat Tangerang Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 22 April 2019"* dan sesuai Jawaban Perkara Perdata Pengadilan Negeri Tangerang Register Nomor 332/Pdt.G/2019/PN.TNG tanggal 1 Agustus 2019 diajukan oleh Kantor Hukum Dwi Ismono,SH & Rekan **(Bukti P-5)** (UU.No.5 tahun 1986). Dalam hal ini Penggugat telah berbohong dalam surat gugatnya pada huruf (C) untuk mengelabui Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang

3. Sahara Imanuddin adalah pemilik sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00002 milik Sahara Imanuddin seluas 1.505 m2 yang terletak di Desa Rawa Buntu, Kec. Serpong Kabupaten Tangerang Provinsi Banten **(Bukti P-1)**dengan batas-batasnya:

Sebelah Utara : Tanah Sertifikat No. 00003

Sebelah Timur : Tanah Desa.

Sebelah Selatan : Jalan Desa

Sebelah Barat : Tanah Milik satun memet

sebidang Tanah Milik Sertifikat Hak Milik Nomor 00003 milik Sahara Imanuddin seluas 1.075 m2 yang terletak di Desa Rawa Buntu, Kec. Serpong Kabupaten Tangerang Provinsi Banten **(Bukti P-2)** dengan batas-batasnya:

Sebelah Utara : Tanah;

Sebelah Timur : Tanah Desa;

Halaman 43 dari 87. Putusan Nomor 36/G/2019/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

Sebelah Selatan : Tanah Sertifikat No. 00002;

Sebelah Barat : Tanah Milik Jeri Risan;

Yang pembuatannya telah memenuhi prosedur penerbitan berdasarkan undang-undang;

4. Disangkal bahwa Pihak Intervensi menyerobot, mensertifikatkan dan mempunyai sertifikat yang tidak ada fisik tanahnya atau fisik tanah SHGB atas nama PT Sapta Jaya Sarana diaku-aku oleh Pihak Intervensi Sahara Imanuddin;

Yang benar bahwa Sahara Imanuddin adalah pemilik sebidang Tanah Milik Sertifikat Hak Milik Nomor 00002 seluas 1.505 m² (Bukti P-1) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 00003 seluas 1.075 m² (Bukti P-2) yang terletak di Desa Rawa Buntu, Kec. Serpong Kabupaten Tangerang Provinsi Banten **A-quo** oleh Badan Pertanahan Kota Tangerang Selatan (Tergugat) pernah dilakukan yaitu:

Berita Acara Pengukuran Nomor 22/36.07.200.3/11/2019 tgl. 20-02-2019 dibuat oleh Badan Pertanahan Kota Tangerang Selatan, isinya antara lain sebagai berikut:

Berita Acara pengukuran Nomor: 22/36.07.200.3/11/2019;

Hari: Rabu 20-02-2019;

Nama: Panji Pradikta Wahyudi;

Berdasarkan: Permohonan Pengukuran ulang Sdr. Biki Abdul Rahim (Penyidik Polres Tangsel) dengan hak sertifikat Hak Milik No.0002/Rawa Buntu, Surat ukur No.38/2014 tgl. 05 Agustus 2014 luas 1.505 M² atas nama Sahara Imanuddin; Sertifikat Hak Milik No.0003/Rawa Buntu surat ukur 39/2014;

Telah melaksanakan pengukuran sebagai berikut:

1. *Bahwa pada saat dilakukan pengukuran batas-batas bidang tanah ditunjukkan oleh Sdr. Martin selaku anak pemilik sertifikat no.0002/Rawa Buntu surat ukur No.38/2014 tgl.05-08/2014 luas 1.505 M² atas nama Sahara; Surat ukur 39/2014 tgl.05-8-2014 atas nama Sahara dan disaksikan oleh aparat setempat RT, RW, Pihak Kelurahan dan pihak Kepolisian Resort Kota Tangsel*

2. *Bahwa saat dilakukan pengukuran tidak terdapat batas-batas pada bidang tersebut sudah menjadi lahan parkir sekolah Saint John;*

Halaman 44 dari 87. Putusan Nomor 36/G/2019/PTUN.SRG

Disclaimer

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



3. Setelah dipetakan ke dalam peta dasar pendaftaran kantor pertanahan nasional dengan tanda paku payung pada halaman parkir sebagai dasar pelaksanaan pengukuran Kantor Pertanahan Kota Tangsel sebagian parkir berdiri Sertifikat hak Milik No.00002/Rawa Buntu surat ukur 38/2014 tgl.05-8-2014 luas 1.505 M2 atas nama Sahara dan Sertifikat hak Milik 00003/Rawa Buntu Surat Ukur No.39/2014 tgl.05-8-2014 luas 1.075 M2 atas nama Sahara;

Apabila dikemudian hari ada pihak yang berkeberatan menjadi tanggung jawab permohonan tidak melibatkan Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan;

Ditandatangani oleh Kepala Sub seksi pengukuran dan Pemetaan kadastral Ilman Jujun Permana S.SIT dan Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan M. Bambang Sumiarsa, S.H.;

Maka sesuai uraian di atas, dengan ini PERMOHON INTERVENSI mohon pada Yth. Majelis Hakim berkenan memutuskan:

DALAM EKSEPSI:

Menerima eksepsi Pemohon Intervensi seluruhnya;
Menyatakan gugatan Pemohon tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan benar dan sah Sertifikat Hak Milik Nomor 00002 milik Sahara Imanuddin seluas 1.505 m2 yang terletak di Desa Rawa Buntu, Kec. Serpong Kabupaten Tangerang Provinsi Banten dan Sertifikat Hak Milik Nomor 00003 milik Sahara Imanuddin seluas 1.075 m2 yang terletak di Desa Rawa Buntu, Kec. Serpong Kabupaten Tangerang Provinsi Banten;
3. Menyatakan Tergugat adalah pihak yang benar menerbitkan dan mengeluarkan sertifikat a-quo;
4. Menghukum Penggugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat, Penggugat pada persidangan tanggal 2 Oktober 2019, mengajukan replik dan tetap pada dalil-dalil gugatannya. Sedangkan, Tergugat mengajukan duplik pada persidangan tanggal 9 Oktober 2019 serta berketetapan pada jawaban Tergugat, untuk Tergugat II Intervensi tidak mengajukan replik;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya atau fotokopinya, sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah serta diberi tanda **P-1** sampai dengan **P-21**, sebagai berikut:

1. Bukti P - 1 A : Salinan Akta Pendirian Perseroan Terbatas "PT. SAPTA JAYA SARANA" No. 51, tanggal 28 Oktober 2005, yang dibuat di hadapan Udin Narsudin Sarjana Hukum, selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai SK. Menteri Kehakiman Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, tanggal 19 Maret 2002, Nomor: C-442 HT.03.01-Th. 2002 SK. Kepala Badan Pertanahan Nasional, tanggal 4 Desember 2003, Nomor: 14 - X.A - 2003. (fotokopi sesuai dengan salinan);

2. Bukti P - 1 B : Pengesahan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia RI, berdasar Surat Keputusan No. C-33821. HT. 01.01 tanggal 19 Desember 2005. Tentang Pengesahan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Sapta Jaya Sarana (fotokopi sesuai dengan asli);

3. Bukti P - 2 A : Salinan Berita Acara Rapat "PT. SAPTA JAYA SARANA" No. 10, tanggal 21 November 2017, yang dibuat di hadapan Abdul Azis Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai SK. Menteri Kehakiman Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, tanggal 1 Februari 2014, Nomor: AHU-00153.AH.02.01-Th. 2014 SK. Kepala Badan Pertanahan Nasional, tanggal 21 Oktober 2013, Nomor 803/KEP-17.3/X/2013. (fotokopi sesuai dengan asli);

4. Bukti P - 2 B : Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Nomor AHU-00225094.AH.01.02. Tahun 2017, Tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT Sapta Jaya Sarana tanggal 29 November 2017 (fotokopi sesuai dengan asli);

Halaman 46 dari 87. Putusan Nomor 36/G/2019/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. Bukti P - 3 : Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Juni 2019 didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang, tanggal 17 Juli 2019, Nomor: 2449/SK.Pengacara/2019/PN.TNG, untuk mengajukan Gugatan Intervensi/Tussenkomst, dalam Perkara Perdata Register No. 332/Pdt.G/2019/PN.Tng. (fotokopi sesuai dengan legalisasi);

6. Bukti P - 4 : Salinan Resmi Putusan Sela Perkara Perdata Register No. 332/Pdt.G/2019/PN.Tng, tanggal 22 Agustus 2019, antara SAHARA IMANUDDIN lawan SAINT JOHN'S CATHOLIC SCHOOL (fotokopi sesuai dengan salinan);

7. Bukti P - 5 : Surat kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang Selatan, No. 38/KHDI/VI/2019, tanggal 10 Juni 2019, Perihal Permohonan Pencabutan Penerbitan Sertipikat Ke-II (Dua) Sebagai Pengganti Yang Hilang, Tanggal 12 Agustus 2014 atas nama Sahara Imanuddin. (fotokopi dari fotokopi);

8. Bukti P - 6 : Perjanjian Kerja sama antara Penggugat dan Yayasan Pendidikan Santo Yohanes tanggal 27 September 2007 (fotokopi sesuai dengan asli);

9. Bukti P - 7 : Addendum Perjanjian Kerja sama antara Yayasan Pendidikan Santo Yohanes Dengan PT. Sapta Jaya Sarana pada tanggal 14 Januari 2013 (fotokopi sesuai dengan asli);

10. Bukti P - 8 : Keputusan Walikota Tangerang Selatan Nomor 642/1748-BP2T/2015, Tentang Izin Mendirikan Bangunan Atas Nama PT. SAPTA JAYA SARANA. (fotokopi dari fotokopi);

11. Bukti P - 9 A : Sertifikat Hak Milik Nomor 2, Gambar Situasi tanggal 6 Juni 1974, Nomor 1548, Luas 1505 M2 (seribu lima ratus lima meter persegi) atas nama SAHARA IMANUDDIN (fotokopi dari fotokopi);

Halaman 47 dari 87. Putusan Nomor 36/G/2019/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)



12. Bukti P - 9 B : Sertifikat

Pengganti Hak Milik Nomor 00002, Ds/Kel. Rawabuntu tanggal 12 Agustus 2014, Surat Ukur tanggal 05 Agustus 2014, Nomor 38/Rawabuntu/2014, Luas 1505 m² (seribu lima ratus lima meter persegi), atas nama SAHARA IMANUDDIN (fotokopi dari fotokopi);

13. Bukti P - 10 A : Sertifikat

Hak Milik Nomor 3, Pengeluaran Sertipikat tanggal 6 Juni 1974, Gambar Situasi tanggal 6 Juni 1974, Nomor 1549, Luas 1.075 m² (seribu tujuh puluh lima meter persegi), atas nama SAHARA IMANUDDIN. (fotokopi dari fotokopi);

14. Bukti P - 10 B : Sertifikat

Pengganti Hak Milik Nomor 00003, Ds/Kel. Rawabuntu tanggal 12 Agustus 2014, Surat Ukur tanggal 05 Agustus 2014, Nomor 39/Rawabuntu/2014, Luas 1.075 m² (seribu lima ratus lima meter persegi), atas nama SAHARA IMANUDDIN (fotokopi dari fotokopi);

15. Bukti P - 11 : Sertipikat Hak

Guna Bangunan No. 14090/Desa Rawabuntu, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang Selatan, Provinsi Banten, NIB: 28.07.05.09.05683, Luas 147 m² (seratus empat puluh tujuh meter persegi), Surat Ukur tanggal 22 November 2018, Nomor 00781/Rawa Buntu/2018, Gambar Situasi Tanggal 27 Februari 1995, No. 3481/Rawabuntu/1995, Penerbitan Sertifikat 18 Maret 2019, atas nama PT. SAPTA JAYA SARANA, terletak di Kel. Rawabuntu, Kec. Serpong, Kota Tangsel (fotokopi sesuai dengan asli);

16. Bukti P - 12 : Sertipikat Hak

Guna Bangunan No. 14091/Desa Rawabuntu, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang Selatan, Provinsi Banten, NIB: 28.07.05.09.07564, Luas 3.059 m² (Tiga ribu lima puluh sembilan meter persegi), Gambar Situasi Tanggal 2-08-1996, No. 20496/Rawabuntu/1996, Penerbitan Sertifikat 1 April 2019 atas nama PT SAPTA JAYA SARANA, terletak di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kel. Rawabuntu, Kec. Serpong, Kota Tangsel. (fotokopi sesuai dengan asli);

17. Bukti P - 13 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 13407/Desa Rawabuntu, Luas 1.020 m² (seribu dua puluh meter persegi), Surat Ukur Tanggal 9 Januari 2012, No. 01/Rawabuntu/2012, Penerbitan Sertifikat 11 Januari 2012, atas nama PT SAPTA JAYA SARANA, terletak di Kel. Rawabuntu, Kec. Serpong, Kota Tangsel (fotokopi sesuai dengan asli);

18. Bukti P - 14 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 13409/Desa Rawabuntu, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang Selatan, Provinsi Banten, Luas 105 m² (seratus lima meter persegi), Surat Ukur tanggal 9 Januari 2012, No. 03/Rawabuntu/2012, Penerbitan Sertifikat tanggal 11 Januari 2012, atas nama PT SAPTA JAYA SARANA, terletak di Kel. Rawabuntu, Kec. Serpong, Kota Tangsel (fotokopi sesuai dengan asli);

19. Bukti P - 15 : Surat PT BANK KEB HANA Indonesia, tanggal 02 Oktober 2019, kepada PT. SAPTA JAYA SARANA ditandatangani NOVIANTI SUSANTO, Branch Manager PT BANK KEB HANA Indonesia, tentang List Jaminan Penggugat yang ada di PT BANK KEB HANA Indonesia (fotokopi sesuai dengan asli);

20. Bukti P - 16 : Salinan Akta PENGIKATAN JUAL BELI "PT. SAPTA JAYA SARANA" No. 40, tanggal 20 Desember 2005, yang dibuat di hadapan Udin Narsudin Sarjana Hukum, selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta SK. Menteri Kehakiman Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, tanggal 19 Maret 2002, Nomor: C-442 HT.03.01-Th. 2002 SK. Kepala Badan Pertanahan Nasional, tanggal 4 Desember 2003, Nomor: 14 - X.A - 2003 (fotokopi sesuai dengan asli);

21. Bukti P - 17 : Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah di BSD CITY, Nomor:

Halaman 49 dari 87. Putusan Nomor 36/G/2019/PTUN.SRG



004459/PPJT/BSD/VII/06, Tanggal 26 Juli 2006 oleh dan antara PT. BUMI SERPONG DAMAI (Pihak Penjual) dan PT. SAPTA JAYA SARANA (Pembeli).
(fotokopi sesuai dengan asli);

22. Bukti P - 18 : Surat dari KEB HANA BANK, Nomor: 31/709/C2/Kredit/19, tanggal 29 Oktober 2019, Kepada Direktur Utama PT. SAPTA JAYA SARANA, Perihal: Surat Keterangan (fotokopi sesuai dengan asli);

23. Bukti P - 19 : Surat Keputusan Bupati Tangerang Nomor 656/Kep. 621-DTRP/2007, tanggal 22 Oktober 2007, tentang IJIN PEMANFAATAN RUANG dari WIJAYA TANOTO bertindak untuk dan atas nama PT. SAPTA JAYA SARANA (fotokopi sesuai dengan asli);

24. Bukti P - 20 : Surat Keputusan Walikota Tangerang Selatan Nomor 642.2/2025-BP2T/2012 Tentang IJIN MENDIRIKAN BANGUNAN WALIKOTA TANGERANG SELATAN dari PT. SAPTA JAYA SARANA (Wijaya Tanoto), tanggal 28 Nopember 2012, Nomor 007330031020062012 (fotokopi sesuai dengan asli);

25. Bukti P - 21 : Salinan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 74 tanggal 22 September 2008 di hadapan UDIN NARSUDIN, S.H., Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Tangerang atas nama **WIJAYA TANOTO** (fotokopi sesuai dengan asli);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya atau fotokopinya, sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah serta diberi tanda **T - 1** sampai dengan **T - 11**, sebagai berikut:

1. Bukti T - 1 : Akta Jual Beli No. 190/DB/AGR/1973, tanggal 13 November 1973 yang dibuat oleh S. Sofyan B.A, selaku Camat Serpong, mengenai Jual



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Beli Tanah Hak Milik Adat Nomor 264 (fotokopi sesuai dengan asli);

2. Bukti T - 2 : Surat Pengumuman No. 1744/PENG/XI/1973 tanggal 27 November 1973 atas kohir C 264, persil Nomor 51 D IV yang dimohonkan oleh Sahara Imanuddin (fotokopi sesuai dengan asli);

3. Bukti T - 3 : Surat Pengumuman No. 1744/PENG/XI/1973 tanggal 27 November 1973 atas kohir C 264, persil Nomor 51 D IV yang dimohonkan oleh Sahara Imanuddin (fotokopi sesuai dengan asli);

4. Bukti T - 4 : Surat Pernyataan atas nama Ny. Sahara Imanuddin tanggal 28 November 1973 menyatakan bahwa tanah bekas milik adat persil 51 D IV seluas 1505 m² (seribu lima ratus lima meter persegi) yang terletak di Desa Rawa Buntu, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang yang menyatakan tanah yang dimohon "BELUM ADA SERTIPIKATNYA" (fotokopi sesuai dengan asli);

5. Bukti T - 5 : Surat Pernyataan Tanah Yang Dipunyai Pemohon Pasal 2, P.K.D.K. Sk. 59/DDA/1970, tertanggal 28 November 1973 yang ditandatangani oleh Ny. Sahara Imanuddin, dalam rangka permohonan balik nama pendaftaran atas nama dari tanah hak milik adat dari Akta PPAT tanggal 13 November 1973, Nomor 190 (fotokopi sesuai dengan asli);

6. Bukti T - 6 : Akta Jual Beli No. 189/DB/AGR/1973, tanggal 13 November 1973 yang dibuat oleh S. Sofyan B.A, selaku Camat Serpong, mengenai Jual Beli, Tanah Hak Milik Adat Nomor 304 (fotokopi sesuai dengan asli);

7. Bukti T - 7 : Surat Pengumuman No. 1745/PENG/XI/1973 tanggal 27 November 1973 atas kohir C 304, persil Nomor 51 b, D.III yang dimohonkan oleh Sahara Imanuddin (fotokopi sesuai dengan asli);

8. Bukti T - 8 : Surat Pernyataan Ny. Sahara Imanuddin tanggal 28 November 1973

Halaman 51 dari 87. Putusan Nomor 36/G/2019/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)



menyatakan bahwa tanah bekas milik adat persil no. 51b D III seluas 1075 M2 (seribu tujuh puluh lima meter persegi) yang terletak di Desa Rawa Buntu, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang yang menyatakan tanah yang dimohon "BELUM ADA SERTIPIKATNYA". (Fotokopi Sesuai Dengan Asli);

9. Bukti T - 9 : Surat Pernyataan Tanah Yang Dipunyai Pemohon Pasal 2, P.K.D.K. Sk. 59/DDA/1970, tanggal 28 November 1973 yang ditandatangani oleh Ny. Sahara Imanuddin, dalam rangka permohonan balik nama pendaftaran atas nama dari tanah hak milik adat dari Akta PPAT tanggal 13 November 1973 Nomor 189 (fotokopi sesuai dengan asli);

10. Bukti T - 10 : *Print out* data Hak Milik No. 2/Rawabuntu pada Aplikasi Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (KKP) atas nama SAHARA IMANUDDIN (fotokopi sesuai data digital);

11. Bukti T - 11 : *Print out* data Hak Milik No. 3/Rawabuntu pada Aplikasi Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (KKP) atas nama SAHARA IMANUDDIN (fotokopi sesuai data digital);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukti surat berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya atau fotokopinya, sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah serta diberi tanda **T.II.Intv - 1** sampai dengan **T.II.Intv - 5**, sebagai berikut:

1. Bukti T.II.Intv - 1 : Sertipikat Pengganti Hak Milik No. 00002, Desa/Kel. Rawabuntu, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, NIB. 28.04.05.09.11428, Surat Ukur tanggal 05 Agustus 2014, No. 38/Rawabuntu/2014, Luas 1.505 m² (seribu lima ratus lima meter persegi), Penerbitan Sertipikat Ke II (kedua) Pengganti Yang Hilang Tanggal 12 Agustus 2014. (fotokopi sesuai dengan asli);



2. Bukti T.II.Intv - 2 : Sertipikat

Pengganti Hak Milik No. 00003, Desa/Kel. Rawabuntu, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, NIB. 28.04.05.09.11429, Surat Ukur Tanggal 05 Agustus 2014, No. 39/Rawabuntu/2014, Luas 1.075 m² (seribu tujuh puluh lima meter persegi), Penerbitan Sertipikat Ke II (kedua) Pengganti Yang Hilang Tanggal 12 Agustus 2014. (fotokopi sesuai dengan asli);

3. Bukti T.II.Intv - 3 : Surat dari Kantor Hukum DWI ISMONO, S.H. & REKAN, No. 14/DI/IV/2019, tanggal 4 April 2019, Perihal: Jawaban atas Somasi I & Terakhir serta Undangan Pertemuan kepada Rekan EDWIN RONALD OHINOL, S.H. POSBAKUMADIN (fotokopi sesuai dengan asli);

4. Bukti T.II.Intv - 4 : Salinan Putusan Sela Nomor 332/PDT.G/2019/ PN.TNG antara SAHARA IMANUDDIN lawan SAINT JOHN'S CATHOLIC SCHOOL (fotokopi dari fotokopi);

5. Bukti T.II.Intv - 5 : Salinan Jawaban perkara Perdata Pengadilan Negeri Tangerang, Register No. 332/PDT.G/2019/PN.TNG, Tanggal 1 Agustus 2019 terhadap PERMOHONAN TUSSENKOMST yang dimohonkan oleh PT. SAPTA JAYA SARANA, dalam perkara antara SAINT JOHN'S CATHOLIC SCHOOL lawan SAHARA IMANUDDIN. (fotokopi dari fotokopi);

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti tertulis Penggugat, Tergugat, Tergugat II Intervensi, masing-masing pihak telah diberi kesempatan secara patut untuk mengajukan saksi maupun ahli, untuk itu atas kesempatan dari Pengadilan tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi menyatakan tidak mengajukan ahli maupun saksi, sedangkan Penggugat mengajukan ahli 1 (satu) orang yang bernama: **HANAFI TANAWIJAYA, S.H., M.H.** dan saksi 1 (satu) orang yang bernama: **HERU PURWANTO**, pada persidangan hari Selasa, tanggal 19 November 2019, sebagai berikut:

Ahli **HANAFI TANAWIJAYA, S.H., M.H.** di bawah sumpah telah memberikan pendapatnya yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa tidak kenal dengan Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi dan tidak ada hubungan keluarga;



- Bahwa dalam politik pertanahan nasional penguasaan hak atas tanah oleh siapa pun dan untuk keperluan apa pun harus dilandasi alas hak atas tanah yang sah baik yang bersifat primer maupun yang bersifat sekunder, hal demikian yang disebut penguasaan tanah yang legal;

- Bahwa penguasaan atas tanah oleh seseorang atau badan hukum sering kita jumpai, ada dalam bentuk penguasaan: fisik dan yuridis, fisik saja atau yuridis saja;

- Bahwa dalam hukum tanah seperti yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) adalah dalam bentuk penguasaan yuridis dan fisik, sehingga dalam penguasaannya dapat dibuktikan dengan tanda bukti hak yang sah dan bidang tanah itu dapat dikerjakan secara aktif;

- Bahwa satu-satunya bukti hak atas tanah adalah sertipikat;

- Bahwa Pengertian sertipikat menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan;

- Bahwa Sertipikat tanah dapat juga dikatakan sebagai surat yang mempunyai harga bagi pemegangnya karena dengan sertipikat tanah itu, pemilik bidang tanah dapat membuktikan hak kepemilikannya secara pasti baik jenis haknya, luas dan batas-batasnya, karena itu sertipikat hak atas tanah dapat disebut sebagai dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Agraria dan Tata Ruang (ATR) melalui suatu proses, yaitu mulai dari kegiatan pengukuran, pemetaan dan pembukuan hak;

- Bahwa kegiatan adjudikasi akan menghasilkan buku tanah dan surat ukur yang menjadi dokumen dan warkah serta menjadi salinan di dalam buku sertipikat tanah;

- Bahwa sertipikat tanah merupakan dokumen penting bagi pemilik tanah, sehingga harus di jaga agar tidak hilang, rusak ataupun musnah, namun berdasarkan PP 24 tahun 1997, Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997 dan Permen agraria/kepala BPN nomor 3 tahun 1993;

- Bahwa mekanisme dan prosedur penerbitan sertipikat pengganti harus melalui tahapan baik secara administrasi maupun teknis sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan yang



secara khusus mengatur mengenai penerbitan sertifikat pengganti dan tata cara serta teknis yang baku di kantor pertanahan. Sertipikat yang telah dinyatakan hilang dan setelah terbitnya sertipikat pengganti dinyatakan tidak berlaku dan disimpan oleh kantor pertanahan setempat, karena itu sertipikat pengganti merupakan *copy paste* dari sertipikat yang hilang sehingga tidak berubah mengenai buku tanah dan surat ukurnya termasuk penulisan penomorannya dalam sertipikat pengganti;

- Bahwa terkait dengan hak atas tanah yang ditunjuk sebagai jaminan utang dengan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 UUPA dan UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT), maka pada dasarnya penyerahan objek hak tanggungan diserahkan dari debitur kepada kreditur dalam bentuk penyerahan atas dasar kepercayaan (*constitutum posessorium*), sehingga yang dikuasai oleh kreditur adalah dokumen dan sertipikat tanah yang ditunjuk sebagai jaminan utang sementara fisik atas tanahnya tetap dikuasai oleh debitur;

- Bahwa berdasarkan Pasal 18 UUHT Ayat (1): Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan hak Tanggungan;
- b. Dilepaskan hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan;
- c. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan negeri;
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan;

- Bahwa terkait dengan bidang tanah yang dijadikan jaminan utang, jika belum hapus seperti dimaksud dalam Pasal 18 UUHT, maka seluruh dokumen yang terkait harus tetap dikuasai oleh kreditur dan jika hilang atau telah beralih kepada pihak lain, maka itu menjadi tanggung jawab kreditur dan tidak boleh dinyatakan hilang yang akan menjadi dasar untuk penerbitan sertipikat pengganti ke kantor pertanahan atau dengan kata lain tidak boleh dikatakan hilang suatu sertipikat tanah yang sedang dijadikan jaminan kecuali memang sudah kembali di tangan debitur berdasarkan Pasal 18 UUHT. Dan jika hal ini terjadi maka penerbitan sertipikat pengganti karena alasan demikian menjadi cacat administrasi;

Saksi **HERU PURWANTO**, di bawah sumpah telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Saksi dihadirkan di Pengadilan sebagai Saksi untuk menerangkan tentang kejadian/peristiwanya secara fakta tanah milik PT. Sapta Jaya Sarana \pm 2 ha sebagai objek sengketa;

- Saksi menerangkan bahwa, kenal dengan Penggugat dan tidak ada hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan dan menyatakan tidak kenal dengan Tergugat dan Tergugat II Intervensi maupun kuasanya;

- Saksi menerangkan bahwa, 11 (sebelas) Sertipikat Hak Guna Bangunan/SHGB Nomor tersebut, atas nama Penggugat/PT. Sapta Jaya Sarana, Luasnya kurang lebih 12.481 m² dan ditambah dengan bidang-bidang tanah berdasar PPJB Luas kurang lebih 7.3530 M2, maka bidang-bidang tanah atas nama Penggugat/PT. Sapta Jaya Sarana, Luasnya kurang lebih 20.011 M2 (Dua puluh ribu sebelas meter persegi), terletak di Jl. Kencana Loka Raya No. 8, Sektor 12. Bumi Serpong Damai/BSD CITY, RT: 002, RW: 002, Kel. Rawabuntu, Kec. Serpong Kota Tangsel, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Kantor PDAM BSD City Rawabuntu, Serpong Tangerang;

- Timur : Sekolah cikal Harapan Rawabuntu, Serpong Tangerang;

- Selatan : Jalan Raya Kencana Loka Rawabuntu, BSD City, Serpong Tangerang;

- Barat : SMP Negeri II Rawabuntu, Serpong Tangerang;

- Saksi menerangkan bahwa, hingga saat ini diajukan gugatan pada tahun 2019, usia 11 (sebelas) Sertipikat Hak Guna Bangunan/SHGB, telah berusia 37 tahun, dihitung dari tahun 1982 s/d 2019, atau telah berusia 26 tahun, dihitung dari tahun 1993 s/d 2019, atau telah berusia 24 tahun, dihitung dari tahun 1995 s/d 2019, atau telah berusia 23 tahun, dihitung dari tahun 1996 s/d 2019, dan seterusnya, atau pada pokoknya usia 11 (sebelas) SHGB Nomor tersebut rata-rata telah berusia lebih dari 20 tahun;

- Saksi menerangkan bahwa, secara fisik tanah atas nama Penggugat, luas \pm 20.011 M2 (dua puluh ribu sebelas meter persegi) tersebut, telah dipagar keliling, lebih dari 20 tahun, fisik tanah dikuasai secara nyata dan itikad baik, secara terus menerus tanpa terputus, dan di atas 11 (Sebelas) SHGB Nomor tersebut, sebagian fisik tanahnya telah didirikan bangunan-bangunan gedung berikut segala fasilitasnya, dan telah lebih dari 13 tahun, bangunan-bangunan gedung berikut segala

Halaman 56 dari 87. Putusan Nomor 36/G/2019/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

fasilitasnya tersebut, digunakan melalui kerja sama dengan Yayasan Pendidikan Santo Yohanes/Saint John Catholic School, disingkat YAYASAN, alamat Jalan Kencana Loka Raya No. 8, Sektor 12. Bumi Serpong Damai/BSD CITY, Tangerang;

- Saksi menerangkan bahwa, sebagai jasa kurir pengantar surat di PT. SAPTA JAYA SARANA ± 20 tahun;

- Saksi menerangkan bahwa, tidak tahu ada masalah di lokasi tersebut;

- Saksi menerangkan bahwa, tidak ada yang datang mengajukan keberatan atas tanah di lokasi tersebut;

- Saksi menerangkan bahwa, mengetahui dari cerita orang SAPTA JAYA SARANA dan Yayasan Pendidikan Santo Yohanes/Saint John's Catholic School mempunyai kerja sama;

- Saksi menerangkan bahwa, ada 4 (empat) PPJB, Sertipikat 11 (Sebelas) SHGB dengan luas tanah 2 (dua) ha dan di atas tanah sengketa tersebut telah berdiri bangunan sarana sekolah;

- Saksi menerangkan bahwa, tidak melihat atau tidak mengetahui yang membangun/mendirikan sekolah;

Menimbang, bahwa pada akhirnya Penggugat, Tergugat, Tergugat II Intervensi diberi kesempatan untuk mengajukan kesimpulan, untuk kesempatan itu Penggugat dan Tergugat II Intervensi, masing-masing telah menyampaikan kesimpulannya pada persidangan hari Rabu, tanggal 4 Desember 2019, sedangkan Tergugat menggunakan haknya menyampaikan kesimpulan melalui persuratan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Serang dikirim tanggal 2 Desember 2019 dan untuk mempersingkat uraian Putusan ini, maka kesimpulan tersebut tidak dicantumkan dalam Putusan akan tetapi termuat dalam Berita Acara Persidangan Perkara ini;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi di persidangan menunjuk pada Berita Acara Persidangan dalam perkara ini dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan uraian Putusan ini;

Menimbang, bahwa Para Pihak menyatakan tidak mengajukan sesuatu hal lagi dalam perkara ini dan segala sesuatu yang tercantum dalam Berita Acara Persidangan harus dianggap telah tercantum dalam Putusan ini, selanjutnya Para Pihak mohon Putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Halaman 57 dari 87. Putusan Nomor 36/G/2019/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 maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan dalam gugatannya tanggal 2 Agustus 2019 yang termuat juga dalam bagian tentang-duduk-sengketa putusan ini;

Menimbang, bahwa surat keputusan yang dimohonkan untuk dinyatakan batal atau tidak sah dan mewajibkan Tergugat untuk mencabutnya adalah:

1. Sertipikat Hak Milik/SHM Nomor 2, pengeluaran sertipikat tanggal 6 Juni 1974, Gambar Situasi tanggal 6 Juni 1974, Nomor 1458, luas 1.505 m² (seribu lima ratus lima meter persegi), atas nama SAHARA IMANUDDIN, berikut yang telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Pengganti/SHM Pengganti Nomor 00002, Ds/Kel. Rawabuntu, terbit tanggal 12 Agustus 2014, Surat Ukur tanggal 05 Agustus 2014, Nomor 38/Rawabuntu/2014, luas 1.505 m² (seribu lima ratus lima meter persegi), atas nama SAHARA IMANUDDIN (vide bukti T II Intv-1); dan
2. Sertipikat Hak Milik/SHM Nomor 3, pengeluaran sertipikat tanggal 6 Juni 1974, Gambar Situasi tanggal 6 Juni 1974, Nomor 1549, luas 1.075 m² (seribu tujuh puluh lima meter persegi), atas nama SAHARA IMANUDDIN, berikut yang telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Pengganti/SHM Pengganti Nomor 00003, Ds/Kel. Rawabuntu, terbit tanggal 12 Agustus 2014, Surat Ukur tanggal 05 Agustus 2014, Nomor 39/Rawabuntu/2014, luas 1.075 m² (seribu tujuh puluh lima meter persegi), atas nama SAHARA IMANUDDIN (vide bukti T II Intv-2);

Selanjutnya dalam pertimbangan hukum ini disebut objek sengketa;

Menimbang, bahwa pihak ketiga atas nama SAHARA IMANUDDIN telah mengajukan permohonan secara tertulis tanggal 18 September 2019 pada Pengadilan Tata Usaha Negara Serang untuk masuk sebagai pihak intervensi dalam perkara Nomor 36/G/2019/PTUN.SRG dan permohonan tersebut telah diterima oleh Pengadilan tanggal 20 September 2019. Selanjutnya, pada tanggal 16 Oktober 2019, Pengadilan telah mengabulkan permohonan tersebut dan menyatakan Pemohon Intervensi atas nama SAHARA IMANUDDIN didudukkan sebagai Tergugat II Intervensi;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat menyampaikan jawaban tanggal 25 September 2019 dan Tergugat II Intervensi menyampaikan jawaban tanggal 25 Oktober 2019 yang pada pokoknya selain menjawab pokok gugatan, juga mengajukan beberapa eksepsi;

Menimbang, bahwa Pengadilan sebelum mempertimbangkan eksepsi dan pokok sengketa, terlebih dahulu akan mempertimbangkan aspek formal

Halaman 58 dari 87. Putusan Nomor 36/G/2019/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)



pengajuan gugatan sesuai dengan hukum acara yang berlaku di peradilan tata usaha negara;

Menimbang, bahwa adapun yang dipertimbangkan terkait aspek formal tersebut, menurut Pengadilan adalah hal-hal sebagai berikut:

1. Kewenangan peradilan tata usaha negara memeriksa dan memutus sengketa *a quo*;
2. Kepentingan Penggugat untuk mengajukan gugatan *a quo*;
3. Tenggang waktu pengajuan gugatan;

Menimbang, bahwa terhadap ketiga hal tersebut di atas, Pengadilan mempertimbangkannya sebagai berikut:

ad. 1. Kewenangan peradilan tata usaha negara memeriksa dan memutus sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dua kali dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 (selanjutnya disebut UU Peratun) dan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan (selanjutnya disebut UU No. 30/2014), maka dapat diformulasikan ruang lingkup kompetensi absolut Pengadilan Tata Usaha Negara mencakup ketentuan Pasal 47, Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut UU No. 51/2009) dengan perluasan makna dalam Pasal 1 angka 9, Pasal 1 angka 7, Pasal 1 angka 8 dan Pasal 87 UU No. 30/2014 dengan perluasan objek sengketa sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 21 dan Pasal 53 UU No. 30/2014 serta pembatasan langsung sebagaimana ditentukan dalam Pasal 2 dan Pasal 49 UU Peratun serta pembatasan tidak langsung sebagaimana ditentukan dalam Pasal 48 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut UU No. 5/1986), Pasal 75 sampai dengan Pasal 78 UU No. 30/2014 *juncto* Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif (selanjutnya disebut Perma No. 6/2018) dan pembatasan langsung yang bersifat sementara sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 142 ayat (1) UU No. 5/1986;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan dalam Pasal 47 UU No. 5/1986, berbunyi: "Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyelesaikan sengketa tata usaha negara.” Selanjutnya ketentuan Pasal 50, berbunyi: “Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara ditingkat pertama.”

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1 angka 10 UU No. 5/1986, memberikan batasan yang dimaksud dengan sengketa tata usaha negara adalah:

“Sengketa tata usaha negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Menimbang, bahwa berdasarkan rumusan ketentuan Pasal 1 angka 10 UU No. 51/2009, setidaknya ada 3 (tiga) unsur dari sengketa tata usaha negara, yaitu: 1) Permasalahan hukum yang disengketakan berada dalam bidang tata usaha negara; 2) Subjek hukum terdiri atas orang atau badan hukum perdata sebagai penggugat dan badan atau pejabat tata usaha negara sebagai tergugat; 3) Objek sengketa haruslah berbentuk keputusan tata usaha negara;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dinilai apakah gugatan Penggugat telah memenuhi ketiga unsur dari sengketa tata usaha negara tersebut, dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah mencermati gugatan dan jawaban dalam sengketa ini, maka diketahui bahwa permasalahan hukum yang disengketakan ialah mengenai keabsahan tindakan hukum Tergugat dalam mengeluarkan objek sengketa dari aspek peraturan perundang-undangan yang bersifat publik. Oleh karena itu, permasalahan hukum yang disengketakan berada dalam bidang hukum tata usaha negara;

Menimbang, bahwa dalam sengketa ini yang duduk sebagai Penggugat adalah badan hukum perdata sebagai subjek hukum yaitu PT. Sapta Jaya Sarana, berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas Nomor 51 tanggal 28 Oktober 2005 dibuat di hadapan Udin Narsudin, S.H., Notaris Kabupaten Tangerang, yang telah mendapat pengesahan dari KEMENKUMHAM RI, berdasarkan Surat Keputusan Nomor C-33821 HT.01.01, tanggal 19 Desember 2005 (vide bukti P-1A dan P-1B) lawan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan, berkedudukan di Jalan Letnan Soetopo, Lingkar Timur BSD, Rawa Mekar Jaya, Serpong, Kota Tangerang Selatan sebagai Tergugat, dalam

Halaman 60 dari 87. Putusan Nomor 36/G/2019/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kapasitasnya sebagai pejabat tata usaha negara yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu, memenuhi unsur subjek hukum dalam ketentuan Pasal 1 angka 10 UU Nomor 51/2009;

Menimbang, bahwa unsur selanjutnya adalah objek sengketa haruslah berbentuk keputusan tata usaha negara. Adapun yang dimaksud keputusan tata usaha negara adalah sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 9 UU No. 51/2009 dengan perluasan makna sebagaimana diatur dalam Pasal 87 UU No. 30/2014. Dalam Pasal 1 angka 9 UU No. 51 Tahun 2009, berbunyi

“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang bersifat konkrit, individual, dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.”

Pasal 87 UU No. 30 Tahun 2014, berbunyi:

“...Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 harus dimaknai sebagai:

- a. Penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual;
- b. Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif dan penyelenggara negara lainnya;
- c. Berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AUPB;
- d. Bersifat final dalam arti lebih luas;
- e. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum; dan/atau
- f. Keputusan yang berlaku bagi Warga Masyarakat.”

Menimbang, bahwa lebih lanjut dalam ketentuan Pasal 1 angka 7 UU No. 30/2014, berbunyi:

“Keputusan Administrasi Pemerintahan yang juga disebut Keputusan Tata Usaha Negara atau Keputusan Administrasi

Halaman 61 dari 87. Putusan Nomor 36/G/2019/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 yang selanjutnya disebut Keputusan adalah ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam penyelenggaraan pemerintahan.”

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal-pasal tersebut di atas, dihubungkan dengan objek sengketa, maka dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. Objek sengketa merupakan sebuah penetapan tertulis karena dituangkan dalam bentuk surat keputusan berupa surat keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan mengenai SHM Pengganti Nomor 00002, Ds/Kel. Rawabuntu, terbit tanggal 12 Agustus 2014, Surat Ukur tanggal 05 Agustus 2014, Nomor 38/Rawabuntu/2014, luas 1.505 m² atas nama SAHARA IMANUDDIN dan SHM Pengganti Nomor 00003, Ds/Kel. Rawabuntu, terbit tanggal 12 Agustus 2014, Surat Ukur tanggal 05 Agustus 2014, Nomor 39/Rawabuntu/2014, luas 1.075 m² atas nama SAHARA IMANUDDIN;
- b. Merupakan keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, yakni keputusan yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan;
- c. Keputusan objek sengketa didasarkan pada ketentuan-ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan dan AUPB, khususnya peraturan-peraturan yang bersifat publik dalam bidang pertanahan/agraria;
- d. Sudah final karena objek sengketa tidak perlu lagi keputusan selanjutnya untuk dapat dilaksanakan;
- e. Telah menimbulkan akibat hukum yakni telah menimbulkan hak dan kewajiban bagi siapa-siapa yang terkait dengan objek sengketa tersebut;
- f. Keputusan objek sengketa berlaku bagi warga masyarakat yakni berlaku kepada pemegang yang namanya tertera dalam surat keputusan objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, Pengadilan berpendapat bahwa objek sengketa yang digugat oleh Penggugat, telah memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 9 UU No. 51/2009 *junctis* Pasal 1 angka 7 dan Pasal 87 UU No. 30/2014. Oleh karena itu, telah pula memenuhi unsur objek sengketa yang diatur dalam ketentuan Pasal 1 angka 10 UU No. 51/2009;

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah mencermati dalil-dalil serta bukti-bukti yang dihadirkan para pihak di persidangan, Pengadilan tidak menemukan adanya fakta hukum bahwa objek sengketa *a quo* termasuk kategori keputusan tata usaha negara yang dikecualikan dapat diuji di



Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 2 huruf a sampai dengan huruf g Undang-Undang RI Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut UU No. 9/2004) dan bukan keputusan tata usaha negara yang dikeluarkan berdasarkan ketentuan Pasal 49 huruf a dan b UU No. 5/1986 serta tidak pula termasuk sengketa yang harus diselesaikan melalui upaya administratif terlebih dahulu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (1) dan ayat (2) UU No. 5/1986;

Menimbang, bahwa terkait dengan upaya administratif sebagaimana diatur dalam Pasal 75 sampai dengan Pasal 78 UU No. 30/2014 *juncto* Perma Nomor 6/2018 dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 (selanjutnya disebut Perka BPN No. 11/2016), Pengadilan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang bahwa ketentuan Pasal 75 ayat (1) dan (2) UU No. 30/2014, berbunyi:

(1) "Warga Masyarakat yang dirugikan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan dapat mengajukan Upaya Administratif kepada Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan;

(2) Upaya Administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:

- a. keberatan; dan
- b. banding."

Selanjutnya ketentuan Pasal 76 ayat (1), (2) dan (3) UU No. 30/2014, berbunyi:

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

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



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

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Perma No. 6/2018, Pasal 2 ayat (1) dan (2) berbunyi:

(1)“Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif.”

(2)“Pengadilan memeriksa, memutus, dan menyelesaikan gugatan sengketa administrasi pemerintahan menurut ketentuan hukum acara yang berlaku di Pengadilan, kecuali ditentukan lain dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 4 Perka BPN No. 11/2016 tersebut diatur bahwa, “Penyelesaian Sengketa dan Konflik dilakukan berdasarkan: a.) Inisiatif dari Kementerian; atau b.) Pengaduan masyarakat”. Selanjutnya, Pasal 1 angka 5 Perka BPN No. 11/2016, berbunyi, “Pengaduan adalah laporan atau keberatan yang diajukan oleh pihak yang merasa dirugikan, kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional atas kasus pertanahan.”;

Selanjutnya, Pasal 6 ayat (1) dan (2) Perka BPN No. 11/2016 berbunyi:

(1)“Dalam melaksanakan penyelesaian Sengketa atau Konflik berdasarkan Pengaduan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf b, Kementerian menerima Pengaduan terkait Sengketa dan Konflik dari masyarakat.”

(2)“Pengaduan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan secara tertulis, melalui loket pengaduan, kotak surat atau website Kementerian.”

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut di atas yang mengatur tentang upaya administratif, dapat disimpulkan bahwa secara yuridis formal kewenangan peradilan tata usaha negara dibatasi secara tidak langsung, yakni Pengadilan baru berwenang menerima, memeriksa, memutus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif;

Menimbang, bahwa Pengadilan setelah memeriksa dan meneliti terhadap dalil-dalil gugatan dan bukti-bukti surat yang diajukan oleh para pihak, diperoleh fakta-fakta hukum terkait upaya administratif, sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat telah mengajukan Upaya Administratif berupa Keberatan kepada Tergugat pada tanggal 10 Juni 2019 dengan Surat Nomor 38/KHDI/VI/2019, perihal Permohonan Pencabutan Penerbitan Sertipikat Ke II (Dua) Sebagai Pengganti yang Hilang, tanggal 12 Agustus 2014, atas nama Sahara Imanuddin, dengan permintaan agar objek sengketa *a quo* dicabut (vide bukti P-5);

- Bahwa terhadap keberatan Penggugat tersebut, tidak terdapat fakta hukum yang terungkap di persidangan bahwa telah dijawab oleh Tergugat hingga saat gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 2 Agustus 2019;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut, Pengadilan berpendapat bahwa sengketa ini telah menempuh upaya administratif sebagaimana dimaksud Pasal 76 dan Pasal 77 UU No. 30/2014 dan Perma No. 6/2018 dan dengan tidak dijawab oleh Tergugat sesuai tenggang waktu yang ditentukan, maka menimbulkan konsekuensi hukum dapat diajukannya gugatan ke pengadilan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas, mengenai kewenangan memeriksa dan memutus sengketa *in litis*, Pengadilan berpendapat bahwa oleh karena sengketa ini adalah sengketa tata usaha negara dan Penggugat telah mengajukan upaya administratif kepada Tergugat, maka berdasarkan ketentuan Pasal 47 dan Pasal 50 UU Nomor 5/1986 *juncto* Pasal 2 Perma No. 6/2018, peradilan tata usaha negara dalam hal ini Pengadilan Tata Usaha Negara Serang berwenang secara absolut untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa *a quo*;

Ad. 2. Kepentingan Penggugat untuk mengajukan gugatan *a quo*

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan formal yang kedua tentang kedudukan hukum (*legal standing*) Penggugat, hal ini sejalan dengan adagium *point d'inters point d'action* yang bermakna bahwa kalau ada kepentingan dapat mengajukan gugatan;

Menimbang, bahwa untuk menilai adanya kepentingan yang menjadi dasar adanya kedudukan hukum bagi Penggugat mengajukan gugatan, Pengadilan berpedoman pada ketentuan yang diatur dalam Pasal 53 ayat (1)



UU No. 9/2004, berbunyi: “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....”;

Menimbang, bahwa dalam penjelasan Pasal 53 ayat (1) tersebut, pada pokoknya menyatakan, “...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....”;

Menimbang, bahwa berdasarkan rumusan ketentuan dalam Pasal 53 beserta penjelasannya tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa syarat mutlak untuk adanya kedudukan yang harus dimiliki orang atau badan hukum perdata untuk mencapai kapasitas mengajukan gugatan ke pengadilan tata usaha negara adalah adanya kepentingan yang dirugikan akibat dikeluarkannya suatu keputusan tata usaha negara;

Menimbang, bahwa menurut Pengadilan arti kepentingan secara substantif adalah nilai yang dilindungi oleh hukum yang dapat diukur dengan ada tidaknya hubungan antara orang yang bersangkutan dengan Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa. Berdasarkan rumusan kepentingan tersebut, maka untuk menilai ada tidaknya kepentingan Penggugat, haruslah dinilai terlebih dahulu ada tidaknya hubungan hukum antara Penggugat dengan keputusan objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan di persidangan diperoleh fakta hukum terkait kepentingan Penggugat mengajukan gugatan *a quo*, sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat adalah pemegang hak atas sebelas sertifikat hak guna bangunan, sebagai berikut:

1. SHGB No. 11387/Desa Rawabuntu, luas 1.350 m² (seribu tiga ratus lima puluh meter persegi), Gambar Situasi/GS tanggal 27 Februari 1982, No. 634/Rawabuntu/1982, Pengeluaran Sertifikat tanggal 27 Februari 1982, atas nama PT SAPTA JAYA SARANA, terletak di Kel. Rawabuntu, Kec. Serpong, Kota Tangerang Selatan;
2. SHGB No. 11388/Desa Rawabuntu, luas 835 m² (delapan ratus tiga puluh lima meter persegi), Gambar Situasi/GS tanggal 27 Februari 1982, No. 635/Rawabuntu/1982, Pengeluaran Sertifikat tanggal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

27 Februari 1982, atas nama PT SAPTA JAYA SARANA, terletak Kel. Rawabuntu, Kec. Serpong, Kota Tangerang Selatan;

3. SHGB No. 10210/Desa Rawabuntu, luas 3.160 m² (tiga ribu seratus enam puluh meter persegi), Gambar Situasi/GS tanggal 24 Juni 1993, No. 6729/Rawabuntu/1993, Penerbitan Sertifikat 29 Juni 1993 atas nama PT SAPTA JAYA SARANA, terletak di Kel. Rawabuntu, Kec. Serpong, Kota Tangerang Selatan;

4. SHGB No. 11386/Desa Rawabuntu, luas 430 m² (empat ratus tiga puluh meter persegi), Gambar Situasi/GS tanggal 24 Juni 1993, No.6727/Rawabuntu/1993, Penerbitan Sertifikat 29 Juni 1993, atas nama PT SAPTA JAYA SARANA, terletak di Kel. Rawabuntu, Kec. Serpong, Kota Tangerang Selatan;

5. SHGB No. 11389/Desa Rawabuntu, luas 135 m² (seratus tiga puluh lima meter persegi), Gambar Situasi/GS tanggal 24 Juni 1993, No. 6728/Rawabuntu/1993, Penerbitan Sertifikat 29 Juni 1993 atas nama PT SAPTA JAYA SARANA, terletak di Kel. Rawabuntu, Kec. Serpong, Kota Tangerang Selatan;

6. SHGB No. 3757/Desa Rawabuntu, luas 602 m² (enam ratus dua meter persegi), Gambar Situasi/GS tanggal 27 Februari 1995, No. 3481/Rawabuntu/1995, Penerbitan Sertifikat 22 Februari 1995, atas nama PT SAPTA JAYA SARANA, terletak di Kel. Rawabuntu, Kec. Serpong, Kota Tangerang Selatan (vide bukti P-11);

7. SHGB No. 4550/Desa Rawabuntu, luas 3.445 m² (tiga ribu empat ratus empat puluh lima meter persegi), Gambar Situasi/GS tanggal 2 Agustus 1996, No. 20496/Rawabuntu/1996, Penerbitan Sertifikat 5 Agustus 1996 atas nama PT SAPTA JAYA SARANA, terletak di Kel. Rawabuntu, Kec. Serpong, Kota Tangerang Selatan (vide bukti P-12);

8. SHGB No. 13410/Desa Rawabuntu, luas 1.252 m² (seribu dua ratus lima puluh dua meter persegi), Gambar Situasi/GS tanggal 09 Januari 2012, No. 04/Rawabuntu/2012, Penerbitan Sertifikat 11 Januari 2012, atas nama PT SAPTA JAYA SARANA, terletak di Kel. Rawabuntu, Kec. Serpong, Kota Tangerang Selatan;

9. SHGB No. 13407/Desa Rawabuntu, luas 1.020 m² (seribu dua puluh meter persegi), Gambar Situasi/GS tanggal 11 Januari 2012, No. 01/Rawabuntu/2012, Penerbitan Sertifikat 28 Juni 1993 tanggal 11 Januari 2012, atas nama PT SAPTA JAYA SARANA, terletak di Kel. Rawabuntu, Kec. Serpong, Kota Tangerang Selatan (vide bukti P-13);

Halaman 67 dari 87. Putusan Nomor 36/G/2019/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)



10. SHGB No. 13409/Desa Rawabuntu, luas 105 m² (seratus lima meter persegi), Gambar Situasi/GS tanggal 9 Januari 2012, No. 03/Rawabuntu/2012, Penerbitan Sertifikat tanggal 11 Januari 2012, atas nama PT SAPTA JAYA SARANA, terletak di Kel. Rawabuntu, Kec. Serpong, Kota Tangerang Selatan (vide bukti P-14);

11. SHGB No. 13411/Desa Rawabuntu, luas 147 m² (seratus empat puluh tujuh meter persegi), Gambar Situasi/GS tanggal 6 Desember 2011, No. 520/Rawabuntu/2011, Penerbitan Sertifikat tanggal 13 Januari 2012, atas nama PT SAPTA JAYA SARANA, terletak di Kel. Rawabuntu, Kec. Serpong, Kota Tangerang Selatan;

- Bahwa selain sertipikat hak guna bangunan tersebut di atas, ditambah bidang-bidang tanah lainnya berdasarkan Perjanjian Perikatan Jual Beli dengan luas ± 7.3530 m² (vide bukti P-15, P-16, P-17 dan P-21);

- Bahwa luas bidang tanah yang dimiliki Penggugat berdasarkan SHGB dan PPJB tersebut, adalah seluas 20.011 m² yang sebagiannya telah didirikan bangunan gedung sekolah kerja sama dengan Yayasan Pendidikan Santo Yohanes/Saint John's Catholic School berdasarkan Perjanjian Kerja Sama antara Pihak Yayasan Pendidikan Santo Yohanes (Saint John's Education Foundation) dan Pihak PT Sapta Jaya Sarana, tanggal 27 September 2007 (vide bukti P-6);

- Bahwa objek sengketa diterbitkan di atas bidang tanah yang terletak di Kelurahan Rawabuntu, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan (vide bukti T II Intv-1, T II Intv-2 dan bukti P-9A, P-9B, P-10A, P-10B);

- Bahwa berdasarkan pengetahuan Pengadilan dari hasil pemeriksaan setempat diperoleh fakta hukum bahwa letak bidang tanah objek sengketa berada dalam/tumpang tindih dengan bidang tanah milik Penggugat (vide Berita Acara Persidangan Setempat Nomor 36/G/2019/PTUN-SRG tanggal 22 November 2019);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, Pengadilan berpendapat bahwa antara Penggugat dan objek sengketa memiliki hubungan hukum secara langsung karena objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat berada di atas bidang tanah milik Penggugat, sehingga dengan adanya hubungan hukum tersebut, maka kepentingan Penggugat terkena oleh akibat hukum keputusan tata usaha negara yang dikeluarkan Tergugat dan karenanya Penggugat merasa dirugikan. Dengan demikian, sesuai ketentuan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 53 ayat (1) UU No. 9/2004, Penggugat mempunyai kepentingan untuk mengajukan gugatan *a quo*;

Ad. 3. Tenggang waktu pengajuan gugatan

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan formal yang ketiga tentang tenggang waktu pengajuan gugatan;

Menimbang, bahwa peradilan tata usaha negara menganut asas *actio temporalis* adalah asas yang mengenal adanya pembatasan waktu pengajuan gugatan, hal ini tercermin dalam ketentuan Pasal 55 UU No. 5/1986, berbunyi: "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterima atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara";

Menimbang, bahwa berdasarkan penjelasan ketentuan Pasal 55 UU No. 5/1986, menyatakan yang dimaksud dengan tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari dihitung sejak hari diterimanya keputusan tata usaha negara yang digugat sedangkan dalam hal peraturan dasarnya menentukan keputusan itu harus diumumkan, maka tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari dihitung sejak hari pengumuman tersebut;

Menimbang, bahwa dengan merujuk pada ketentuan Pasal 55 UU No. 5/1986 beserta penjelasannya, hal mana maksud dari ketentuan tersebut adalah ditujukan bagi orang atau pihak yang namanya tercantum dalam Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat, sementara bagi pihak yang tidak dituju oleh surat keputusan tata usaha negara akan tetapi berkepentingan langsung atas terbitnya suatu Surat Keputusan Tata Usaha Negara tidak diatur dalam ketentuan tersebut;

Menimbang, bahwa dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 5 K/TUN/1992 tanggal 21 Januari 1993 *junctis* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 41 K/TUN/1994 dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 270 K/TUN/2001, dari ketiga yurisprudensi tersebut, terdapat kaidah hukum:

"Dalam hal tenggang waktu pengajuan gugatan bagi Pihak Ketiga yang tidak dituju langsung oleh Keputusan Tata Usaha Negara yang tidak menerima atau tidak mengetahui adanya Keputusan Badan/Pejabat yang menerbitkan Keputusan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 dihitung secara kasuistis sejak Pihak Ketiga mengetahui dan merasa kepentingan dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara yang merugikan tersebut "

Halaman 69 dari 87. Putusan Nomor 36/G/2019/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan merujuk pada kaidah hukum yang terdapat dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI tersebut di atas, bahwa penghitungan tenggang waktu bagi pihak yang tidak dituju langsung oleh Keputusan Tata Usaha Negara dihitung secara kasuistis sejak mengetahui objek sengketa *a quo*, maka sejak itu pula Penggugat *merasa kepentingannya dirugikan* oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan *mengetahui* adanya Keputusan Tata Usaha Negara tersebut. Dengan demikian tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari itu dihitung secara kasuistis yaitu sejak mengetahui adanya Keputusan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa lebih lanjut pengaturan mengenai tenggang waktu pengajuan gugatan di pengadilan tata usaha negara diatur dalam Pasal 5 Perma No. 6/2018, berbunyi:

"Pasal 5

(1) Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif;

(2) Pihak ketiga yang tidak dituju oleh keputusan hasil tindak lanjut upaya administratif tenggang waktu pengajuan gugatan di pengadilan dihitung sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya."

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Pasal 5 Perma No. 6/2018 tersebut di atas, merupakan pengaturan tenggang waktu pengajuan gugatan di pengadilan tata usaha negara bagi pihak yang telah melakukan upaya administratif. Adapun tenggang waktu pengajuan gugatannya adalah 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi pemerintahan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti bertanda P-5, diketahui bahwa Penggugat telah melakukan upaya administratif keberatan pada tanggal 10 Juni 2019 kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan dan sampai gugatan ini diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara tidak ditanggapi;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 77 ayat (4) UU No. 30/2014, Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan diberikan waktu menyelesaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja, sehingga setidaknya

Halaman 70 dari 87. Putusan Nomor 36/G/2019/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

maksimal pada tanggal 24 Juni 2019 Tergugat mestinya menyelesaikan keberatan tersebut, namun keberatan Penggugat tersebut tidak ditanggapi oleh Tergugat hingga gugatan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada 2 Agustus 2019;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 5 Perma No. 6/2018 yang mengatur bahwa tenggang waktu pengajuan gugatannya adalah 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi pemerintahan, maka terhitung sejak tenggang waktu maksimal penyelesaian keberatan oleh Tergugat pada tanggal 24 Juni 2019, hingga gugatan didaftarkan pada 2 Agustus 2019, maka gugatan diajukan belum melampaui tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana ditentukan dalam Pasal 5 Perma No. 6/2018. Dengan demikian, Penggugat telah memenuhi syarat formal tentang tenggang waktu pengajuan gugatan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan eksepsi dan pokok perkara, sebagai berikut;

Eksepsi

Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan eksepsi, Pengadilan berpedoman pada ketentuan Pasal 77 UU No. 5/1986, mengatur:

Pasal 77

(1)“Eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan, dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan apabila Hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan.

(2)Eksepsi tentang kewenangan relatif Pengadilan diajukan sebelum disampaikan jawaban atas pokok sengketa, dan eksepsi tersebut harus diputus sebelum pokok sengketa diperiksa.

(3)Eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa.”

Menimbang, bahwa dari rumusan pasal tersebut di atas, mengatur ada tiga kategori eksepsi yang dapat diajukan, *pertama* eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan yang dapat diputus sewaktu-waktu, *kedua* eksepsi tentang kewenangan relatif Pengadilan yang harus diputus sebelum



pemeriksaan pokok sengketa dan *ketiga* eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan yang hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tanggal 2 Agustus 2019, Tergugat telah mengajukan jawabannya di persidangan pada tanggal 25 September 2019, yang di dalam jawabannya tersebut, terdapat eksepsi yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara *a quo*, gugatan Penggugat kadaluwarsa dan gugatan kabur;

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi telah mengajukan jawabannya di persidangan pada tanggal 30 Oktober 2019, yang di dalam jawabannya tersebut, terdapat eksepsi yang pada pokoknya menyinggung gugatan tidak jelas dan gugatan telah kadaluwarsa;

Menimbang, bahwa atas jawaban dan eksepsi Tergugat, Penggugat telah menanggapi melalui repliknya di persidangan pada tanggal 2 Oktober 2019 yang pada pokoknya Penggugat menolak seluruh eksepsi serta tetap pada dalil gugatan semula. Terhadap replik tersebut, Tergugat telah menanggapi dalam duplik yang disampaikan di persidangan tanggal 9 Oktober 2019 yang pada pokoknya menolak replik Penggugat dan tetap pada eksepsi dan jawabannya semula;

Menimbang, bahwa Pengadilan menilai materi eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi pada pokoknya, sebagai berikut:

1. Eksepsi tentang kewenangan absolut pengadilan tata usaha negara;
2. Eksepsi tentang gugatan kadaluwarsa; dan
3. Eksepsi tentang gugatan tidak jelas/kabur;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi mengenai kewenangan absolut dan eksepsi mengenai gugatan Penggugat kadaluwarsa sudah dipertimbangkan pada aspek formal gugatan, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang memeriksa dan memutus perkara *a quo* dan masih dalam tenggang waktu pengajuan gugatan, sehingga terhadap eksepsi tentang kewenangan absolut dan eksepsi tentang gugatan kadaluwarsa tidak beralasan hukum dan dinyatakan tidak diterima. Selanjutnya Pengadilan mempertimbangkan eksepsi tentang gugatan tidak jelas/kabur;

Menimbang, bahwa dalam dalil jawabannya, Tergugat maupun Tergugat II Intervensi menyatakan eksepsi mengenai gugatan tidak jelas/kabur karena Penggugat dalam dalil gugatannya mempermasalahkan mengenai Tergugat



yang tidak mencoret objek sengketa dari aplikasi sistem administrasi pemerintahan, selanjutnya mengenai Penggugat yang tidak membahas secara rinci mengenai Hak Tanggungan pada objek sengketa, dan mengenai objek gugatan Penggugat yang tidak jelas;

Menimbang, bahwa untuk menentukan suatu gugatan yang diajukan di peradilan tata usaha negara kabur atau tidak, tolak ukurnya adalah sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 56 ayat (1) UU No. 5/1986, berbunyi:

“Gugatan harus memuat:

- a. nama, kewarganegaraan, tempat tinggal, dan pekerjaan penggugat atau kuasanya;
- b. nama jabatan, tempat kedudukan tergugat;
- c. dasar gugatan dan hal yang diminta untuk diputuskan oleh pengadilan;”

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 56 ayat (1) UU No. 5/1986 dihubungkan dengan dalil eksepsi tersebut di atas, Pengadilan berpendapat bahwa Gugatan Penggugat tidak kabur karena telah diurai secara jelas mengenai identitas Penggugat dan Tergugat, serta dasar gugatan dan hal yang diminta untuk diputuskan oleh Pengadilan, yang kesemuanya telah dimatangkan dalam tahap Pemeriksaan Persiapan, sehingga terhadap eksepsi tentang gugatan tidak jelas/kabur tidak beralasan hukum dan dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan mengenai eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah dipertimbangkan dan dinyatakan tidak diterima seluruhnya. Selanjutnya dipertimbangkan pokok perkara, sebagai berikut:

Pokok Perkara

Menimbang, bahwa adapun alasan Penggugat mengajukan gugatan adalah karena penerbitan objek sengketa oleh Tergugat nyata melanggar ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Keputusan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1993 tentang Tata Cara Penggantian Sertipikat Hak Atas Tanah dan bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi dalam jawabannya mengemukakan yang pada pokoknya menolak seluruh dalil gugatan Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya telah menghadirkan bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-21 dan mengajukan 1 (satu) orang ahli dan 1 (satu) orang saksi. Tergugat untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya menghadirkan bukti surat yang diberi tanda bukti T-1 sampai dengan T-12. Selanjutnya, Tergugat II Intervensi menghadirkan bukti surat yang diberi tanda bukti T II Intv-1 sampai dengan T II Intv-5;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan, jawaban, replik, duplik yang diajukan oleh para pihak yang dihubungkan dengan bukti-bukti surat maupun keterangan saksi, maka diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat adalah pemegang hak atas sebelas sertifikat hak guna bangunan, sebagai berikut:

1. SHGB No. 11387/Desa Rawabuntu, luas 1.350 m² (seribu tiga ratus lima puluh meter persegi), Gambar Situasi/GS tanggal 27 Februari 1982, No. 634/Rawabuntu/1982, Pengeluaran Sertifikat tanggal 27 Februari 1982, atas nama PT SAPTA JAYA SARANA, terletak di Kel. Rawabuntu, Kec. Serpong, Kota Tangerang Selatan;
2. SHGB No. 11388/Desa Rawabuntu, luas 835 m² (delapan ratus tiga puluh lima meter persegi), Gambar Situasi/GS tanggal 27 Februari 1982, No. 635/Rawabuntu/1982, Pengeluaran Sertifikat tanggal 27 Februari 1982, atas nama PT SAPTA JAYA SARANA, terletak Kel. Rawabuntu, Kec. Serpong, Kota Tangerang Selatan;
3. SHGB No. 10210/Desa Rawabuntu, luas 3.160 m² (tiga ribu seratus enam puluh meter persegi), Gambar Situasi/GS tanggal 24 Juni 1993, No. 6729/Rawabuntu/1993, Penerbitan Sertifikat 29 Juni 1993 atas nama PT SAPTA JAYA SARANA, terletak di Kel. Rawabuntu, Kec. Serpong, Kota Tangerang Selatan;
4. SHGB No. 11386/Desa Rawabuntu, luas 430 m² (empat ratus tiga puluh meter persegi), Gambar Situasi/GS tanggal 24 Juni 1993, No. 6727/Rawabuntu/1993, Penerbitan Sertifikat 29 Juni 1993, atas nama PT SAPTA JAYA SARANA, terletak di Kel. Rawabuntu, Kec. Serpong, Kota Tangerang Selatan;
5. SHGB No. 11389/Desa Rawabuntu, luas 135 m² (seratus tiga puluh lima meter persegi), Gambar Situasi/GS tanggal 24 Juni 1993, No. 6728/Rawabuntu/1993, Penerbitan Sertifikat 29 Juni 1993 atas nama PT SAPTA JAYA SARANA, terletak di Kel. Rawabuntu, Kec. Serpong, Kota Tangerang Selatan;

Halaman 74 dari 87. Putusan Nomor 36/G/2019/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. SHGB No. 3757/Desa Rawabuntu, luas 602 m² (enam ratus dua meter persegi), Gambar Situasi/GS tanggal 27 Februari 1995, No. 3481/Rawabuntu/1995, Penerbitan Sertifikat 22 Februari 1995, atas nama PT SAPTA JAYA SARANA, terletak di Kel. Rawabuntu, Kec. Serpong, Kota Tangerang Selatan (vide bukti P-11);

7. SHGB No. 4550/Desa Rawabuntu, luas 3.445 m² (tiga ribu empat ratus empat puluh lima meter persegi), Gambar Situasi/GS tanggal 2 Agustus 1996, No. 20496/Rawabuntu/1996, Penerbitan Sertifikat 5 Agustus 1996 atas nama PT SAPTA JAYA SARANA, terletak di Kel. Rawabuntu, Kec. Serpong, Kota Tangerang Selatan (vide bukti P-12);

8. SHGB No. 13410/Desa Rawabuntu, luas 1.252 m² (seribu dua ratus lima puluh dua meter persegi), Gambar Situasi/GS tanggal 09 Januari 2012, No. 04/Rawabuntu/2012, Penerbitan Sertifikat 11 Januari 2012, atas nama PT SAPTA JAYA SARANA, terletak di Kel. Rawabuntu, Kec. Serpong, Kota Tangerang Selatan;

9. SHGB No. 13407/Desa Rawabuntu, luas 1.020 m² (seribu dua puluh meter persegi), Gambar Situasi/GS tanggal 11 Januari 2012, No. 01/Rawabuntu/2012, Penerbitan Sertifikat 28 Juni 1993 tanggal 11 Januari 2012, atas nama PT SAPTA JAYA SARANA, terletak di Kel. Rawabuntu, Kec. Serpong, Kota Tangerang Selatan (vide bukti P-13);

10. SHGB No. 13409/Desa Rawabuntu, luas 105 m² (seratus lima meter persegi), Gambar Situasi/GS tanggal 9 Januari 2012, No. 03/Rawabuntu/2012, Penerbitan Sertifikat tanggal 11 Januari 2012, atas nama PT SAPTA JAYA SARANA, terletak di Kel. Rawabuntu, Kec. Serpong, Kota Tangerang Selatan (vide bukti P-14);

11. SHGB No. 13411/Desa Rawabuntu, luas 147 m² (seratus empat puluh tujuh meter persegi), Gambar Situasi/GS tanggal 6 Desember 2011, No. 520/Rawabuntu/2011, Penerbitan Sertifikat tanggal 13 Januari 2012, atas nama PT SAPTA JAYA SARANA, terletak di Kel. Rawabuntu, Kec. Serpong, Kota Tangerang Selatan;

- Bahwa selain sertipikat hak guna bangunan tersebut di atas, ditambah bidang-bidang tanah lainnya berdasarkan Perjanjian Perikatan Jual Beli dengan luas ± 7.3530 m² (vide bukti P-15, P-16, P-17 dan P-21);

- Bahwa terhadap SHGB No. 10210, SHGB No. 11386, SHGB No. 11387, SHGB No. 11388, SHGB No. 11389, SHGB No. 13410, SHGB No. 13411 dan Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No. 01 tanggal 1 Mei 2007 serta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No. 52 tanggal 21 Januari 2006 sedang

Halaman 75 dari 87. Putusan Nomor 36/G/2019/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

dijamin oleh Penggugat ke PT Bank KEB Hana Indonesia, berdasarkan surat dari PT Bank KEB Hana Indonesia tanggal 2 Oktober 2019 yang ditujukan kepada Penggugat (vide bukti P-15);

- Bahwa luas bidang tanah yang dimiliki Penggugat berdasarkan SHGB dan PPJB tersebut, adalah seluas 20.011 m² yang sebagiannya telah didirikan bangunan gedung sekolah kerja sama dengan Yayasan Pendidikan Santo Yohanes/Saint John's Catholic School berdasarkan Perjanjian Kerja Sama antara Pihak Yayasan Pendidikan Santo Yohanes (Saint John's Education Foundation) dan Pihak PT Sapta Jaya Sarana, tanggal 27 September 2007 (vide bukti P-6);

- Bahwa pada tanggal 12 Agustus 2014, Tergugat menerbitkan objek sengketa berupa SHM Pengganti karena hilang ((vide bukti T II Intv-1, T II Intv-2 dan bukti P-9A, P-9B, P-10A, P-10B);

- Bahwa Penggugat menyatakan bahwa objek sengketa terbit di atas 11 SHGB milik Penggugat yang sudah dikuasanya secara fisik lebih dari 20 tahun dengan itikad baik;

- Bahwa dasar penerbitan awal objek sengketa adalah sebagai berikut:

- Tergugat II Intervensi memperoleh bidang tanah objek sengketa berasal dari pembelian bidang tanah hak milik adat Nomor 264 terletak di Desa Rawabuntu, Kecamatan Serpong, Daerah Tk. II Tangerang, dengan persil nomor 51 d IV, kohir nomor 264, dengan luas 1505 m² pemilik atas nama Satun Memat, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 190/DB/AGR/1973, tanggal 13 November 1973, dibuat di hadapan S. Sofyan B.A, Camat Serpong (vide bukti T-1) dan dari pembelian bidang tanah hak milik adat Nomor 304 terletak di Desa Rawabuntu, Kecamatan Serpong, Daerah Tk. II Tangerang, dengan persil nomor 51 b III, kohir nomor 304, dengan luas 1075 m² pemilik atas nama Sueb Djeri, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 189/DB/AGR/1973, tanggal 13 November 1973, dibuat di hadapan S. Sofyan B.A, Camat Serpong (vide bukti T-6);

- Dalam proses penerbitan objek sengketa oleh Kepala Seksi Pendaftaran Tanah Kabupaten Tangerang telah membuat Pengumuman yang diketahui oleh Kepala Desa Rawabuntu atas bidang tanah persil nomor 51 d IV, kohir nomor 264, dengan luas 1505 m² yang dimohonkan oleh Tergugat II Intervensi, diketahui berdasarkan Pengumuman Nomor 1744/PENG/XI/1973 tanggal 27 November 1973 (vide bukti T-2) dan

Halaman 76 dari 87. Putusan Nomor 36/G/2019/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

Pengumuman yang diketahui oleh Kepala Desa Rawabuntu atas bidang tanah persil nomor 51 b III, kohir nomor 304, dengan luas 1075 m² yang dimohonkan oleh Tergugat II Intervensi, diketahui berdasarkan Pengumuman Nomor 1745/PENG/XI/1973 tanggal 27 November 1973 (vide bukti T-7);

- Bahwa objek sengketa terdaftar dalam Aplikasi Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (KKP) (vide bukti T-10 dan T-11);
- Bahwa telah dilakukan pengukuran ulang terhadap objek sengketa oleh Petugas Ukur dari pihak Tergugat atas permohonan Penyidik Polres Tangerang Selatan yang hasil pengukuran tersebut dituangkan dalam Berita Acara Pengukuran Nomor 22/36.07.200.3/II/2019 tanggal 20 Februari 2019 (vide bukti T-12);
- Bahwa berdasarkan pengetahuan Majelis Hakim dari hasil pemeriksaan setempat diperoleh fakta hukum bahwa letak bidang tanah objek sengketa berada dalam/tumpang tindih dengan bidang tanah milik Penggugat (vide Berita Acara Persidangan Setempat Nomor 36/G/2019/PTUN-SRG tanggal 22 November 2019);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas dan setelah mencermati pokok-pokok dalil gugatan Penggugat dan jawaban Tergugat yang hanya terkait dengan kewenangan peradilan tata usaha negara, maka menurut Pengadilan persengketaan antara para pihak yang masih merupakan permasalahan yang harus dipertimbangkan dalam sengketa ini adalah "Apakah tindakan Tergugat dalam penerbitan objek sengketa berupa penerbitan sertifikat pengganti karena hilang telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau telah bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik atau sebaliknya?;

Menimbang, bahwa mengenai syarat sahnya suatu keputusan tata usaha negara secara yuridis telah diatur dalam ketentuan Pasal 52 ayat (1) dan (2) UU No. 30/2014, berbunyi:

"Pasal 52

(1) Syarat sahnya Keputusan meliputi:

- a. ditetapkan oleh pejabat yang berwenang;
- b. dibuat sesuai prosedur; dan;
- c. substansi yang sesuai dengan objek Keputusan;

(2) Sahnya Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan dan AUPB";

Halaman 77 dari 87. Putusan Nomor 36/G/2019/PTUN.SRG

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa berdasarkan rumusan pasal di atas, untuk mengetahui apakah penerbitan objek sengketa telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB), maka Pengadilan akan mengujinya ditinjau dari aspek kewenangan, prosedur dan substansi diterbitkannya objek sengketa;

Aspek Kewenangan

Menimbang, bahwa Pengadilan mempertimbangkan aspek kewenangan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa, sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat (1) UU No. 30/2014, menyebutkan: "Wewenang Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dibatasi oleh:

- a. masa atau tenggang waktu Wewenang;
- b. wilayah atau daerah berlakunya Wewenang; dan;
- c. cakupan bidang atau materi Wewenang.";

Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, secara negasi wewenang Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan harus berwenang secara waktu, wilayah dan cakupan bidang atau materi;

Menimbang, bahwa untuk mempertimbangkan dari aspek kewenangan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa, Pengadilan berpedoman pada ketentuan yang diatur dalam Pasal 5 dan Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (selanjutnya disebut PP No. 24/1997);

Menimbang, bahwa Pasal 5 PP No. 24/1997, mengatur: "Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional." Selanjutnya, Pasal 6 ayat (1) PP Nomor 24/1997 mengatur bahwa, "Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain."

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan di atas, dapat ditarik kesimpulan bahwa oleh karena penerbitan objek sengketa yang merupakan penerbitan sertipikat pengganti karena hilang termasuk dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, sehingga pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, dalam hal ini yang berwenang adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan karena objek sengketa berada di Desa/Kelurahan Rawabuntu yang menjadi wilayah administrasi Kota Tangerang Selatan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Pengadilan berpendapat bahwa Tergugat berdasarkan ketentuan Pasal 5 dan Pasal 6 ayat (1) PP No. 24/1997, baik secara wilayah, waktu maupun cakupan materi harus dinyatakan berwenang untuk menerbitkan objek sengketa;

Aspek Prosedur

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan mempertimbangkan penerbitan objek sengketa dari aspek prosedur, sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Pasal 57 ayat (1) PP No. 24/1997 mengatur bahwa, "Atas permohonan pemegang hak diterbitkan sertipikat baru sebagai pengganti sertipikat yang rusak, hilang, masih menggunakan blangko sertipikat yang tidak digunakan lagi, atau yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi."

Menimbang, bahwa Pasal 59 PP No. 24/1997 berbunyi:

"Pasal 59

(1)Permohonan penggantian sertipikat yang hilang harus disertai pernyataan di bawah sumpah dari yang bersangkutan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk mengenai hilangnya sertipikat hak yang bersangkutan;

(2)Penerbitan sertipikat pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didahului dengan pengumuman 1 (satu) kali dalam salah satu surat kabar harian setempat atas biaya pemohon;

(3)Jika dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari dihitung sejak hari pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak ada yang mengajukan keberatan mengenai akan diterbitkannya sertipikat pengganti tersebut atau ada yang mengajukan keberatan akan tetapi menurut pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan keberatan tersebut tidak beralasan, diterbitkan sertipikat baru;

(4)Jika keberatan yang diajukan dianggap beralasan oleh Kepala Kantor Pertanahan, maka ia menolak menerbitkan sertipikat pengganti;

Halaman 79 dari 87. Putusan Nomor 36/G/2019/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) Mengenai dilakukannya pengumuman dan penerbitan serta penolakan penerbitan sertifikat baru sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) dibuatkan berita acara oleh Kepala Kantor Pertanahan;

(6) Sertifikat pengganti diserahkan kepada pihak yang memohon diterbitkannya sertifikat tersebut atau orang lain yang diberi kuasa untuk menerimanya;

(7) Untuk daerah-daerah tertentu Menteri dapat menentukan cara dan tempat pengumuman yang lain daripada yang ditentukan pada ayat (2)";

Menimbang, bahwa selanjutnya Pasal 138 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut Permenag/Kaban No. 3/1997) mengatur bahwa:

"Pasal 138

(1) Penerbitan sertifikat pengganti karena hilang didasarkan atas pernyataan dari pemegang hak mengenai hilangnya sertifikat tersebut yang dituangkan dalam Surat Pernyataan seperti contoh sebagaimana tercantum dalam lampiran 25;

(2) Pernyataan tersebut dibuat dibawah sumpah di depan Kepala Kantor Pertanahan letak tanah yang bersangkutan atau Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah atau pejabat lain yang ditunjuk Kepala Kantor Pertanahan;

(3) Dalam hal pemegang atau para pemegang hak tersebut berdomisili di luar Kabupaten/Kotamadya letak tanah, maka pembuatan pernyaa-taan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) dapat dilakukan di Kantor Pertanahan di domisili yang bersangkutan atau di depan pejabat Kedutaan Republik Indonesia di negara domisili yang bersangkutan;

Halaman 80 dari 87. Putusan Nomor 36/G/2019/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)



(4) Dengan mengingat besarnya biaya pengumuman dalam surat kabar harian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 59 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dibandingkan dengan harga tanah yang sertifikatnya hilang serta kemampuan pemohon, Kepala Kantor Pertanahan dapat menentukan bahwa pengumuman akan diterbitkannya sertifikat tersebut ditempatkan di papan pengumuman Kantor Pertanahan dan di jalan masuk tanah yang sertifikatnya hilang dengan papan pengumuman yang cukup jelas untuk dibaca orang yang berada di luar bidang tanah tersebut;

(5) Sebagai tindak lanjut pengumuman akan diterbitkannya sertifikat pengganti, maka dibuat Berita Acara Pengumuman dan Penerbitan/Penolakan Penerbitan Sertipikat Pengganti dengan menggunakan daftar isian 304A."

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 57 ayat (1) dan Pasal 58 PP No. 24/1997 *junctis* Pasal 138 Permenag/Kaban No. 3/1997, dapat disimpulkan bahwa prosedur penerbitan sertifikat pengganti karena hilang pada pokoknya adalah: a.) diajukan oleh pemegang hak disertai dengan pernyataan di bawah sumpah dari yang bersangkutan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk mengenai hilangnya sertifikat hak yang bersangkutan; b.) adanya pengumuman; c.) mengenai pengumuman dan penerbitan atau penolakan penerbitan sertifikat pengganti dibuat Berita Acara oleh Kepala Kantor Pertanahan;

Menimbang, bahwa Pengadilan dengan mencermati seluruh bukti-bukti yang diajukan para pihak dalam persidangan, khususnya bukti-bukti yang diajukan Tergugat, tidak ditemukan fakta hukum bahwa Tergugat telah melalui prosedur penerbitan sertifikat pengganti karena hilang sebagaimana uraian pada paragraf sebelumnya. Terutama proses adanya pengumuman sehingga memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan peraturan mengenai prosedur penerbitan sertifikat pengganti karena hilang tersebut di atas, Pejabat Pemerintahan wajib menyusun dan melaksanakan standar operasional prosedur penerbitan keputusan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 49 ayat (1) dan (2) UU Nomor 30/2014, berbunyi:



(1) "Pejabat Pemerintahan sesuai dengan kewenangannya wajib menyusun dan melaksanakan pedoman umum standar operasional prosedur pembuatan Keputusan;

(2) Standar operasional prosedur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tertuang dalam pedoman umum standar operasional prosedur pembuatan Keputusan pada setiap unit kerja pemerintahan."

Menimbang, bahwa sejalan dengan ketentuan tersebut, dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan (selanjutnya disebut Perkaban No. 1/2010) telah diatur mengenai standar operasional prosedur penerbitan sertifikat pengganti karena hilang pada Lampiran II Perkaban No. 1/2010 tanggal 25 Januari 2010 pada halaman 56 yang mengatur bahwa persyaratan permohonan penerbitan sertifikat pengganti karena hilang adalah sebagai berikut:

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup;

Formulir permohonan memuat: 1.) Identitas diri; 2.) Luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon; 3.) Pernyataan tanah tidak sengketa dan tanpa perubahan fisik; **4.) Pernyataan tanah dikuasai secara fisik**; 5.) Pengumuman di surat kabar;

2. Surat Kuasa apabila dikuasakan;

3. Fotokopi identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;

4. Fotokopi Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum;

5. Fotokopi sertifikat (jika ada);

6. Surat Pernyataan di bawah sumpah oleh pemegang hak yang menghilangkan;

7. Surat tanda lapor kehilangan dari Kepolisian setempat;

Menimbang, bahwa berdasarkan standar pelayanan mengenai penerbitan sertifikat pengganti karena hilang tersebut di atas, diketahui bahwa salah satu isi dari formulir permohonan penerbitan sertifikat pengganti yang hilang adalah adanya *pernyataan tanah dikuasai secara fisik*;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pemeriksaan Setempat di lokasi objek sengketa yang dilaksanakan pada tanggal 22 November 2019 oleh Pengadilan



dan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat, Tergugat II Intervensi prinsipal, dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi diketahui beberapa hal sebagai berikut:

1. Bahwa para pihak menunjuk lokasi objek sengketa pada satu lokasi tanah yang sama, sehingga Pengadilan berkeyakinan bahwa telah terjadi tumpang tindih (*overlap*);
2. Bahwa lokasi objek sengketa yang ditunjuk oleh Kuasa Hukum Tergugat dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi berada dalam penguasaan Penggugat yang saat ini telah menjadi area parkir sekolah Yayasan Pendidikan Santo Yohanes/Saint John's Catholic School;
3. Bahwa atas pertanyaan Pengadilan mengenai keberadaan Tergugat II Intervensi selama ini, Tergugat II Intervensi prinsipal menyatakan bahwa ia telah tinggal di luar negeri selama lebih kurang 48 (empat puluh delapan) tahun dan kembalinya ke Indonesia, tanahnya telah menjadi area parkir sekolah Yayasan Pendidikan Santo Yohanes/Saint John's Catholic School (vide Berita Acara Sidang tanggal 22 November 2019);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum dan dihubungkan dengan ketentuan hukum mengenai penerbitan sertifikat pengganti karena hilang tersebut di atas, Pengadilan berpendapat bahwa Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa secara prosedur telah bertentangan dengan Standar Pelayanan, karena formulir permohonan yang salah satu unsurnya harus memuat *pernyataan tanah dikuasai secara fisik*, ternyata pada saat dilaksanakan Pemeriksaan Setempat, lokasi tanah objek sengketa tidak dikuasai oleh Tergugat II Intervensi sebagai pemohon sertifikat pengganti karena hilang dan sudah ia tinggalkan ke luar negeri selama 48 (empat puluh delapan) tahun;

Menimbang, bahwa menurut Pengadilan, ketentuan Standar Pelayanan dalam hal formulir permohonan penerbitan sertifikat pengganti karena hilang tersebut yang salah satu unsurnya adalah adanya pernyataan penguasaan tanah secara fisik, tujuannya adalah untuk memastikan dalam kegiatan penerbitan sertifikat pengganti karena hilang, tanah tersebut masih dikuasai secara fisik oleh pemohon, tidak ditelantarkan, karena penelantaran tanah termasuk dalam salah satu sebab hapusnya hak atas tanah, dalam hal ini Hak Milik sebagaimana yang diatur dalam Pasal 27 huruf a angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum di atas, Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa juga bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik, yaitu asas kecermatan, karena dalam permohonan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penerbitan sertifikat pengganti karena hilang yang dimohonkan oleh Tergugat II Intervensi tidak dengan cermat memperhatikan unsur dalam formulir permohonan, terutama unsur pernyataan tanah dikuasai secara fisik;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan hukum di atas, Pengadilan berkesimpulan bahwa secara prosedur penerbitan sertifikat objek sengketa terbukti telah diterbitkan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu bertentangan dengan Pasal 57 ayat (1) dan Pasal 58 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 138 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan serta bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB), khususnya asas kecermatan. Dengan demikian, beralasan hukum apabila gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya dan menyatakan batal sertifikat objek sengketa serta mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari Daftar Buku Tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 110 UU No. 5/1986, Tergugat dan Tergugat II Intervensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada sistem pembuktian dalam hukum acara peradilan tata usaha negara yang mengarah pada pembuktian bebas terbatas (*vrije bewijs*) sebagaimana yang terkandung dalam ketentuan Pasal 100 yang menyebutkan secara limitatif alat bukti yang dapat digunakan dan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang mengatur, bahwa Hakim bebas menentukan apa yang harus dibuktikan, luas lingkup pembuktian, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian dalam upaya mencari kebenaran materiil, maka dalam memeriksa dan memutus sengketa ini, terhadap alat bukti berupa surat-surat dan keterangan ahli dan saksi yang diajukan di persidangan seluruhnya menjadi bahan pertimbangan, namun untuk memutus sengketa ini hanya digunakan alat bukti yang relevan saja, dan terhadap alat bukti selebihnya tetap bernilai dan dilampirkan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkara;

Mengingat, ketentuan pasal-pasal dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51

Halaman 84 dari 87. Putusan Nomor 36/G/2019/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 2009 dan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan serta ketentuan-ketentuan lain yang berkaitan dengan sengketa ini;

MENGADILI:

Eksepsi

Menyatakan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak diterima;

Pokok Sengketa

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal Surat Keputusan yang dikeluarkan oleh

Tergugat berupa:

2.1 Sertipikat Hak Milik Nomor 2, Pengeluaran Sertipikat tanggal 6 Juni 1974, Gambar Situasi tanggal 6 Juni 1974, Nomor 1458, luas 1.505 m², (seribu lima ratus lima meter persegi) atas nama SAHARA IMANUDDIN, berikut yang telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Pengganti Nomor 00002, Ds/Kel. Rawabuntu, terbit tanggal 12 Agustus 2014, Surat Ukur tanggal 05 Agustus 2014, Nomor 38/Rawabuntu/2014, luas 1.505 m², (seribu lima ratus lima meter persegi), atas nama SAHARA IMANUDDIN; dan

2.2 Sertipikat Hak Milik Nomor 3, Pengeluaran Sertipikat tanggal 6 Juni 1974, Gambar Situasi tanggal 6 Juni 1974, Nomor 1549, luas 1.075 m², (seribu tujuh puluh lima meter persegi) atas nama SAHARA IMANUDDIN, berikut yang telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Pengganti Nomor 00003, Ds/Kel. Rawabuntu, terbit tanggal 12 Agustus 2014, Surat Ukur tanggal 05 Agustus 2014, Nomor 39/Rawabuntu/2014, luas 1.075 m², (seribu tujuh puluh lima meter persegi), atas nama SAHARA IMANUDDIN;

3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari Daftar Buku Tanah Surat Keputusan berupa:

3.1 Sertipikat Hak Milik Nomor 2, Pengeluaran Sertipikat tanggal 6 Juni 1974, Gambar Situasi tanggal 6 Juni 1974, Nomor 1458, luas 1.505 m², (seribu lima ratus lima meter persegi) atas nama SAHARA IMANUDDIN, berikut yang telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Pengganti Nomor 00002, Ds/Kel. Rawabuntu, terbit tanggal 12 Agustus 2014, Surat Ukur tanggal 05 Agustus 2014, Nomor 38/Rawabuntu/2014, luas 1.505 m², (seribu lima ratus lima meter persegi), atas nama SAHARA IMANUDDIN; dan

Halaman 85 dari 87. Putusan Nomor 36/G/2019/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

3.2 Sertipikat Hak Milik Nomor 3, Pengeluaran Sertipikat tanggal 6 Juni 1974, Gambar Situasi tanggal 6 Juni 1974, Nomor 1549, luas 1.075 m², (seribu tujuh puluh lima meter persegi) atas nama SAHARA IMANUDDIN, berikut yang telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Pengganti Nomor 00003, Ds/Kel. Rawabuntu, terbit tanggal 12 Agustus 2014, Surat Ukur tanggal 05 Agustus 2014, Nomor 39/Rawabuntu/2014, luas 1.075 m², (seribu tujuh puluh lima meter persegi), atas nama SAHARA IMANUDDIN;

4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi secara bersama untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp3.518.000,00 (tiga juta lima ratus delapan belas ribu rupiah).

Demikian diputus dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada **hari Rabu, tanggal 11 Desember 2019** oleh kami, Henriette S. Putuhena, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, M. Ferry Irawan, S.H., M.H., dan Andi Fahmi Azis, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada **hari Rabu, tanggal 18 Desember 2019**, oleh Majelis Hakim tersebut, dibantu oleh Hj. Erina Soraya, S.H., M.H., sebagai Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat, dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

M. Ferry Irawan, S.H., M.H.

Henriette S. Putuhena, S.H., M.H.

Andi Fahmi Azis, S.H.

Panitera Pengganti,

Halaman 86 dari 87. Putusan Nomor 36/G/2019/PTUN.SRG



Hj. Erina Soraya, S.H., M.H.

Rincian Biaya Perkara:

1.	Biaya Pendaftaran gugatan	Rp	
30.000,00			
2.	Biaya ATK	Rp	150.000,00
3.	Biaya PNBP Panggilan Pertama	Rp	
30.000,00			
4.	Biaya Panggilan	Rp	76.000,00
5.	Pemeriksaan Setempat		
RP3.200.000,00			
6.	Biaya Uang Leges	Rp	10.000,00
7.	Biaya Hak Redaksi	Rp	10.000,00
8.	Biaya Meterai Putusan Sela	Rp	
6.000,00			
9.	Biaya Meterai Putusan	Rp	
<u>6.000,00</u>			
Jumlah			Rp3.518.000,00 (tiga juta lima ratus delapan belas ribu rupiah)