



**PUTUSAN**

Nomor : 9/G/2018/PTUN-SRG

**"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"**

Pengadilan Tata Usaha Negara Serang yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada Tingkat Pertama dengan Acara Biasa yang dilaksanakan di Gedung yang telah ditentukan untuk itu terletak di Jalan Jalan Syech Nawawi Al Bantani Nomor 3 Km. 5 Serang Banten telah memutuskan dalam putusannya dalam sengketa antara:

1. Nama : **DJAPRI**;  
Kewarganegaraan : Indonesia;  
Pekerjaan : Karyawan swasta;  
Tempat tinggal : Komplek Indah RT/RW. 014/009 Kecamatan Cengkareng, Kotamadya Jakarta Barat;

2. Nama : **LIDYA ANGELINA**;  
Kewarganegaraan : Indonesia;  
Pekerjaan : wiraswasta;  
Tempat tinggal : Jalan Anyar Raya No. 20 RT/RW. 001/010 Kelurahan Wijaya Kusuma, Kecamatan Grogol Petamburan, Kotamadya Jakarta Barat;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. H.M. Subhan, S.H.,M.H.;
2. Pan Putra Effendi, S.H.,M.H.;

Keduanya kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat pada Kantor Hukum PAN PUTRA & REKAN, yang beralamat di Jalan Prof. Dr . Latumenten Raya 50, Komplek Sentra Latumeten Blok E/1 Jelambar Baru, Grogol Petamburan, Jakarta Barat berdasarkan

Halaman 1 dari 57 halaman Putusan Nomor : 9/G/2018/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Kuasa Khusus No. 187/SKK/PP-R/III/2018

tanggal 15 Maret 2018

Selanjutnya disebut sebagai.....**PARA PENGGUGAT;**

**M E L A W A N :**

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TANGERANG,**

berkedudukan di Komplek Perkantoran Pemda  
Tangerang Jalan Abdul Hamid Kav. 8 Kota Tigaraksa;

Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Nomor:  
1086/SK.36.03/V/2018 tanggal 26 April 2018

memberikan kuasa kepada:

1. Nama : SUMARKAN, S.H.;

NIP : 19620504 198603 1 005;

Pangkat/Gol. : Penata Tingkat I (III/d)

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

2. Nama : ASEP SARIP HIDAYAT, S.H.;

NIP : 19660129 198702 1 001;

Pangkat/Gol. : Penata Tingkat I (III/d)

Jabatan : Kepala Seksi Penanganan Sengketa,  
Konflik dan Perkara Pertanahan  
pada Kantor Pertanahan Kabupaten  
Tangerang;

3. Nama : AMIN, S.H.;

NIP : 19620804 199103 1 004;

Pangkat/Gol. : Penata Tingkat I (III/d)

Halaman 2 dari 57 halaman Putusan Nomor : 9/G/2018/PTUN-SRG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jabatan : Kepala Sub Seksi Pengendalian  
Pertanahan pada Kantor Pertanahan  
Kabupaten Tangerang;

4. Nama : ASEP ERWIN, S.H.;

NIP : 19740825 199403 1 002;

Pangkat/Gol. : Penata Muda Tingkat I (III/b)

Jabatan : Analisis Permasalahan Pertanahan  
Sub Seksi Penanganan Sengketa,  
Konflik dan Perkara Pertanahan  
pada Kantor Pertanahan Kabupaten  
Tangerang;

5. Nama : PIT GUNAWAN, S.H.;

NIP : 19870817 201101 1 008;

Pangkat/Gol. : Penata Muda Tingkat I (III/b)

Jabatan : Analisis Permasalahan Pertanahan  
Sub Seksi Penanganan Sengketa,  
Konflik dan Perkara Pertanahan  
pada Kantor Pertanahan Kabupaten  
Tangerang;

Kesemuanya kewarganegaran Indonesia, pekerjaan  
Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan  
Kabupaten Tangerang yang beralamat di Jalan H.  
Abdul Hamid Kav. 8 Tigaraksa Tangerang;

Selanjutnya disebut sebagai ..... **TERGUGAT**;

Dan

**PT. KENCANA SEDAYU ABADI**, berkedudukan di Jalan K.H. Hasyim Ashari,  
Green Village Blok C, RT 004/003 Kelurahan Neroktog,

Halaman 3 dari 57 halaman Putusan Nomor : 9/G/2018/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Pinang Kota Tangerang Propinsi Banten,  
dalam hal ini diwakili oleh:

1. NONO SAMPONO, kewarganegaraan Indonesia,  
Pekerjaan Direktur Utama PT. Kencana Sedayu  
Abadi, Tempat tinggal di Jalan Merak Mas BLK E  
No. 22 RT/RW. 002/001 Kelurahan Tanjung Barat.  
Kecamatan Jagakarsa;

2. KHO CING SIONG, kewarganegaraan Indonesia,  
Pekerjaan Direktur PT. Kencana Sedayu Abadi,  
tempat tinggal di Jalan Kenari Golf VI No. 37 BGM  
PIK RT/RW. 006/006 Kelurahan Kamal Muara,  
Kecamatan Penjaringan;

berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT.  
Kencana Sedayu Abadi No. 77 Tanggal 7 Juni 2008  
yang dibuat dihadapan Edison Jingga, S.H., Notaris di  
Jakarta yang telah mendapat pengesahan dari Menteri  
Hukum Dan Hak Asasi Manusia RI Nomor: AHU-  
52608.AH.01.01 Tahun 2008 Tentang Pengesahan  
Badan Hukum Perseroan tanggal 19 Agustus 2008 dan  
Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Para  
Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT.  
Kencana Sedayu Abadi Nomor 109 tanggal 25 Agustus  
2014, dengan ini berdasarkan Surat kuasa Khusus  
tertanggal 3 Mei 2018 telah memberikan kuasa  
kepada:

1. Reinier Mayas, S.H.;
2. Albert Joenio, S.H.;
3. Herman Zakaria, S.H.;

Halaman 4 dari 57 halaman Putusan Nomor : 9/G/2018/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Gerald Akhta, S.H.;

5. Axel, S.H.;

Kesemuanya warga negara Indonesia, pekerjaan

Advokat pada Kantor Advokat "REINIER, ALBERT &

REKAN" yang beralamat di Jalan Boulevard Timur Blok

NB I No. 49 Kelapa Gading Jakarta Utara;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**

**INTERVENSI;**

----- Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut; -----

1. Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor : 9/PEN-DIS/2018/PTUN.SRG, Tanggal 3 April 2018, Tentang Penetapan Lolos Dismissal;
2. Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor : 9/PEN-MH/2018/PTUN.SRG, Tanggal 3 April 2018, Tentang Penetapan Majelis;
3. Telah membaca Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor : 9/PEN-PPJS/2018/PTUN.SRG tanggal 3 April 2018 Tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;
4. Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor : 9/PEN-PP/2018/PTUN.SRG tanggal 3 April 2018 Tentang Penetapan Pemeriksaan Persiapan;
5. Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor : 9/PEN-HS/2018/PTUN.SRG tanggal 25 April 2018 Tentang Penetapan Hari Sidang;
6. Telah membaca Putusan Sela Nomor : 9/G/2018/PTUN-SRG tanggal 16 April 2018;

Halaman 5 dari 57 halaman Putusan Nomor : 9/G/2018/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor : 9/PEN-HS/2018/PTUN.SRG tanggal 26 Juli 2018 Tentang Penetapan Kembali Hari Sidang;
8. Telah memeriksa dan mempelajari bukti para pihak;
9. Telah membaca dan mempelajari berkas perkara a quo;
10. Telah memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan;

## -----TENTANG DUDUKNYA PERKARA-----

Bahwa Para Penggugat telah mengajukan gugatan sengketa Tata Usaha Negara tertanggal 3 April 2018 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 3 April 2018 dengan Register Nomor: 9/G/2018/PTUN.SRG dan telah diperbaiki pada tanggal 25 April 2018 dengan mengajukan dasar dan alasan gugatan sebagai berikut:

- **OBYEK SENGKETA;**

- Bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *a-quo* adalah Surat Keputusan Kepala Kantor Kabupaten Tangerang, berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 05174/Dadap tertanggal 22 Januari 2014 seluas ± 16.420 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No 14/Dadap/1013 tanggal 25 Maret 2013 Atas Nama PT. Kencana Sedayu Abadi.
- Bahwa obyek sengketa dimaksud telah sesuai dengan Undang Undang No 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Pasal 1 angka 3 (selanjutnya disebut UU Peradilan TUN);

*“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual,*

Halaman 6 dari 57 halaman Putusan Nomor : 9/G/2018/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.”*

Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat, berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan yang menjadi obyek sengketa pada perkara ini telah *memenuhi sifat konkret, individual, dan final, dan menimbulkan akibat hukum;*

**Konkret:**

Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat telah nyata keberadaannya, berwujud, tidak abstrak yaitu berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 05174/Dadap, tertanggal 22 Januari 2014 seluas  $\pm$  16.420 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 14/Dadap/1013 tanggal 25 Maret 2013 Atas Nama PT. Kencana Sedayu Abadi.

**Individual:**

Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan yang menjadi obyek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat tidak bersifat umum, melainkan bersifat individual, diterbitkan dan ditujukan hanya untuk PT. Kencana Sedayu Abadi.

**Final:**

Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan yang menjadi obyek sengketa sudah definitif diterbitkan, dan tidak memerlukan lagi adanya keputusan/ atau tindakan yang lain untuk dapat berlaku (berlaku seketika pada saat diterbitkan).

**Akibat Hukum :**

Bahwa dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama PT. Kencana Sedayu Abadi di atas tanah milik Para Penggugat, maka akibat hukumnya adalah Para Penggugat kehilangan hak atas

Halaman 7 dari 57 halaman Putusan Nomor : 9/G/2018/PTUN-SRG



tanahnya, kehilangan hak untuk memanfaatkan, mengalihkan, menjual dan lain sebagainya.

Berdasarkan uraian tersebut, maka obyek sengketa telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 3 UU Peradilan TUN, oleh karena itu Pengadilan Tata Usaha Serang berwenang mengadili perkara *a-quo*.

## I. TENGGANG WAKTU GUGATAN;

- Bahwa Obyek Sengketa dalam perkara ini diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 22 Januari 2014.
- Bahwa Obyek Sengketa tersebut baru diketahui oleh Para Penggugat pada tanggal 22 Februari 2018, pada saat itu Tergugat memberikan Jawaban/ Tanggapan dari Para Penggugat dalam perkara Permohonan Guna Mendapatkan Putusan dan/ atau tindakan Badan atau Pejabat Pemerintahan di Pengadilan Tata Usaha Serang, dalam perkara Nomor 1/P/FP/2018/PTUN-SRG, atau lazim disebut permohonan keputusan fiktif positif.
- Bahwa gugatan *a-quo* diajukan pada tanggal 03 April 2018.
- Bahwa, dikarenakan Para Penggugat bukan subyek yang dituju langsung oleh Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat, maka menurut Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2 Tahun 1991 tanggal 9 Juli 1991, pada bilangan romawi V angka 3, dinyatakan ;  
*"Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut "*.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa oleh karenanya Gugatan *a-quo* diajukan masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari setelah diketahuinya Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi obyek sengketa. Hal ini sesuai dengan Pasal 55 UU Peradilan TUN;

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

(Bagi yang tidak dituju secara langsung oleh KETUN, maka perhitungan waktu sembilan puluh hari dihitung sejak mulai diketahui KETUN dimaksud)

## II. KEPENTINGAN PARA PENGGUGAT YANG DIRUGIKAN

- Bahwa Para Penggugat adalah pemilik/ menguasai tanah yang sah seluas 43.407 m<sup>2</sup> (empat puluh tiga ribu empat ratus tujuh meter persegi), terletak di Desa Dadap Kecamatan Kosambi, dahulu Kecamatan Teluk

Naga, Kabupaten Tangerang dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : LAUT JAWA;  
- Sebelah Timur : TANAH MILIK DDR.

KARNADI;  
- Sebelah Selatan : TANAH MILIK SDR.

OEY KIM SENG;  
- Sebelah Barat : SALURAN AIR;

- Bahwa, dahulu tanah ini milik TAN DO DON yang dibeli oleh LEE DARMAWAN KERTARAHARDJA. Tanah tersebut oleh LEE DARMAWAN KERTARAHARDJA dijaminkan di Bank Perkembangan Asia miliknya. Karena Bank Perkembangan Asia mengalami krisis keuangan, maka Bank Perkembangan Asia diambil-alih oleh Bank Indonesia. Tanah berikut surat-suratnya turut disita oleh Bank Indonesia. Selanjutnya oleh Bank Indonesia tanah berikut dokumennya diserahkan dan atau dikuasakan kepada Murni Rauf, Ketua Yayasan Tridaya Warga Kejaksaan Republik Indonesia, dari Bank Indonesia inilah Para Penggugat membeli tanah hak

Halaman 9 dari 57 halaman Putusan Nomor : 9/G/2018/PTUN-SRG

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

milik adat No. C-561 Persil 48 D I, seluas 43.407 m<sup>2</sup> (empat puluh tiga ribu empat ratus tujuh meter persegi) dimaksud.

- Bahwa, tanah yang telah dibeli oleh Para Penggugat seluas 43.407 m<sup>2</sup> tersebut pada tanggal 11 April 2007 pernah dimohonkan haknya kepada Tergugat, namun Tergugat hanya mengabulkan seluas 27.534 m<sup>2</sup>, dengan bukti Sertipikat Hak Milik No. 04261, Surat Ukur tanggal 1 Mei 2007 No. 23/Dadap/2007 seluas 27.534 m<sup>2</sup>, atas nama LEE DARMAWAN KERTARAHARDJA, oleh karena itu masih terdapat sisa tanah milik Para Penggugat yang tidak dikeluarkan haknya oleh Tergugat seluas 15.873 m<sup>2</sup>;

- Bahwa, alasan yang dikemukakan oleh Tergugat yang hanya mengeluarkan hak atas tanah milik Para Penggugat seluas 27.534 m<sup>2</sup>, dikarenakan yang seluas 15.873 m<sup>2</sup> diklaim oleh Tergugat sebagai tanah laut.

- Bahwa, penjelasan kenapa tanah yang sudah dibeli oleh Para Penggugat saat dikeluarkan haknya oleh Tergugat masih atas nama LEE DARMAWAN KERTARAHARDJA, hal itu dikarenakan pada saat terjadi peralihan hak atas tanah, dari LEE DARMAWAN KERTARAHARDJA kepada Bank Indonesia, lalu kepada Murni Rauf, Ketua Yayasan Tridaya Warga Kejaksaan Republik Indonesia, selanjutnya kepada Para Penggugat, dokumen atas tanah tersebut tidak berubah, yaitu masih tercatat atas nama LEE DARMAWAN KERTARAHARDJA, oleh sebab itulah pada saat Para Penggugat mengajukan permohonan haknya dilakukan atas nama LEE DARMAWAN KERTARAHARDJA dan oleh Tergugat dikeluarkan haknya masih atas nama LEE DARMAWAN KERTARAHARDJA pula.

- Bahwa Sertipikat Hak Milik atas nama LEE DARMAWAN KERTARAHARDJA seluas 27.534 m<sup>2</sup> tersebut, berdasarkan surat kuasa dari Murni Rauf, Ketua

Halaman 10 dari 57 halaman Putusan Nomor : 9/G/2018/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yayasan Tridaya Warga Kejaksaan Republik Indonesia telah dijual oleh

Para Penggugat kepada pihak lain.

- Bahwa berdasarkan uraian fakta tersebut diatas, maka Jual Beli tanah

yang dilakukan oleh Para Penggugat adalah sah menurut hukum, karena

telah sesuai dengan yang ditentukan dalam Undang Undang No 5 Tahun

1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 5;

*"Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah*

*hukum adat..../dst."*

Adapun yang dimaksud dengan hukum adat menurut doktrin harus

memenuhi unsur **terang** dan **tunai**

**Terang** : Bahwa jual beli tanah yang dilakukan oleh Para Penggugat

dihapan pejabat yang berwenang, yaitu Pejabat Pembuat Akta

Tanah.

**Tunai** : Bahwa pembayaran yang dilakukan oleh Para Penggugat

dalam jual beli tanah telah dilaksanakan dan telah lunas.

Maka dengan demikian Para Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang

tanah yang terletak di Desa Dadap Kecamatan Kosambi, dahulu

Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang dengan batas-batas yang

telah disebutkan di atas.

- Bahwa, ternyata di atas tanah milik Para Penggugat yang seluas 15.873

m<sup>2</sup> yang diklaim sepihak oleh Tergugat sebagai tanah laut, sehingga tidak

diterbitkan haknya, oleh Tergugat telah diterbitkan hak atas nama orang/

pihak lain, yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 05174/Dadap

tertanggal 22 Januari 2014 seluas ± 16.420 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No

14/Dadap/1013 tanggal 25 Maret 2013 Atas Nama PT. Kencana Sedayu

Abadi.

- Fakta ini menjadi bukti, bahwa dengan terbitkannya Sertipikat Hak Guna

Bangunan Atas Nama PT. Kencana Sedayu Abadi di atas tanah milik Para

penggugat, maka Para Penggugat tidak lagi dapat memanfaatkan,

mengalihkan, menjual dan memiliki tanah tersebut, karena tanah seluas

15.873 m<sup>2</sup> milik Para Penggugat telah hilang haknya menjadi hak orang/

pihak lain, yaitu PT. Kencana Sedayu Abadi. Keadaan ini merupakan

Halaman 11 dari 57 halaman Putusan Nomor : 9/G/2018/PTUN-SRG



suatu kerugian yang nyata yang diderita oleh Para penggugat, yang diakibatkan langsung adanya Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat, hal itulah yang menjadi dasar Para Penggugat menggugat Tergugat, sehingga gugatan *a-quo* telah sesuai dengan yang diatur dalam pasal 53 ayat (1) UU Peradilan TUN;

*“Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/ atau rehabilitasi.*

### III. POSITA / ALASAN GUGATAN

1. Bahwa Para Penggugat adalah pemilik/ menguasai tanah yang sah seluas 43.407 m<sup>2</sup> (empat puluh tiga ribu empat ratus tujuh meter persegi), terletak di Desa Dadap Kecamatan Kosambi, dahulu Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : LAUT JAWA;
- Sebelah Timur : TANAH MILIK SDR. KARNADI;
- Sebelah Selatan : TANAH MILIK SDR. OEY KIM SENG;
- Sebelah Barat : SALURAN AIR.

2. Bahwa, Para Penggugat pada tanggal 11 April 2007 mengajukan permohonan hak atas tanah tersebut di atas kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, dan pada tanggal 03 Juli 2007 diterbitkan Setipikat Hak Milik No. 04261, Surat Ukur tanggal 1 Mei 2007 No. 23/Dadap/2007 seluas 27.534 m<sup>2</sup>, atas nama LEE DARMAWAN KERTARAHARDJA. Dengan fakta tersebut Para Penggugat masih memiliki sisa tanah seluas 15.873 m<sup>2</sup>.

3. Bahwa, meskipun masih terdapat sisa tanah milik Para Penggugat, namun dokumen berupa Girik atau SURAT KETETAPAN IURAN PEMBANGUNAN DAERAH atas nama TAN DO DON dan Akta



Jual Beli No. 246/12/II/VIII/1983 yang menjadi dasar peralihan hak tersebut oleh Tergugat tidak dikembalikan kepada Para Penggugat, meskipun secara resmi pada tanggal 20 November 2017 sudah diminta untuk dikembalikan.

4. Bahwa, Tergugat pada saat itu beralasan, tanah yang dikuasai dan dimiliki oleh Para Penggugat seluas 15.873 m<sup>2</sup>, yang merupakan sisa tanah yang tidak diterbitkan sertifikatnya oleh Tergugat dianggap sebagai tanah laut. Namun alasan yang dikemukakan oleh Tergugat tidak benar dan mengada-ada, karena letak tanah Para Penggugat berada jauh dengan bibir pantai.

5. Bahwa kalau benar alasan tanah dimaksud adalah merupakan tanah laut, maka seharusnya tidak diterbitkan haknya kepada siapapun, namun faktanya oleh Tergugat diatas tanah milik Para Penggugat seluas 15.873 m<sup>2</sup>, telah diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 05174/Dadap tertanggal 22 Januari 2014 seluas ± 16.420 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No 14/Dadap/1013 Tanggal 25 Maret 2013 Atas Nama PT. Kencana Sedayu Abadi.

6. Bahwa, Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 05174/Dadap tertanggal 22 Januari 2014 seluas ± 16.420 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No 14/Dadap/1013 Tanggal 25 Maret 2013 Atas Nama PT. Kencana Sedayu Abadi yang diterbitkan oleh Tergugat telah terbukti melanggar hukum, karena bertentangan dengan;

**6.1. Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 31 ayat (1);**

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



Bahwa, Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 05174/Dadap atas nama PT. Kencana Sedayu Abadi yang oleh Tergugat diterbitkan di atas tanah milik Para Penggugat, merupakan bukti faktual terhadap adanya pelanggaran Pasal 31 ayat (1), karena tidak sesuai dengan data fisik maupun data yuridis. Data fisik adalah mengenai keberadaan tanah yang sebenarnya yang dikuasai dan dimiliki oleh Para Penggugat, sementara data yuridis adalah merupakan bukti kepemilikan awal, dimana data yuridis menunjukkan atas kepemilikan tanah adalah milik Para Penggugat.

Data fisik dan data yuridis Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 05174/Dadap atas nama PT. Kencana Sedayu Abadi mengacu pada warkah tanah ex H. Boan. Sementara itu, tanah milik Para Penggugat data fisik dan data yuridis menurut warkah tanah adalah ex Tan Do Don.

**6.2. Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat bertentangan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, Pasal 107, karena Cacad**

**Hukum Administratif;**

**"Pasal 107** Cacad hukum administratif sebagaimana dimaksud

dalam Pasal 106 ayat (1) antara lain adalah :

- **kesalahan prosedur,**
- **kesalahan objek hak,**
- **terdapat tumpang tindih hak atas tanah,**
- **data yuridis atau data fisik tidak benar,** atau

Dengan telah diterbitkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan No.

05174/Dadap atas nama PT. Kencana Sedayu Abadi di atas tanah milik Para Penggugat oleh Tergugat, maka Tergugat dalam mengambil Keputusan Tata Usaha Negara setidak-tidaknya telah mengandung unsur-unsur kesalahan administrasi yaitu;

Halaman 14 dari 57 halaman Putusan Nomor : 9/G/2018/PTUN-SRG



Kesalahan Prosedur, kesalahan objek hak, terdapat tumpang tindih hak atas tanah, dan data yuridis atau data fisik tidak benar.

Oleh karena itu, keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Tergugat berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 05174/Dadap, tertanggal 22 Januari 2014 seluas  $\pm$  16.420 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 14/Dadap/1013 tanggal 25 Maret 2013 Atas Nama PT. Kencana Sedayu Abadi harus dibatalkan.

**6.3. Tergugat pada waktu mengeluarkan Keputusan telah menggunakan kewenangannya untuk tujuan lain dari maksud diberikannya wewenang tersebut (menyalahi kewenangan).**

Seharusnya wewenang Tergugat yang dibenarkan dalam mengambil Keputusan menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama PT. Kencana Sedayu Abadi diatas tanah yang benar-benar milik PT. Kencana Sedayu Abadi, bukan diatas tanah milik Para Penggugat. Faktanya, Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a-quo* berada diatas tanah milik Para Penggugat. Maka dengan adanya fakta ini Tergugat dalam mengambil keputusan telah terbukti melanggar Undang Undang No 30 Tahun

2014 Tentang Administrasi Pemerintahan Pasal 17

(1) Badan dan/ atau Pejabat Pemerintahan dilarang

menyalahgunakan Wewenang.

(2) Larangan penyalahgunaan Wewenang sebagaimana dimaksud

pada ayat (1) meliputi :

- a. larangan melampaui Wewenang;
- b. larangan mencampuradukkan Wewenang; dan/atau
- c. larangan bertindak sewenang-wenang.

**6.4. Tergugat dalam mengambil keputusan telah**

**melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, yaitu**

**Asas Kepastian Hukum, dan Asas Kecermatan.**

Tergugat menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Atas Nama PT. Kencana Sedayu



Abadi diatas tanah milik Para penggugat merupakan bukti nyata hilangnya kepastian hukum bagi Para Penggugat yang seharusnya mendapatkan hak di atas tanahnya sendiri, justru hak tersebut diberikan kepada pihak lain.

Tergugat terbukti tidak cermat dalam mengambil keputusan menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 05174/Dadap, tertanggal 22 Januari 2014 seluas  $\pm$  16.420 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 14/Dadap/1013 tanggal 25 Maret 2013 Atas Nama PT. Kencana Sedayu Abadi. Kalau saja Tergugat menaati Asas Kecermatan sudah pasti tidak akan menerbitkan Keputusan dimaksud diatas tanah milik Para Penggugat.

7. Bahwa, dengan demikian Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 05174/Dadap tertanggal 22 Januari 2014 seluas  $\pm$  16.420 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No 14/Dadap/1013 Tanggal 25 Maret 2013 Atas Nama PT. Kencana Sedayu Abadi telah terbukti bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, melanggar kewenangan, serta melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik, oleh karena itu harus dibatalkan.

8. Bahwa sebagaimana telah dikemukakan di awal, Para Penggugat pada tanggal 11 April 2007 telah mengajukan permohonan pendaftaran hak atas tanah milik Para Penggugat seluas 43.407 m<sup>2</sup> kepada Tergugat, namun pendaftaran hak atas tanah yang dimohonkan tersebut oleh Tergugat hanya dikabulkan seluas 27.534 m<sup>2</sup>, sehingga masih terdapat sisa tanah milik Para Penggugat seluas 15.873 m<sup>2</sup> yang belum dikeluarkan daftar haknya.

9. Bahwa seluruh dokumen yang menjadi persyaratan dalam rangka pendaftaran hak atas tanah milik Para Penggugat masih dikuasai oleh Tergugat, karena belum pernah dikembalikan kepada Para Penggugat, dan sisa tanah milik Para Penggugat seluas 15.873 m<sup>2</sup> juga telah



diketahui dan diterangkan oleh Lurah Dadap dan juga oleh Camat Kosambi.

10. Bahwa Para Penggugat pada tanggal 17 Januari 2018 pernah mengulang mengajukan permohonan kembali untuk pendaftaran hak atas tanah milik Para Penggugat, namun permohonan itu tidak pernah mendapat tanggapan dari Tergugat.

11. Bahwa karena diatas tanah milik Para Penggugat seluas 15.873 m<sup>2</sup> yang belum diterbitkan haknya oleh Tergugat, namun oleh Tergugat telah diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama PT. Kencana Sedayu Abadi dengan cara melawan hukum, oleh karena itu Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama PT. Kencana Sedayu Abadi tersebut harus dibatalkan dan selanjutnya memerintahkan kepada Tergugat untuk menerbitkan hak atas tanah milik Para Penggugat yang pernah disampaikan kepada Tergugat dengan dokumen persyaratan pendaftaran hak atas tanah yang masih dikuasai oleh Tergugat.

Berdasarkan fakta-fakta hukum yang telah diuraikan tersebut di atas, dan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang terkait dan masih berlaku, maka selanjutnya Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

#### IV. PETITUM/ TUNTUTAN :

##### Dalam Pokok Perkara/ Sengketa.

1. Mengabulkan gugatan dari Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan batal/ tidak sah Surat Keputusan Kepala kantor Pertanahan Kabupaten tangerang berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 05174/Dadap tertanggal 22 Januari 2014 seluas ± 16.420 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No 14/Dadap/1013 Tanggal 25 Maret 2013 Atas Nama PT. Kencana Sedayu Abadi.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Mewajibkan kepada Tergugat, untuk mencabut Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 05174/Dadap tertanggal 22 Januari 2014 seluas  $\pm$  16.420 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No 14/Dadap/1013 Tanggal 25 Maret 2013 Atas Nama PT. Kencana Sedayu Abadi, dan mencoret dari register buku tanah yang ada pada Tergugat.

4. Mewajibkan kepada Tergugat untuk memproses permohonan penerbitan sertipikat Hak Atas Tanah milik Para Penggugat seluas 15.873 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Dadap, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang.

5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara.

Bahwa terhadap Gugatan Para Penggugat, Tergugat pada persidangan Tanggal 16 Mei 2018 telah mengajukan Jawaban tertanggal 16 Mei 2018, yang isi Jawaban Tergugat adalah sebagai berikut:

## I. DALAM EKSEPSI :

### A. **Eksepsi Kewenangan Absolut**, alasan hukumnya yaitu :

Bahwa materi permasalahan yang diangkat dari peristiwa hukum yang diutarakan dalam isi posita gugatan Penggugat halaman 4 point Kepentingan Penggugat dalam gugatannya secara substansial materi permasalahannya sangat menitik beratkan pada titik singgung **mengenai yang berhak atas objek hak keperdataan dari kepemilikan tanah yang dirasa milik Penggugat berdasarkan Gugatan Permohonan Penggugat PERKARA NOMOR 1/P/FP/2018/PTUN-SRG bahwa dasar kepemilikan Penggugat adalah Sdr. Lee Darmawan Kertarahardja yang peralihannya berasal dari Akta Jual Beli Nomor 246/12/II/VIII/1983 yang pemilik terdahulunya (TAN DO DON) berdasarkan IPEDA, Penggugat menggunakan Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 471 tanggal 27 Februari 2004 sebagai dasar peralihan Pemohon Sdr.**

Halaman 18 dari 57 halaman Putusan Nomor : 9/G/2018/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lee Darmawan Kertarahardja kepada Penggugat (Djapri Cs), akan tetapi secara yuridis telah diterbitkan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara berupa **Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 05174/Dadap, Surat Ukur Nomor 14/Dadap/1031 tanggal 25 Maret 2013 tertanggal 22 Januari 2014 seluas 16.420 m<sup>2</sup> Atas PT. Kencana Sedayu Abadi**. Sehingga atas uraian dalam materi posita gugatan Penggugat tersebut perlu dibuktikan terlebih dahulu mengenai ***pembuktian apakah adanya hubungan hukum hak keperdataan dari kepemilikan tanah tersebut adalah benar milik dari Penggugat***. Dengan demikian materi gugatan Penggugat dari peristiwa hukum yang diuraikan dalam posita gugatan Penggugat tersebut adalah merupakan kewenangan pemeriksaan perkara dari Pengadilan Negeri yang berwenang untuk mendapatkan fakta hukum tentang siapa yang berhak atas hak keperdataan seseorang apabila dikostatir dalam penemuan hukumnya. Oleh sebab itu pengajuan gugatan ini pantas diajukan dalam ranah hukum Pengadilan Perdata, dan atau merupakan kewenangan ***absolut dari Pengadilan Negeri***.

Perlu kami jelaskan bahwa sertipikat Hak Atas Tanah adalah sebagai alat bukti yang kuat tentang hak keperdataan seseorang atau badan hukum merupakan **Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara** sebagaimana diatur UU No.5 tahun 1986 yang telah dua kali diubah dengan UU No.9 tahun 2004 dan UU No.51 tahun 2009. Bahwa penerbitan sertipikat hak atas tanah selanjutnya disebut sertipikat adalah merupakan **tindakan hukum** pejabat tata usaha negara bersifat konkrit, individual, final dan menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum privat, sertipikat sebagai pejabat tata usaha negara bersifat menetapkan apabila akibat penetapan menimbulkan kerugian seseorang, maka tuntutan ganti rugi atau on recht matige

Halaman 19 dari 57 halaman Putusan Nomor : 9/G/2018/PTUN-SRG



overheidsdaads ini diajukannya ke **Peradilan Umum** *bukanlah* ke **Peradilan Tata Usaha Negara**.

Hal mana sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor : 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994 yang didalamnya mengandung kaidah hukum : **“Meskipun sengketa itu terjadi dari adanya surat keputusan pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum”** karena pokok sengketa muatan hukumnya berkaitan dengan sengketa perdata atau kepemilikan maka hal tersebut yg dibuktikan lebih dulu.

Dengan demikian berdasarkan uraian tersebut diatas, kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menolak gugatan yang diajukan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima karena materi gugatan Penggugat menguraikan hal-hal yang berkenaan dengan hak kepemilikan dari tanah, yang telah diterbitkan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara oleh Tergugat, yang bukan merupakan ruang lingkup dari kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara (vide Pasal 77 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, Tentang Peradilan Tata Usaha Negara).

Dengan demikian berdasarkan uraian tersebut diatas, sudilah kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menolak gugatan yang diajukan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima.

**B. Eksepsi Lewat Waktu (Daluwarsa),**

alasan hukumnya yaitu :

Halaman 20 dari 57 halaman Putusan Nomor : 9/G/2018/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. Bahwa dalam gugatan Penggugat halaman 3 Point Tenggang Waktu Gugatan menjelaskan bahwa Penggugat baru mengetahui **pada tanggal 22 Februari 2018**, pada saat Tergugat memberikan Tanggapan dalam **Perkara Permohonan Nomor 1/P/FP/2018/PTUN-SRG** dimana obyek gugatan permohonan tersebut adalah surat surat Penggugat Nomor 325/KPT/2018 tertanggal 17 Januari 2018, perihal permohonan surat permohonan pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 05414/Dadap, Surat Ukur Nomor 14/Dadap/1013 tanggal 25 Maret 2013, dimana melalui surat Tergugat No. 2562/3-36.03/X/2017 tanggal 19 Oktober 2017

Dari point tersebut terlihat tidak ada itikad baik Penggugat dalam memberikan dalil dalam mengajukan gugatan ini, sehingga dapat disimpulkan :

- a. Bahwa tertanggal 17 Januari 2018 Penggugat telah mengetahui sengketa aquo;
- b. Bahwa objek sengketa perkara yang dijawab/ditanggapi oleh penggugat pada **tanggal 22 Februari 2018** adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 05414/Dadap, Surat Ukur Nomor 14/Dadap/1013 tanggal 25 Maret 2013, dimana melalui surat Tergugat No. 2562/3-36.03/X/2017 tanggal 19 Oktober 2017;
- b. Bahwa Sertipikat hak atas tanah tersebut memberikan kepastian hukum dan memiliki kekuatan pembuktian hukum yang kuat bagi subyek dan obyek hak atas tanah yang tercantum dalam Sertipikat tersebut, sepanjang mengenai data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam Gambar Situasi serta Buku Tanah hak yang bersangkutan;

Halaman 21 dari 57 halaman Putusan Nomor : 9/G/2018/PTUN-SRG



c. Bahwa berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa *"Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat yang sah atas nama orang atau Badan Hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya Sertipikat itu telah mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang Sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan Sertipikat tersebut."*;

Bahwa dengan demikian, Penggugat sudah tidak berwenang lagi untuk menggugat **Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 05174/Dadap tanggal 25 Maret 2013, Surat Ukur Nomor 14/Dadap/1031 tertanggal 22 Januari 2014 seluas 16.420 m<sup>2</sup> Atas PT. Kencana Sedayu Abadi**, yang diterbitkan oleh Tergugat **tanggal 25 Maret 2013**, sebab telah daluwarsa atau melampaui tenggang waktu 5 (lima) tahun, sebagaimana diatur dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

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

### **C. Diskualifikasi In Persona;**

Halaman 22 dari 57 halaman Putusan Nomor : 9/G/2018/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa berdasarkan dasar kepemilikan Penggugat **Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 471 tanggal 27 Februari 2004** yang diperoleh dari Sdr. Lee Darmawan kepada Djapri Cs;
2. Bahwa berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Jo. Pasal 40 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada pokoknya peralihan hak atas tanah melalui jual-beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya dimaksud kepada para pihak yang bersangkutan.
3. Bahwa berdasarkan Pasal 94 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah *"Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan pendaftaran perubahan data fisik dan atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dengan mencatatnya di dalam daftar umum sesuai dengan ketentuan di dalam peraturan ini.*
4. Bahwa menanggapi Replik Penggugat halaman 5 sampai dengan halaman 6, Penggugat Diskualifikasi In Persona (Persona In Standi Judicio), karena telah jelas bahwa Penggugat tidak

Halaman 23 dari 57 halaman Putusan Nomor : 9/G/2018/PTUN-SRG



mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan karena berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 442 K/Sip/1973, tanggal 8 Oktober 1973 menyatakan bahwa "*Gugatan dari seseorang yang tidak berhak mengajukan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima*". Atau bisa juga dikatakan tidak mempunyai hak untuk menggugat karena tidak mempunyai hubungan hukum, seperti yang telah dijadikan contoh oleh Penggugat dalam kasus sewa menyewa. Misalnya Penggugat menggugat pembayaran sewa gedung yang bukan miliknya, salah satu yang dapat dasar ialah Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 639/K/Sip/1975 tanggal 28 Mei 1977 yang menyatakan bahwa "*Bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan obyek perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima*".

Dengan demikian karena klaim kepemilikan bidang tanah yang diajukan oleh Penggugat, akan tetapi terhadap bukti perolehan hak atas tanah Penggugat hanya berupa **Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa**, maka Penggugat dapat dikategorikan belum memiliki hak atau belum selaku pemilik ataupun belum memiliki kepentingan dari objek terperkara dan sudilah kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menolak gugatan yang diajukan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

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

alasan hukumnya yaitu :

1. Bahwa Penggugat mendalilkan dalam Posita gugatan halaman 5 sampai dengan halaman 6

Halaman 24 dari 57 halaman Putusan Nomor : 9/G/2018/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yang pada intinya Penggugat pemilik sebidang tanah yang diperoleh

**dari jual beli** dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Sebelah utara : Laut Jawa
- Sebelah timur : Tanah Milik Sdr. Karnadi
- Sebelah utara : Tanah Milik Oey Kim Seng
- Sebelah timur : Saluran Air

2. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 05174/Dadap tanggal 25 Maret 2013, Surat Ukur Nomor 14/Dadap/1031 tertanggal 22 Januari 2014 seluas 16.420 m<sup>2</sup> Atas PT. Kencana Sedayu Abadi;

3. Bahwa kembali lagi Penggugat pada halaman 6 melakukan pengkaburan hukum lagi dengan menjelaskan perolehan tanah tersebut dengan jual beli dan menjelaskan unsur jual beli adalah Terang dan Tunai, padahal dalam **Perkara Permohonan Nomor 1/P/FP/2018/PTUN-SRG** Penggugat menjelaskan perolehan hak Penggugat berasal dari **Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 471 tanggal 27 Februari 2004 sebagai dasar peralihan Pemohon Sdr. Lee Darmawan Kertarahardja kepada Penggugat (Djapri Cs)**, tetapi mencampur aduk dengan **Akta Jual Beli Nomor 246/12/II/VIII/1983** yang merupakan peralihan dari **TAN DO DON yang menjual kepada Sdr. Lee Darmawan**

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

Halaman 25 dari 57 halaman Putusan Nomor : 9/G/2018/PTUN-SRG

#### Disclaimer

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



Penggugat tersebut, maka gugatan Penggugat dapat dinyatakan menjadi kabur (*obscuur libel*), karena tidak dapat menerangkan dengan baik dan benar data yuridisnya maupun kepastian tata letak lokasi dari fisik tanah yang merasa milik Penggugat;

5. Bahwa seharusnya Penggugat mengetahui batas-batas tanah yang merasa milik Penggugat dengan menyebutkan nama-nama semua batas sebelah menyebelah sehingga jelas dan terinci kepemilikannya, **tetapi Penggugat justru hanya menjelaskan mengenai batas-batas tanah yang menjadi miliknya, tanpa menjelaskan batas-batas tanah telah diterbitkan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara oleh Tergugat secara keseluruhan.** Seharusnya apabila Penggugat menguasai fisik tanah Penggugat mengetahui batas seperti sebelah utara dahulu milik siapa, sekarang sejak diajukan gugatan sudah menjadi milik siapa, sebelah timur dahulu milik siapa, sekarang sejak diajukan gugatan sudah menjadi milik siapa, sebelah selatan dahulu milik siapa, sekarang sejak diajukan gugatan sudah menjadi milik siapa, dan sebelah barat dahulu milik siapa, sekarang sejak diajukan gugatan sudah menjadi milik siapa, sehingga jelas dari batas-batas kepemilikannya tersebut, dengan disertai alat bukti yang menjadi fakta hukum;

6. Bahwa dalam posita gugatan Penggugat hanya menjelaskan batas-batas yang merasa milik Penggugat dengan **hanya menyebutkan sebelah utara dan Timur saja tanpa menjelaskan nama-nama semua batas sebelah menyebelah sehingga jelas dan terinci kepemilikannya, Seharusnya apabila Penggugat menjelaskan sebelah barat dan selatan.**

7. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi MA – RI No. 1149 K/1875, tanggal 17 April 1979 menyatakan bahwa “*Karena dalam surat*



*Gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas – batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima “.*

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

**II. DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam Eksepsi tersebut di atas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini, dan mohon dianggap telah termuat dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat menolak semua dalil-dalil gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat, kecuali dari hal-hal yang diakui secara tegas dalam **Jawaban** ini;
3. Bahwa objek yang dipermasalahkan oleh Penggugat adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 05174/Dadap tanggal 25 Maret 2013, Surat Ukur Nomor 14/Dadap/1031 tertanggal 22 Januari 2014 seluas 16.420 m<sup>2</sup> Atas PT. Kencana Sedayu Abadi;
4. Bahwa Bahwa dalam penentuan status hukum/hak atas tanah yang berkaitan dengan masalah Girik, harus mempedomani antara lain Instruksi Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 05/IMK.01/1978 dan Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-32/PJ.6/1993 tentang Penanganan Perkara – Perkara di Muka Pengadilan dan Tindak Lanjut Larangan Penerbitan Girik, Kekitir, Petuk Desa dan Keterangan Objek Pajak. Ketentuan a quo pada pokoknya memberitahukan mengenai larangan penggunaan girik sebagai dasar penentuan status hukum/hak atau alas hukum dalam peralihan hak atas tanah, penerbitan sertipikat maupun pengurusan hak atas tanah, karena

Halaman 27 dari 57 halaman Putusan Nomor : 9/G/2018/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 471** milik Penggugat dilakukan pada **tanggal 27 Februari 2004**. Berdasarkan keterangan di atas kewenangan pemeriksaan gugatan ranah hukum Pengadilan Umum, dan atau merupakan kewenangan absolut dari Pengadilan Negeri;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, dengan ini Tergugat memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo pada Pengadilan Tata Usaha Negara, berkenan memutus dengan amar putusan sebagai berikut :

## **DALAM EKSEPSI :**

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

## **DALAM POKOK PERKARA :**

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

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 83 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986, Majelis Hakim telah memanggil dan mengabulkan permohonan Pihak Ketiga / Intervensi yaitu **PT. KENCANA SEDAYU ABADI** selaku pemegang sertifikat objek sengketa berdasarkan Putusan Sela Nomor: 9/G/2018/PTUN-SRG Tanggal 16 Mei 2018, telah menetapkan **PT. KENCANA SEDAYU ABADI** sebagai Tergugat II Intervensi;

Bahwa Tergugat II Intervensi pada persidangan tanggal 23 Mei 2018 telah mengajukan Jawaban terhadap gugatan Para Penggugat yang isi Jawaban Tergugat II Intervensi adalah sebagai berikut:-----

## **DALAM EKSEPSI:**

Halaman 28 dari 57 halaman Putusan Nomor : 9/G/2018/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## A. TENTANG PENGADILAN TATA USAHA NEGARA SERANG TIDAK BERWENANG UNTUK MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA INI

a. Dari apa yang dapat dibaca dengan terang dan jelas dalam surat gugatan Para Penggugat tertanggal 03 April 2018 tersebut, yang dijadikan sebagai Obyek Sengketa oleh Para Penggugat dalam perkara ini adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan No.05174/Dadap tertanggal 22 Januari 2014 seluas lebih kurang 16.420 M<sup>2</sup>, Surat Ukur No.14/Dadap/2013 tanggal 25 Maret 2013 atas nama PT. KENCANA SEDAYU ABADI;

b. Adapun alasan yang dijadikan sebagai dasar oleh Para Penggugat dalam menjadikan tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No.05174/Dadap tertanggal 22 Januari 2014 seluas lebih kurang 16.420 M<sup>2</sup>, Surat Ukur No.14/Dadap/2013 tanggal 25 Maret 2013 atas nama PT.KENCANA SEDAYU ABADI (i.c Tergugat II Intervensi) sebagai Obyek Sengketa dalam perkara ini adalah karena :

- Para Penggugat telah membeli tanah hak milik Adat No.C.561 Persil 48 D I, seluas 43.407 M<sup>2</sup>, dari Bank Indonesia;
- Pada tanggal 11 April 2007 Para Penggugat pernah memohonkan hak atas tanah seluas 43.407 M<sup>2</sup> tersebut kepada Tergugat, namun Tergugat hanya mengabulkan seluas 27.534 M<sup>2</sup>, dengan bukti Sertipikat Hak Milik No.04261, Surat Ukur tanggal 01 Mei 2007 No.23/Dadap/2007, atas nama LEE DARMAWAN KERTARAHARDJA, oleh karena itu masih terdapat sisa tanah tanah milik Para Penggugat yang tidak dikeluarkan haknya oleh Tergugat seluas 15.873 M<sup>2</sup>;
- Alasan yang dikemukakan oleh Tergugat yang hanya mengeluarkan hak atas tanah milik Para Penggugat seluas 27.534 M<sup>2</sup>, dikarenakan yang seluas 15.873 M<sup>2</sup> diklaim oleh Tergugat sebagai tanah laut;
- Ternyata diatas tanah milik Para Penggugat yang seluas 15.873 M<sup>2</sup> yang diklaim sepihak oleh Tergugat sebagai tanah laut, oleh

Halaman 29 dari 57 halaman Putusan Nomor : 9/G/2018/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terugat telah diterbitkan hak atas nama orang/pihak lain, yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan No.05174/Dadap tertanggal 22 Januari 2014 seluas lebih kurang 16.420 M<sup>2</sup>, Surat Ukur No.14/Dadap/2013 tanggal 25 Maret 2013 atas nama PT.KENCANA SEDAYU ABADI;

c. Tergugat II Intervensi memperoleh tanah Obyek Sengketa adalah berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 230 tanggal 25-07-2013 yang dibuat oleh dan antara Tuan JIMMY GUNAWAN sebagai Pihak Pertama dengan Nyonya ELLEN KUSUMO selaku Direktur PT.KENCANA SEDAYU ABADI sebagai Pihak Kedua yang dibuat dihadapan EDISON JINGGA, SH., Notaris di Jakarta, dengan obyek tanah Sertipikat Hak Milik No.05414/Dadap, yang terletak di Provinsi Banten, Kabupaten Tangerang, Kecamatan Kosambi, Kelurahan Dadap, seluas 16.420 M<sup>2</sup> (enam belas ribu empat ratus dua puluh meter persegi), yang kemudian setelah proses penurunan haknya dari hak milik menjadi hak guna bangunan selesai dilaksanakan yaitu menjadi Hak Guna Bangunan No.05174/Dadap, barulah dibuat Akta Jual Beli Nomor : 343/2015 tanggal 29 Desember 2015, oleh dan antara Tuan NONO SAMPONO dan Tuan KHO CING SIONG, masing-masing selaku Direktur Utama dan Direktur PT.KENCANA SEDAYU ABADI qq JIMMY GUNAWAN selaku Pihak Pertama/Penjual dengan Tuan NONO SAMPONO dan Tuan KHO CING SIONG, masing-masing selaku Direktur Utama dan Direktur PT.KENCANA SEDAYU ABADI selaku Pihak Kedua/Pembeli, dihadapan ERNI NURMARINA, SH., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Tangerang;

d. Dari fakta-fakta hukum sebagaimana yang Tergugat II Intervensi kemukakan diatas, terlepas dari benar tidaknya klaim Para Penggugat yang telah membeli tanah milik adat No.561 Persil 48 D I, seluas 43.407 M<sup>2</sup>, dari Bank Indonesia, menurut hemat Tergugat II Intervensi telah terdapat permasalahan yang terkait dengan sengketa kepemilikan atas

Halaman 30 dari 57 halaman Putusan Nomor : 9/G/2018/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bidang tanah Obyek Sengketa karena bidang tanah yang sama diakui juga sebagai milik Para Penggugat, sehingga karenanya terlebih dahulu harus ditentukan siapa yang berhak atas bidang tanah Obyek Sengketa tersebut;

e. Sengketa kepemilikan hak atas tanah tersebut, menurut hemat Tergugat II Intervensi tidak termasuk sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 10 Undang-Undang No.51/Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Undang-Undang No.5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan sengketa kepemilikan hak atas tanah obyek sengketa diselesaikan terlebih dahulu dengan suatu putusan Pengadilan dalam perkara perdata sebelum Pengadilan Tata Usaha Negara memeriksa dari segi keabsahan proses penerbitan sertifikat tanah obyek sengketa (vide Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 88K/TUN/1993 tanggal 07 September 1994 dan Nomor 93K/TUN/1996 tanggal 24 Pebruari 1998 serta Nomor 22K/TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001);

Berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat II Intervensi kemukakan diatas, Tergugat II Intervensi mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan kiranya mempertimbangkan untuk memutuskan :

- Menerima Eksepsi Tergugat II Intervensi;
- Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Tidak

Berwenang untuk Memeriksa dan Mengadili Perkara ini;

- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya-biaya perkara ini;

Seandainya Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Tergugat II Intervensi mohon mengajukan Eksepsi-Eksepsi lainnya dibawah ini :

Halaman 31 dari 57 halaman Putusan Nomor : 9/G/2018/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## B. TENTANG PARA PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KEDUDUKAN HUKUM (LEGAL STANDING) UNTUK MENGAJUKAN GUGATANNYA

### DALAM PERKARA INI

a. Para Pengugat menyatakan membeli tanah milik adat No.C.561 Persil 48 D I, seluas 43.407 M<sup>2</sup> (empat puluh tiga ribu empat ratus tujuh meter persegi) dari Bank Indonesia dan pada tanggal 11 April 2007 pernah mengajukan permohonan haknya kepada Tergugat, namun Tergugat hanya mengabulkan seluas 27.534 M<sup>2</sup>, dengan Sertipikat Hak Milik No.04261, Surat Ukur tanggal 01 Mei 2007 No.23/Dadap/2007, atas nama LEE DARMAWAN KERTARAHARDJA dan Sertipikat Hak Milik atas nama LEE DARMAWAN KERTARAHARDJA seluas 27.354 M<sup>2</sup> tersebut, berdasarkan Surat Kuasa dari MURNI RAUF, Ketua Yayasan Tridaya Warga Kejaksaan Republik Indonesia telah dijual oleh Para Pengugat kepada pihak lain;

b. Dari dalil Para Pengugat yang menyatakan Sertipikat Hak Milik atas nama LEE DARMAWAN KERTARAHARDJA seluas 27.534 M<sup>2</sup> tersebut, berdasarkan Surat Kuasa dari MURNI RAUF, Ketua Yayasan Tridaya Warga Kejaksaan Republik Indonesia, telah dijual oleh Para Pengugat kepada pihak lain, logika hukumnya berarti untuk melakukan perbuatan hukum menjual tanah yang diklaim sebagai milik Para Pengugat tersebut, ternyata Para Pengugat harus dengan Surat Kuasa dari MURNI RAUF, Ketua Yayasan Tridaya Warga Kejaksaan Republik Indonesia;

c. Demikian karenanya, untuk mengajukan gugatannya dalam perkara ini, seharusnya Para Pengugat juga mendapat Surat Kuasa Khusus dari MURNI RAUF, Ketua Yayasan Tridaya Warga Kejaksaan Republik Indonesia, sedangkan hal tersebut tidak ada dalam pengajuan gugatan yang dilakukan Para Pengugat dalam perkara ini, sehingga karenanya Para Pengugat TIDAK MEMPUNYAI KEDUDUKAN HUKUM

Halaman 32 dari 57 halaman Putusan Nomor : 9/G/2018/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(LEGAL STANDING) UNTUK MENGAJUKAN GUGATANNYA DALAM PERKARA INI dan gugatan Para Penggugat sepatutnyalah apabila

dipertimbangkan untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

## C. TENTANG GUGATAN PARA PENGGUGAT BERSIFAT KABUR

a. Selain dan sejalan dengan Eksepsi Tentang Para Penggugat yang tidak mempunyai kedudukan hukum (legal standing) untuk

mengajukan Gugatannya dalam perkara ini, sebagaimana yang

Tergugat II Intervensi kemukakan pada huruf B diatas, dengan dalil-dalil

Para Penggugat yang menurut hemat tidak konsisten yaitu disatu sisi

Para Penggugat menyatakan telah membeli dari Bank Indonesia tanah

hak milik adat No.C 561 Persil 48 D I, seluas 43.407 M<sup>2</sup>, dan pada

tanggal 11 April 2007 pernah memohon haknya kepada Tergugat,

namun Tergugat hanya mengabulkan seluas 27.534 M<sup>2</sup> dengan

Sertipikat Hak Milik No.04261 atas nama LEE DARMAWAN

KERTARAHARDJA dengan alasan karena pada saat terjadi peralihan

hak atas tanah dari LEE DARMAWAN KERTARAHARDJA kepada Bank

Indonesia lalu ke MURNI RAUF, Ketua Yayasan Tridaya Warga

Kejaksaan Republik Indonesia selanjutnya kepada Para Penggugat,

dokumen atas tanah tersebut tidak berubah, yaitu masih tercatat atas

nama LEE DARMAWAN KERTARAHADJA, oleh sebab itulah pada saat

Para Penggugat mengajukan permohonan haknya dilakukan atas nama

LEE DARMAWAN KERTARAHARDJA dan oleh Tergugat dikeluarkan

haknya masih atas nama LEE DARMAWAN KERTARAHARDJA, serta

pada saat Para Penggugat menjual tanah Sertipikat Hak Milik atas

nama LEE DARMAWAN KERTARAHARDJA kepada pihak lain, Para

Penggugat bertindak berdasarkan Surat Kuasa dari MURNI RAUF,

Ketua Yayasan Tridaya Warga Kejaksaan Republik Indonesia;

b. Dalil-dalil Para Penggugat tersebut diatas, sangat

mbingungkan bagi Tergugat II Intervensi berkaitan dengan status

Halaman 33 dari 57 halaman Putusan Nomor : 9/G/2018/PTUN-SRG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Penggugat terhadap tanah milik adat No. C 561 Persil 48 D I, apakah sebagai pemilik, penerima kuasa dari LEE DARMAWAN KERTARAHARDJA untuk memohon Sertipikat atau selaku kuasa dari MURNI RAUF, Ketua Yayasan Tridaya Warga Kejaksaan Republik Indonesia untuk menjual tanah Sertipikat Hak Milik atas nama LEE DARMAWAN KERTARAHARDJA ?;

c. Gugatan Para Penggugat dengan dalil-dalil yang demikian, menurut hemat Tergugat II Intervensi dapat dikualifisir sebagai gugatan yang kabur, karena jelas sangat menyulitkan Tergugat II Intervensi dalam memberikan jawaban guna membela kepentingan-kepentingan Tergugat II Intervensi dalam perkara ini, sehingga gugatan Para Penggugat tersebut sepatutnya pula apabila dipertimbangkan untuk dinyatakan tidak dapat diterima oleh Pengadilan ini;

Berdasarkan Eksepsi-Eksepsi yang telah Tergugat II Intervensi kemukakan diatas, Tergugat II Intervensi mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar berkenan kiranya mempertimbangkan untuk memutus perkara gugatan Para Penggugat tersebut dengan putusan:

- Mengabulkan seluruh eksepsi atau salah satu eksepsi Tergugat II Intervensi;
- Menolak seluruh gugatan Para Penggugat, setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya-biaya perkara ini;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Seandainya Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini tidak sependapat dengan Eksepsi-Eksepsi Tergugat II Intervensi, Tergugat II Intervensi mohon agar segala apa yang Tergugat II Intervensi kemukakan dalam bagian Eksepsi diatas, dianggap sebagai

Halaman 34 dari 57 halaman Putusan Nomor : 9/G/2018/PTUN-SRG



termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari bagian pokok perkara ini;

2. Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas seluruh dalil

gugatan Para Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas dan tertulis;

3. Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil Para

Penggugat yang menyatakan seolah-olah Para Penggugat adalah

pemilik/menguasai tanah yang sah seluas 43.407 M<sup>2</sup>, terletak di Desa

Dadap, Kecamatan Kosambi, dahulu Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten

Tangerang, dengan batas-batas sebagaimana yang dikemukakan dalam

surat gugatan Para Penggugat, oleh karena sesuai dengan eksepsi-

eksepsi yang telah Tergugat II Intervensi kemukakan diatas yaitu Para

Penggugat Tidak Mempunyai Kedudukan Hukum (Legal Standing) Untuk

Mengajukan Gugatannya dalam perkara ini dan tidak jelas juga status

Para Penggugat terhadap tanah milik adat No. C 561 Persil 48 D I

tersebut, apakah sebagai pemilik, penerima kuasa dari LEE DARMAWAN

KERTARAHARDJA untuk memohon sertipikat atau selaku kuasa dari

MURNI RAUF, Ketua Yayasan Tridaya Warga Kejaksaan Republik

Indonesia untuk menjual tanah Sertipikat Hak Milik atas nama LEE

DARMAWAN KERTARAHARDJA seluas 27.534 M<sup>2</sup> ?;

4. Sesuai dengan apa yang telah Tergugat II Intervensi kemukakan

dalam huruf C bagian Eksepsi Tentang Tidak Berwenangnya Pengadilan

Tata Usaha Negara Serang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini

bahwa Tergugat II Intervensi memperoleh tanah Obyek Sengketa

berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 230 tanggal 25-07-2013

yang dibuat oleh dan antara Tuan JIMMY GUNAWAN sebagai Pihak

Pertama dengan Nyonya ELLEN KUSUMO selaku Direktur PT.KENCANA

SEDAYU ABADI sebagai Pihak Kedua, yang dibuat dihadapan EDISON

JINGGA, SH., Notaris di Jakarta, dengan obyek tanah Sertipikat Hak Milik

No.05414/Dadap, yang terletak di Provinsi Banten, Kabupaten Tangerang,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Kosambi, Kelurahan Dadap, seluas 16.420 M<sup>2</sup> (enam belas ribu empat ratus dua puluh meter persegi) yang kemudian setelah proses penurunan haknya dari hak milik menjadi hak guna bangunan selesai dilaksanakan yaitu menjadi Hak Guna Bangunan No.05174/Dadap, barulah dibuat Akta Jual Beli Nomor : 343/2015 tanggal 29 Desember 2015,

oleh dan antara Tuan NONO SAMPONO dan Tuan KHO CING SIONG masing-masing selaku Direktur Utama dan Direktur PT.KENCANA SEDAYU ABADI qq JIMMY GUNAWAN selaku Pihak Pertama/Penjual dengan Tuan NONO SAMPONO dan Tuan KHO CING SIONG masing-masing selaku Direktur Utama dan Direktur dari PT.KENCANA SEDAYU ABADI selaku Pihak Kedua/Pembeli, dihadapan ERNI NURMARINA, SH.,

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Tangerang;

5. Dari apa yang Tergugat II Intervensi kemukakan dalam angka 4 diatas, jelas kiranya proses peralihan hak dari JIMMY GUNAWAN kepada Tergugat II Intervensi atas tanah Sertipikat Hak Milik No.05414/Dadap dan penurunan haknya dari hak milik menjadi hak guna bangunan No.05174/dadap sampai proses pendaftaran peralihan haknya ke atas nama Tergugat II Intervensi telah dilaksanakan menurut dan sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku, serta Tergugat II Intervensi juga telah menguasai phisik tanahnya dengan baik;

6. Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil Para Penggugat yang menyatakan pada tanggal 11 April 2007 mengajukan permohonan hak atas tanah kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dan pada tanggal 03 Juli 2007 diterbitkan Sertipikat Hak Milik No.04261, Surat Ukur tanggal 01 Mei 2007 No.23/Dadap/2007 seluas 27.534 M<sup>2</sup> atas nama LEE DARMAWAN KERTARAHARDJA dan Para Penggugat masih memiliki sisa tanah seluas 15.873 M<sup>2</sup>, namun tidak diterbitkan sertipikatnya oleh Tergugat dianggap sebagai tanah laut, oleh

Halaman 36 dari 57 halaman Putusan Nomor : 9/G/2018/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena dalil Para Penggugat bertentangan dengan fakta yang dikemukakan oleh Para Penggugat sendiri yaitu Sertipikat Hak Milik No.04261, Surat Ukur tanggal 01 Mei 2007 No.23/Dadap/2007, seluas 27.534 M<sup>2</sup>, terbit atas nama LEE DARMAWAN KERTARAHARDJA bukan atas nama Para Penggugat jadi bagaimana mungkin Para Penggugat dapat menyatakan Para Penggugat pada tanggal 11 April 2007 telah mengajukan permohonan hak kepada Tergugat, akan tetapi haknya diterbitkan bukan atas nama Para Penggugat;

7. Selain itu, Tergugat II Intervensi juga tidak dapat mengikuti jalan pemikiran Para Penggugat yang menyatakan meskipun masih terdapat sisa tanah milik Para Penggugat, namun dokumen berupa Girik atau Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah atas nama TAN DO DON dan Akta Jual Beli No.246/12/II/VIII/1983 yang menjadi dasar peralihan hak tersebut oleh Tergugat tidak dikembalikan kepada Para Penggugat, sedangkan disisi lain Para Penggugat menyatakan telah membeli tanah milik adat No. C 561 Persil 48 D I seluas 43.407 M<sup>2</sup> dari Bank Indonesia, bukan dari TAN DO DON;

8. Dengan menunjuk pada apa yang telah Tergugat II Intervensi kemukakan dalam angka 4 dan angka 5 diatas, Tergugat II Intervensi memandang tidak perlu untuk menanggapi dalil-dalil Para Penggugat yang selain dan selebihnya;

Berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat II Intervensi kemukakan diatas, Tergugat II Intervensi mohon kehadiran Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar berkenan kiranya mempertimbangkan untuk memberi putusan :

- Menolak seluruh gugatan Para Penggugat, setidak-tidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya-biaya perkara ini;

Halaman 37 dari 57 halaman Putusan Nomor : 9/G/2018/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Para Penggugat telah mengajukan Replik pada persidangan tanggal 30 Mei 2018 dan terhadap Replik Para Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Duplik pada persidangan tanggal 6 Juni 2018 yang untuk mempersingkat uraian putusan, maka Replik Para Penggugat serta Duplik Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak diuraikan pada Putusan namun ditunjuk dalam Berita Acara Persidangan perkara ini;

Bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Para Penggugat telah mengajukan bukti berupa fotokopi surat yang telah diberi meterai dan dilegalisir yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan bukti P-25 serta telah dicocokkan dengan asli ataupun fotokopinya yaitu sebagai berikut:

1. Bukti P-1 : Kartu Tanda Penduduk NIK : 0173012507430001 atas nama Djapri;  
(Fotokopi dari fotokopi);
2. Bukti P-2 : Kartu Tanda Penduduk NIK : 3173024110550006 atas nama Lidya Angelina;  
(Fotokopi dari fotokopi);
3. Bukti P-3 : Surat Kuasa Khusus Nomor: 187/SKK/PP-R/III/2018 tanggal 15 Maret 2018 antara Djapri dan Lidya Angelina dengan H.M. Subhan, S.H.,M.H. dan Pan Putra Effendi, S.H.,M.H.;  
(Fotokopi sesuai dengan aslinya);
4. Bukti P-4 : Berita Acara Pengambilan Sumpah Sebagai Advokat tanggal 5 Juni 2013 atas nama Subhan, S.H.;
5. Bukti P-5 : (Fotokopi dari fotokopi)  
Berita Acara Pengambilan Sumpah Sebagai Advokat tanggal 28 Agustus 2008 atas nama Pan Putra Effendi Ryan Maehashi, S.H.,M.H.;
6. Bukti P-6 : (Fotokopi dari fotokopi)  
Kartu Tanda Pengenal Advokat Peradi atas nama H. Subhan, S.H. No. 13.00873;

Halaman 38 dari 57 halaman Putusan Nomor : 9/G/2018/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (Fotokopi dari fotokopi)
7. Bukti P-7 : Kartu Tanda Pengenal Advokat Peradi atas nama Pan Putra Effendi, S.H.,M.H. No. 08.11068;
- (Fotokopi dari fotokopi);
8. Bukti P-8 : Jawaban/Tanggapan Termohon Dalam Perkara Nomor 1/P/FP/2018/PTUN-SRG antara Djapri, Cs sebagai Pemohon melawan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang sebagai Termohon tanggal 22 Januari 2018;
- (Fotokopi dari fotokopi);
9. Bukti P-9 : Bukti Termohon Dalam Perkara Nomor 1/P/FP/2018/PTUN-SRG antara Djapri, Cs sebagai Pemohon melawan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang sebagai Termohon tanggal 26 Februari 2018;
- (Fotokopi sesuai dengan aslinya)
- 10 Bukti P-10 : Bukti Termohon Dalam Perkara Nomor 1/P/FP/2018/PTUN-SRG antara Djapri, Cs sebagai Pemohon melawan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang sebagai Termohon tanggal 08 Maret 18;
- (Fotokopi sesuai dengan aslinya)
- 10 Bukti P-11 : Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah Buku Penetapan Huruf C No. 561 atas nama Tan Do Don;
- (Fotokopi dari fotokopi);
- 11 Bukti P-12 : Akta Jual Beli No. 246/12/I/VIII/1983 tanggal 16 Agustus 1983 dihadapan H. Marwata BA, Camat Teluknaga, selaku PPAT Kecamatan Teluknaga;
- (Fotokopi dari fotokopi)
- 12 Bukti P-13 : Akta Surat Kuasa tanggal 11 Februari 2003 Nomor 4 dihadapan Pahala Sutrisno Amijoyo Tampubolon, S.H., Notaris di Jakarta;
- (Fotokopi dari fotokopi)
- 13 Bukti P-14 : Salinan Akta Kuasa Untuk Menjual tanggal 27 Februari 2004 No. 472 dihadapan Martianis, S.H., Notaris

Halaman 39 dari 57 halaman Putusan Nomor : 9/G/2018/PTUN-SRG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Dati II Tangerang;

(fotokopi dari fotokopi);

- 14 Bukti P-15 : Salinan Akta Kuasa Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa  
tanggal 27 Februari 2004 No. 471 dihadapan Martianis,  
S.H., Notaris Kabupaten Dati II Tangerang;

(fotokopi dari fotokopi);

- 15 Bukti P-16 : Surat tanda Terima Berkas Permohonan atas nama Lie  
Darmawan, selaku pemohon, tanggal 28 Mei 2004  
pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang;

(Fotokopi sesuai dengan aslinya)

- 16 Bukti P-17 : Sertipikat Hak Milik No. 04261/Desa Dadap terbit tanggal  
3 Juli 2007 Surat Ukur tanggal 1 Mei 2007 No.  
23/Dadap/2007 Luas 27.534 m<sup>2</sup> atas nama Lee  
Darmawan Kertahardja;

(Fotokopi dari fotokopi);

- 17 Bukti P-18 : Surat Keterangan Lurah Dadap Nomor: 590/87-  
reg/Ddp/II/2010 tanggal 24 Februari 2010;

(Fotokopi sesuai dengan aslinya);

- 18 Bukti P-19 : Surat H.M. Subhan, S.H. tanggal 20 November 2017 yang  
ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten  
Tangerang Nomor : 152/SKK/PP-R/X/2017 Perihal :

Permohonan Pengembalian Dokumen dan Informasi Hak;

(Fotokopi sesuai dengan aslinya);

- 20 Bukti P-20 : Peta Lokasi Tanah Sengketa;

(Fotokopi dari fotokopi);

- 21 Bukti P-21 : Salinan Akta Jual Beli Nomor : 1.592/2009 tanggal 31  
Desember 2009 dihadapan Martianus, S.H., PPAT  
Tangerang;

(Fotokopi dari fotokopi);

- 22 Bukti P-22 : Surat Kuasa Khusus Lee Darmawan Kertarahardja  
Harianto alias Lee Chin Kiat tertanggal 19 kepada Maret  
Josef Sinai, S.H. dan Mochamad Andi Roce, S.T.;

Halaman 40 dari 57 halaman Putusan Nomor : 9/G/2018/PTUN-SRG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Fotokopi dari fotokopi);  
23 Bukti P-23 : Akta Jual Beli No : /kosambi/2011 tanggal 11 Mei 2011  
dihadapan Drs. H. Slamet Budhi M.,M.Si., PPAT  
Kecamatan Kosambi;

(Fotokopi dari fotokopi);  
24 Bukti P-24 : Surat Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal  
9 Desember 2016 Nomor: 04/Bua.6/Hs/SP/XII/2016  
tentang Surat Edaran Nomor 4Tahun 2016 Tentang  
Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar  
Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman  
Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan;

(Add Informadum);  
25 Bukti P-25 : Surat dari kantor Hukum Pan Putra & Rekan yang  
ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten  
Tangerang tanggal 17 Januari 2018 Nomor: 152/SKK/PP-  
R/X/2017 Perihal: Permohonan Pembatalan Hak Atas  
Tanah dan Sertipikat Hak Milik No. 05414 Provinsi Banten,  
Kabupaten Tangerang, Kecamatan Kosambi, Kelurahan  
Dadap, Surat Ukur No. 14/Dadap/1013 tanggal 25 Maret  
2013 Karena Cacat Hukum;

(Fotokopi sesuai dengan aslinya);  
Bahwa untuk membuktikan serta menguatkan dalil-dalil Jawabannya  
Tergugat telah mengajukan bukti berupa fotokopi surat yang telah diberi  
materai dan dilegalisir yang diberi tanda bukti T-1 sampai dengan bukti T-38  
serta di cocokan dengan asli ataupun fotokopinya sebagai berikut:

1. Bukti T-1 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 05174/Dadap  
terbit tanggal 22 Januari 2014 Surat Ukur tanggal 25  
Maret 2013 No. 14/Dadap/2013 Luas 16.420 m2 atas  
nama PT Kencana Sedayu Abadi;

(Fotokopi dari fotokopi);

Halaman 41 dari 57 halaman Putusan Nomor : 9/G/2018/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bukti T-2 : Surat Jimmy Gunawan tanggal 18 Januari 2012 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang Perihal : permohonan Pengakuan Hak;  
(Fotokopi sesuai dengan aslinya);
3. Bukti T-3 : Surat Pernyataan Pengusaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) atas nama Jimy Gunawan tertanggal 16 September 2012;
4. Bukti T-4 : Surat Keterangan Kepala Desa Dadap Reg. No : 593.2/23.Kel Ddp tertanggal 25 Mei 2012;  
(Fotokopi sesuai dengan aslinya)
5. Bukti T-5 : Kutipan C Desa Dadap Nomor 561 atas nama H. Boan;  
(Fotokopi yang dilegalisir)
6. Bukti T-6 : Surat Pernyataan Belum Ada Sertipikat atas nama Ahmad Ghozali tertanggal 17 Januari 2012;  
(Fotokopi sesuai dengan aslinya);
7. Bukti T-7 : Surat Pernyataan Tidak Sengketa atas nama Ahmad Ghozali  
(Fotokopi sesuai dengan aslinya)
8. Bukti T-8 : Surat Pernyataan atas nama Jimy Gunawan tertanggal 18 Januari 2012;  
(Fotokopi sesuai dengan aslinya);
9. Bukti T-9 : Surat Pernyataan atas nama Ahmad Ghozali;  
(Fotokopi sesuai dengan aslinya)
10. Bukti T-10 : Surat Pernyataan (Kelebihan Luas) atas nama Ahmad Ghozali, MM.;;  
(Fotokopi sesuai dengan aslinya)
11. Bukti T-11 : Surat Pernyataan Kesaksian atas nama Ghozali dan Rosyidin;  
(Fotokopi sesuai dengan aslinya);
12. Bukti T-12 : Peta Bidang Tanah No. PBT : 2986/2012 tanggal 5 Nopember 2012;  
(Fotokopi sesuai dengan aslinya);
13. Bukti T-13 : Akta Jual Beli No. 02/2012 tanggal 18 Januari 2012

Halaman 42 dari 57 halaman Putusan Nomor : 9/G/2018/PTUN-SRG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadapan Indrarini Sawitri, S.H., PPAT Kabupaten  
Tangerang;

(Fotokopi sesuai dengan aslinya)

14 Bukti T-14 : Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas  
Tanah Dan Bangunan (SSPD-BPHTB) atas nama  
Ahmad Ghozali, M.M. cq Jimy Gunawan NOP PBB :  
361916100500100180 tanggal 3 Mei 2011;

(Fotokopi dari fotokopi);

15 Bukti T-15 : Surat Setoran Pajak (SSP) Tahun 2012 NOP.  
361916100500100180 atas nama Joseph Sinai cq  
Ahmad Ghozali tanggal 4 Mei 2011;

(Fotokopi dari fotokopi)

16 Bukti T-16 : KTP atas nama Mirawati Siamir NIK. 360314450580001,  
KTP atas nama Jimmy Gunawan NIK:  
3603140711690002, KTP atas nama Ismail Marzuki NIK:  
3603142001700005, KTP atas nama Rosyidin NIK:  
09.5208.130283.5530, KTP atas nama Ahmad Ghozali,  
MM NIK: 3671041010700001;

(Fotokopi dari fotokopi);

17 Bukti T-17 : Berita Acara Pemeriksaan Lapangan Oleh Anggota  
Panitia Pemeriksaan Tanah A tanggal 14 Januari 2013,  
lampiran berupa Daftar hadir Panitia Pemeriksaan Tanah  
Panitia "A" dalam rangka permohonan Hak Milik atas  
nama Jimy Gunawan tanggal 17 Januari 2013;

(Fotokopi sesuai dengan aslinya);

18 Bukti T-18 : Pengumuman Data Fisik Dan Data Yuridis Nomor:  
102/Peng/04 1/2013 tanggal 21 Januari 2013, Lampiran  
Pengumuman Daftar data Yuridis dan Data Fisik Bidang  
Tanah Nomor: 102/Peng/04 1/2013 tanggal 21 Januari  
2013, Berita Acara Pengesahan Pengumuman data Fisik

Halaman 43 dari 57 halaman Putusan Nomor : 9/G/2018/PTUN-SRG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dan data Yuridis Nomor: 475/BA/04.III/2013 tanggal 25

Maret 2013;

(Fotokopi sesuai dengan aslinya);

19 Bukti T-19 : Surat Nono Sampono tertanggal 20 Januari 2017 yang  
ditujukan kepda Kepala Kentor Pertanahan Kabupaten  
Tangerang Perihal : Permohonan Peralihan Hak;

(Fotokopi sesuai dengan aslinya);

20 Bukti T-20 : Salinan Akta Pengikatan Jual Beli Tanggal 25 Juli 2013  
Nomor : 230 dihadapan Edison Jingga, S.H., Notaris di  
Jakarta;

(Fotokopi sesuai dengan aslinya);

21 Bukti T-21 : Akta Jual Beli Tanggal 29 Desember 2015 Nomor :  
343/2015 dihadapan Erni Nurmarina, S.H., PPAT di  
Kabupaten Tangerang;

(Fotokopi sesuai dengan aslinya);

22 Bukti T-22 : SuratKeputusan Bupati Tangerang Nomor:  
591/01/BP2T/2015 Tentang Pemberian Perpanjangan  
B Izin Lokasi kepada PT. Kencana Sedayu Abadi Seluas ±  
297.210 M<sup>2</sup> (Dua Ratus Sembilan Puluh Tujuh Ribu Dua  
Ratus Sepuluh Meter Persegi) Untuk Pembangunan  
Perumahan Dan Areal Komersial Di Kelurahan Dadap  
Dan Desa Kosambi Timur Kecamatan Kosambi  
Kabupaten Tangerang tanggal 7 Januari 2015;

(Fotokopi legalisir);

23 Bukti T-23 : Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas  
Tanah Dan Bangunan (SSPD-BPHTB) atas nama PT.  
Kencana Sedayu Abadi NOP PBB:  
3619161005001045550, Lmapiran berupa Bukti  
Pembayaran/Setoran BPHTB atas nama PT. Kencana  
Sedayu Abadi;

Halaman 44 dari 57 halaman Putusan Nomor : 9/G/2018/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (Fotokopi dari fotokopi)
- 24 Bukti-24 : Surat Setoran Pajak (SSP) Tahun 2014 atas nama Jimmy Gunawan NOP : 261916100500104550, lampiran berupa Bukti Penerimaan Negara Penerimaan Pajak-200000 atas nama Jimmy Gunawan tanggal 26 Februari 2014;
- (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
- 25 Bukti T-25 : Surat Mirawati Siamir tanggal 16 September 2012 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang Perihal Permohonan Pengakuan Hak;
- (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
- 26 Bukti T-26 : Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) atas nama Mirawati Siamir tanggal 16 September 2012;
- (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
- 27 Bukti T-27 : Surat Keterangan Kepala Desa Dadap Kecamatan Kosambi Kabupaten Tangerang Reg. No. 870/Reg/DPP/III/2012;
- (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
- 28 Bukti T-28 : Buku C No. 420 Desa Dadap atas nama Tan Do Don;
- (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
- B
- 29 Bukti T-29 : Surat Pernyataan Tidak Sengketa atas nama Suwarah tanggal 30 Desember 2011;
- (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
- 30 Bukti T-30 : Surat Pernyataan Belum Ada Sertifikat atas nama Suwarah tanggal 14 September 2012;
- B
- (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
- 31 Bukti T-31 : Surat Pernyataan Kesaksian atas nama Ahmad Ghozali tanggal 14 September 2012;
- B
- (Fotokopi sesuai dengan aslinya)
- 32 Bukti T-32 : KTP atas nama Mirawati Siamir NIK

Halaman 45 dari 57 halaman Putusan Nomor : 9/G/2018/PTUN-SRG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3603144505480001, KTP atas nama Jimmy Gunawan

NIK 3603140711690002, KTP atas nama Ismail marzuki

NIK 3603142001700005, KTP atas nama Rosyidin NIK

09.5208.130283.5530, KTP atas nama Ahmad Ghozali

NIK 3671041010700001, Kartu NPWP No.

35.672.754.418.000 atas nama Ismail;

(Fotokopi dari fotokopi)

33 Bukti T-33 : Gambar Peta Bidang Tanah No PBT : 3277/2012 Nomor

Bidang 07101 tanggal 22 Nopember 2012;

(Fotokopi sesuai dengan aslinya);

34 Bukti T-34 : Akta Jual Beli No. 878/2012 tanggal 14 September 2012

dihadapan Indrarini Sawitri, S.H., PPAT Kabupaten

Tangerang;

(Fotokopi sesuai dengan aslinya)

35 Bukti T-35 : Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas

Tanah Dan Bangunan (SSPD-BPHTB) atas nama

Mirawati Siamir NOP PBB: 361916100500106450

tanggal 21 Desember 2011;

(Fotokopi sesuai dengan aslinya);

36 Bukti T-36 : Surat Setoran Pajak (SSP) Tahun Pajak 2011 atas nama

Suwarah NOP 361916100500106430, lampiran beruoa

Bukti Penerimaan Negara atas nama Suwarah tanggal

14 Desember 2011;1

(Fotokopi sesuai dengan aslinya);

37 Bukti T-37 : Risalah Penelitian Data Yuridis Dan Penetapan Batas

Desa Dadap NIB 07101 tanggal 25 Maret 2013, lampiran

berupa Berita Acara Pemeriksaan Lapangan Oleh

Anggota Panitia Pemeriksaan Tanah A tanggal 14

Januari 2013, Daftar hadir Panitia Pemeriksaan Tanah

Panitia "A" Dalam rangka Permohonan Hak Milik atas

Halaman 46 dari 57 halaman Putusan Nomor : 9/G/2018/PTUN-SRG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama Mirawati Siamir tanggal 17 Januari 2013;

(Fotokopi sesuai dengan aslinya);

38 Bukti T-38 : Pengumuman Data Fisik Dan data Yuridis Nomor:

104/Peng/04 I/2013 tanggal 21 Januari 2013, Lampiran

Data Yuridis Data Fisik Bidang Tanah Lampiran

Pengumuman Nomor: 104/Peng/04.I/2013 tanggal 21

Januari 2013, Berita Acara Pengesahan Pengumuman

Data fisik Dan Data Yuridis Nomor : 469/BA/04.III/2013

tanggal 25 Maret 2013;

(Fotokopi sesuai dengan aslinya)

Bahwa untuk membuktikan serta menguatkan dalil-dalil Jawabannya,

Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukti berupa fotokopi surat yang telah

diberi materai dan dilegalisir yang diberi tanda bukti T II Int-1 sampai dengan

bukti T II Int-3 serta telah dicocokkan dengan asli ataupun fotokopinya sebagai

berikut:

1. Bukti T II Int-1 : Salinan Akta Pengikatan Jual Beli Tanggal 25 Juli

2013 Nomor : 230 dihadapan Edison Jingga, S.H.,

Notaris di Jakarta;

(Fotokopi dari fotoookopi)

2. Bukti T II Int-2 : Akta Pengikatan Jual Beli Tanggal 29 Desember

2015 Nomor : 343/2015 dihadapan Erni Nurmarina,

S.H., PPAT di Kabupaten Tangerang;

(Fotokopi sesuai dengan aslinya);

3. Bukti T II Int-3 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 05174/Dadap

terbit tanggal 22 Januari 2014 Surat Ukur tanggal

25 Maret 2013 No. 14/Dadap/2013 Luas 16.420

m2 atas nama PT Kencana Sedayu Abadi;

(Fotokopi sesuai dengan aslinya);

Bahwa Para Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak

mengajukan saksi walau telah diberi kesempatan untuk itu oleh Majelis Hakim;

Halaman 47 dari 57 halaman Putusan Nomor : 9/G/2018/PTUN-SRG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam sengketa ini telah dilakukan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 14 Agustus 2018 di lokasi objek sengketa yang terletak Kelurahan Dadap, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang sebagaimana termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat tanggal 14 Agustus 2018;

Bahwa dalam persidangan tanggal 23 Agustus 2018, Para Pihak yang bersengketa telah mengajukan Kesimpulan secara tertulis sebagaimana yang termuat dalam Berita Acara Persidangan dan selanjutnya Para Pihak mohon Putusan;

Bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana terurai di atas;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian gugatan tersebut diatas, pada pokoknya Para Penggugat memohon untuk dinyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 05174 / Dadap tertanggal 22 Januari 2014 seluas  $\pm$  16.420 M<sup>2</sup> Surat Ukur No. 14/Dadap/2013 Tanggal 25 Maret 2013 atas nama PT. Kencana Sedayu Abadi;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat tersebut Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah membantahnya sebagaimana tertuang dalam Jawabannya tertanggal 23 Mei 2018 sedangkan Tergugat II Intervensi pada tanggal 23 Mei 2018 yang memuat pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa sudah sesuai

Halaman 48 dari 57 halaman Putusan Nomor : 9/G/2018/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Peraturan Perundang-undangan dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik ;

Menimbang, bahwa dalam Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut memuat adanya Eksepsi dan Pokok Perkara dan didalam eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut memuat eksepsi yang sama yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI :

### 1. EKSEPSI Kompetensi Absolut;

Bahwa materi permasalahan yang di angkat dalam gugatan Para Penggugat pada intinya mempermasalahkan hak keperdataan atas kepemilikan tanah antara Para Penggugat dan Tergugat II Intervensi, sehingga untuk menentukan siapa yang berhak atas objek tanah yang disengketakan merupakan domain Kewenangan Absolut dari peradilan umum/peradilan perdata;

### 2. Eksepsi Lewat Waktu (Daluarsa)

Bahwa dalam Gugatan Para Penggugat halaman 3 poin tenggang waktu gugatan menjelaskan bahwa Para Penggugat baru mengetahui pada tanggal 22 Februari 2018 pada saat Tergugat memberikan tanggapan dalam Perkara Permohonan Nomor 1/P/FP/2018/PTUN-SRG dimana obyek gugatan pemohon tersebut adalah surat Para Penggugat Nomor 325/K/KPT/2018 tanggal 17 Januari 2018 Perihal Permohonan Surat Permohonan Pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor 05414/Dadap, Surat Ukur Nomor 14 / Dadap /1013 tanggal 25 Maret Tahun 2013, dimana melalui surat Tergugat Nomor 2562/3-36.03X 2017 tanggal 19 Oktober 2017 *inlitis* objek sengketa harus dinyatakan tidak dapat diterima;

### 3. EKSEPSI DISKUALIFIKASI in PERSONA (Error In Persona;)

Halaman 49 dari 57 halaman Putusan Nomor : 9/G/2018/PTUN-SRG



1. Bahwa berdasarkan dasar kepemilikan Para Penggugat Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 471 tanggal 27 Februari 2004 yang diperoleh dari Sdr. Lee Darmawan kepada Djapri Cs;
2. Bahwa berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Jo. Pasal 40 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada pokoknya peralihan hak atas tanah melalui jual-beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya dimaksud kepada para pihak yang bersangkutan.

**4. Gugatan Penggugat Tidak Jelas Dan Kabur (*Obscuur Libel*);**

1. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 05174 / Dadap Tanggal 25 Maret 2013 Surat Ukur 14/Dadap/2013 tertanggal 22 Januari 2014 seluas 16.420 M<sup>2</sup> Atas Nama PT. Kencana Sedayu Abadi .
2. Bahwa pada halaman 6 Para Penggugat melakukan pengkaburan hukum lagi dengan menjelaskan perolehan tanah tersebut dengan jual beli dan menjelaskan unsur jual beli adalah Terang dan Tunai, padahal dalam Perkara Permohonan Nomor 1/P/FP/2018/PTUN-SRG Para Penggugat menjelaskan perolehan hak Para Penggugat berasal dari Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 471 tanggal 27 Februari 2004 sebagai dasar peralihan Pemohon Sdr. Lee Darmawan Kertarahardja kepada Penggugat (Djapri Cs), tetapi mencampur aduk dengan Akta Jual Beli Nomor

Halaman 50 dari 57 halaman Putusan Nomor : 9/G/2018/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

246/12/II/VIII/1983 yang merupakan peralihan dari TAN DO DON yang menjual kepada Sdr. Lee Darmawan;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan Eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai Eksepsi Kompetensi Absolut;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Kompetensi Absolut tersebut Majelis Hakim akan berpedoman pada ketentuan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, disebutkan bahwa ayat (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* ;

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah mengajukan bukti P-15 yaitu Akta Perikatan Jual Beli antara Para Penggugat dengan Murni Rauf, S.H. atas sebidang tanah hak milik adat dengan C Desa Nomor 561 Persil 48 D I atas nama TAN DO DON seluas lebih kurang 43.407 M<sup>2</sup> ;

Menimbang, bahwa selanjutnya antara Tan Do Don dengan LEE DARMAWAN KERTARAHARDJA telah melakukan jual beli atas sebidang tanah milik adat C 46 D I kahir 561 dengan luas 43.407 M<sup>2</sup> sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli yang dibuat oleh Camat Teluknaga selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (vide Bukti P-12);

Menimbang, bahwa dari C Desa Nomor 561 Persil 48 D I atas nama TAN DO DON seluas lebih kurang 43.407 M<sup>2</sup> telah terbit Sertipikat Hak Milik Nomor : 04261/Dadap terbit tanggal 03 Juli 2007, Surat Ukur Nomor 23/Dadap/2007 tanggal 1 Mei 2007 luas 27.534 M<sup>2</sup> atas nama LEE DARMAWAN KERTAHARDJA dan selanjutnya LEE DARMAWAN

Halaman 51 dari 57 halaman Putusan Nomor : 9/G/2018/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KERTAHARDJA menjual kepada BERNARD dan Nyonya TJANDRA LINGDRAWATI sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 1.592/2009 tertanggal 31 Desember 2009 yang dibuat oleh MARTIANUS, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah ( Vide Bukti P-17 dan P-21);

Menimbang, bahwa dengan terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor : 04261/Dadap terbit tanggal 03 Juli 2007, Surat Ukur Nomor 23/Dadap/2007 tanggal 1 Mei 2007 luas 27.534 M<sup>2</sup> atas nama LEE DARMAWAN KERTAHARDJA maka luas tanah yang tertuang pada C Desa Nomor 561 Persil 48 D I masih bersisa dan terhadap sisa tanah tersebut tidak dapat diterbitkan sertipikatnya dengan alasan bahwa sisa tanah tersebut dianggap tanah laut;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan adanya sisa tanah milik adat tersebut, Kuasa Para Penggugat telah meminta kepada Tergugat agar Girik atau Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah atas nama Tan Do Don beserta Akta Jual Beli Nomor 246/12/I/VII/1983 agar dikembalikan kepada Para Penggugat ;

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam surat gugatannya pada halaman 6 mendalilkan bahwa sisa tanah milik adat tersebut telah terbit Sertipikan Hak Guna Bangunan Nomor 05174/Dadap tertanggal 22 Januari 2014 seluas lebih kurang 16.420 M2 Surat Ukur Nomor 14/Dadap/2013 tanggal 25 Maret 2013 Atas Nama PT. Kencana Sedayu Abadi ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kepala Desa Dadap telah menerbitkan Surat Keterangan yang menyatakan bahwa tanah milik adat C Nomor 561 Persil 46 S I atas nama H Boan dan telah dibaliknamakan kepada Ahmad Ghozali (vide Bukti T-4);

Menimbang, bahwa Ahmad Ghozali telah melakukan jual beli kepada Jimmy Gunawan atas hak milik adat C Nomor 561 Persil 46 S I sebagaimana

Halaman 52 dari 57 halaman Putusan Nomor : 9/G/2018/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 02/2012 tertanggal 18 Januari 2012 yang dibuat oleh INDRARINI SAWITRI, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (vide Bukti T-13);

Menimbang, bahwa dari girik C Nomor 561 Persil 46 S I telah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 05174 / Dadap tertanggal 22 Januari 2014 seluas  $\pm$  16.420 M<sup>2</sup> Surat Ukur No. 14/Dadap/2013 Tanggal 25 Maret 2013 atas nama PT. Kencana Sedayu Abadi (Objek sengketa) yang pada awalnya terbit atas nama JIMMY GUNAWAN dan dasar peralihan hak tersebut didasarkan pada Akta Jual Beli Nomor 343/2005 tertanggal 29 Desember 2015 dibuat oleh ERNI NURMARINA, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (vide Bukti T- 1 = TII Int-3 dan T-21 = TII Int-2);

Menimbang, bahwa untuk mendapatkan kebenaran materil Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 14 Agustus 2018 di atas tanah sebagaimana tertera dalam objek sengketa yang terletak Kelurahan Dadap, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang dan pada saat Pemeriksaan Setempat tersebut Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Tergugat menunjuk lokasi yang sama, sedangkan kuasa Tergugat II Intervensi tidak dapat menunjuk lokasi tanah sebagaimana yang tertera dalam objek sengketa;

Menimbang, bahwa dari rangkaian pertimbangan hukum tersebut di atas dapat diambil satu kesimpulan bahwa pokok permasalahan antara Para Pihak dalam sengketa *in litis* adalah mengenai sengketa kepemilikan atas sisa tanah yang tertuang dalam C Desa Nomor 561 Persil 48 D I dan berkaitan dengan hal tersebut Majelis Hakim akan berpedoman pada :

1. Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI Nomor 93 K/TUN/1996 tanggal 24 Februari 1998;

Halaman 53 dari 57 halaman Putusan Nomor : 9/G/2018/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kaidah hukum “bahwa gugatan mengenai fisik tanah sengketa dan kepemilikannya adalah wewenang dari Pengadilan Perdata untuk memeriksa dan memutusnya”;

2. Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI Nomor 22

K/TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001;

Kaidah hukum “bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan

dengan masalah kepemilikan tidak termasuk wewenang Peradilan Tata

Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya, melainkan

wewenang Peradilan Umum dengan melibatkan semua pihak yang

berkepentingan” ;

3. Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI Nomor 16 K/TUN/2000

tanggal 28 Februari 2001;

Kaidah hukum “bahwa gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah

wewenang Peradilan Umum untuk memeriksanya” ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai kewenangan/kompetensi pengadilan adalah beralasan hukum dan harus dinyatakan diterima.;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai kewenangan/kompetensi Pengadilan dinyatakan diterima, maka terhadap Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi yang lain dan selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

## **DALAM POKOK SENGKETA:**

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai kewenangan / kompetensi absolut pengadilan dinyatakan diterima, dan oleh karenanya Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa a quo, maka terhadap pokok sengketa tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Halaman 54 dari 57 halaman Putusan Nomor : 9/G/2018/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut di atas maka cukup beralasan apabila terhadap gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak diterima, maka berdasarkan ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, biaya perkara yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Para Penggugat yang besarnya akan ditentukan dalam amar Putusan ini;

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 100 dan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, bahwa Hakim bebas menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian, maka dalam memeriksa dan mengadili sengketa ini Majelis Hakim mempelajari dan memberikan penilaian hukum terhadap alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak, namun untuk mempertimbangkan dalil-dalil Para Pihak, Majelis Hakim hanya menggunakan alat-alat bukti yang relevan dengan sengketa ini, sedangkan terhadap alat-alat bukti selain dan selebihnya tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkara ini.;

Mengingat Undang-Undang Nomor : 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, serta peratutan perundang-undangan lain yang berkaitan.;

## MENGADILI

### **DALAM EKSEPSI :**

- Menerima Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang Kompetensi Absolut Pengadilan ;

### **DALAM POKOK PERKARA :**

Halaman 55 dari 57 halaman Putusan Nomor : 9/G/2018/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak diterima;
- Membebaskan kepada Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 5.624.000 ( Lima juta enam ratus dua puluh empat ribu rupiah) ;

Demikian diputus secara mufakat dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada hari Kamis tanggal 23 Agustus 2018 oleh Kami **INDRA KESUMA NUSANTARA, S.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **ERI ELFI RITONGA, S.H.,M.H.** dan **TAUFIK PERDANA, S.H.,M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan ini diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 30 Agustus 2018 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh **WIRDAYATI, A.Md.**, sebagai Panitera Pengganti dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Para Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi tanpa dihadiri oleh Kuasa Tergugat;

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

1. **ERI ELFI RITONGA, S.H.,M.H.**

**INDRA KESUMA NUSANTARA, S.H.**

2. **TAUFIK PERDANA, S.H.,M.H.**

PANITERA PENGGANTI,

**WIRDAYATI, A.Md.**

Halaman 56 dari 57 halaman Putusan Nomor : 9/G/2018/PTUN-SRG



Perincian Biaya Perkara :

- |                                 |       |                |
|---------------------------------|-------|----------------|
| 1. Pendaftaran Gugatan          | : Rp. | 30.000,-       |
| 2. ATK Perkara                  | : Rp. | 100.000,-      |
| 3. Panggilan                    | : Rp. | 230.000,-      |
| 4. Biaya Meterai Putusan Sela   | : Rp. | 6.000,-        |
| 5. Pemeriksaan Setempat         | : Rp. | 5.244.000,-    |
| 6. Biaya Hak redaksi Putusan    | : Rp. | 6.000,-        |
| 7. Biaya Uang Leges Putusan     | : Rp. | 3.000,-        |
| 8. <u>Biaya Meterai Putusan</u> | : Rp. | <u>6.000,-</u> |

Jumlah : Rp. 5.624.000,-

(Lima Juta Enam Ratus Dua Puluh Empat Ribu Rupiah)