



PUTUSAN
NO. 15/G/2021/PTUN.SRG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tata Usaha Negara Serang yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara pada Tingkat Pertama dengan Acara Biasa, telah menjatuhkan Putusan dengan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut, dalam perkara antara:

JUNI, dkk, beralamat di Kp. Pangodokan, RT. 001/ RW. 002, Kelurahan Kutabaru, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten yang merupakan Ahli Waris dari Almarhum ARFAH bin SAABA berdasarkan Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 07 Pebruari 2021, register Kelurahan Kutabumi Tanggal 09 Pebruari 2021, Nomor : 196/14/KEL-KTB/II/2021 dan Register Kecamatan Pasarkemis tanggal 09 Pebruari 2021, nomor : 536/Kec PSK/2021. Selanjutnya, memberikan kuasa kepada:

1. JOKO NURWANTO, S.H.
2. ADHI YULIANTO, S.H.
3. ABDUL WAHAB, S.H., M.H.
4. AZIZAH SORAYA, S.H., M.H.

kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat pada Kantor Hukum Jokusa & Associates, beralamat di Inpres No : 68A, RT 02 / RW 05, Kelurahan Kelapa Dua, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Maret 2021; Selanjutnya disebut sebagai **PARA PENGGUGAT**;

MELAWAN

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, berkedudukan di Jalan H. Abdul Hamid Kav. 8, Desa Kedu Agung, Kecamatan Tigaraksa, Provinsi Banten.

Dalam hal ini memberikan kuasa berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 661/SKu.36.03.MP.02.02/IV/2021 Tanggal 13 April 2021 kepada :

1. Nama : Maiyarni, S.H., S.SIT.
NIP : 19720530 199303 2 003



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pangkat/Gol : Penata Tk. I (III/d)
Jabatan : Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang;
2. Nama : Aris Prasetyantoro, SH
NIP : 19791019 200604 1 007
Pangkat/Gol : Penata Tk. I (III/d)
Jabatan : Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan Pada Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa;
3. Nama : Suharyanto, S.H.
NIP : 19760131 200701 1 002
Pangkat/Gol : Penata Muda (III/a)
Jabatan : Koordinator Kelompok Substansi Pengendalian Pertanahan pada seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa;

Keempatnya kewarganegaraan Indonesia, memilih alamat dan berkedudukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, Jl. H. Abdul Hamid Kav. 8 Tigaraksa Tangerang;
Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

D A N

LIM IYATI WAHYUNINGSIH (LIM PIT JUN), Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan

Wiraswasta, bertempat tinggal Bojong Larang, RT.001/004, Kelurahan Bojong Jaya, Kecamatan Karawaci, Tangerang, Pekerjaan Wiraswasta,
Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Juni 2021 memberikan kuasa kepada:

1. RANTE TANDIAN S.H.;
2. MARY GERUNG, S.H.;
3. EDWARD GERUNG, SE., S.H.;

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, pekerjaan Advokat pada Kantor "R.TANDIAN, SH & REKAN, ADVOKAT DAN KONSULTAN HUKUM", beralamat di Jalan Cipinang Muara I No.21-G,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Pondok Bambu, Kecamatan Duren Sawit, Kota Jakarta Timur, DKI Jakarta;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II INTERVENSI**;

Pengadilan Tata Usaha Negara Serang:

- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 15/PEN-DIS/2021/PTUN-SRG, tanggal 1 April 2021 Tentang Penetapan Pemeriksaan perkara ini dengan Acara Biasa;
- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 15/PEN-MH/2021/PTUN-SRG, tanggal 1 April 2021, Tentang Penetapan Susunan Majelis Hakim;
- Telah membaca Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 15/PEN/PPJS/2021/PTUN-SRG, tanggal 1 April 2021, Tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;
- Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 15/PEN-PP/2021/PTUN-SRG, tanggal 5 April 2021, Tentang Penetapan Hari Pemeriksaan Persiapan;
- Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 15/PEN-HS/2021/PTUN-SRG, tanggal 5 Mei 2021, Tentang Penetapan Hari Sidang;
- Telah membaca Putusan Sela Majelis Hakim Nomor: 15/G/2021/PTUN-SRG tanggal 1 Juli 2021 tentang masuknya Lim Pit Jun sebagai Tergugat II Intervensi;
- Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan, membaca alat bukti Para Pihak, serta mendengar keterangan Saksi-Saksi dari Para Pihak yang bersengketa;

TENTANG DUDUK PERKARA

Bahwa, Penggugat telah mengajukan gugatannya tertanggal 30 Maret 2021, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 30 Maret 2021, dibawah Register Perkara Nomor 15/G/2021/PTUN-SRG dengan mengajukan dasar dan alasan Gugatan sebagai berikut:

Bahwa adapun obyek sengketa Tata Usaha Negara dalam perkara ini adalah:

Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang yang berupa :

1. Sertipikat Hak Milik No. 491/Desa Kutabumi, terbit tanggal 01 Juni 1995, Gambar Situasi No.10740, tanggal 1 Agustus 1994, Luas 6.270 M² (enam ribu dua ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama Nyonya. LIM PIT JUN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Sertipikat Hak Milik No. 490/Desa Kutabumi, terbit tanggal 01 Juni 1995, Gambar Situasi No.10739, tanggal 1 Agustus 1994, Luas 3.850 M² (tiga ribu delapan ratus lima puluh meter persegi) atas nama Nyonya. LIM PIT JUN.

A. KEWENANGAN PERADILAN TATA USAHA NEGARA :

1. Bahwa penerbitan Obyek Sengketa bersifat Konkrit, Individual dan Final karena telah memenuhi unsur-unsur Pasal 1 angka 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan terakhir diubah dengan Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 dengan dasar :

a. Bahwa penerbitan Obyek Gugatan oleh Tergugat yaitu :

1. Sertipikat Hak Milik No. 491/Desa Kutabumi, terbit tanggal 01 Juni 1995, Gambar Situasi No.10740, tanggal 1 Agustus 1994, Luas 6.270 M² (enam ribu dua ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama Nyonya. LIM PIT JUN.
2. Sertipikat Hak Milik No. 490/Desa Kutabumi, terbit tanggal 01 Juni 1995, Gambar Situasi No.10739, tanggal 1 Agustus 1994, Luas 3.850 M² (tiga ribu delapan ratus lima puluh meter persegi) atas nama Nyonya. LIM PIT JUN.

Dalam gugatan dibuat/dikeluarkan diterbitkan oleh TERGUGAT, selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang berkedudukan di Jl. H. Abdul Hamid Kav 8, Desa Kedu Agung, Kecamatan Tigaraksa, Propinsi Banten.

Merupakan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara yang melaksanakan Urusan Pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara diubah dengan Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 dan terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor : 51 tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

b. Bahwa penerbitan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang berupa :

1. Sertipikat Hak Milik No. 491/Desa Kutabumi, terbit tanggal 01 Juni 1995, Gambar Situasi No.10740, tanggal 01 Agustus 1994, Luas 6.270 M² (enam ribu dua ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama Nyonya. LIM PIT JUN.
2. Sertipikat Hak Milik No. 490/Desa Kutabumi, terbit tanggal 01 Juni 1995, Gambar Situasi No.10739, tanggal 01 Agustus 1994, Luas



3.850 M² (tiga ribu delapan ratus lima puluh meter persegi) atas nama Nyonya. LIM PIT JUN.

Bersifat Konkrit, Individual dan Final sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara diubah dengan Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 dan terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor : 51 tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu :

- “*Konkrit*” artinya Keputusan a quo telah nyata-nyata ada, dibuat dan diterbitkan oleh TERGUGAT ;
 - “*Individual*” artinya Keputusan a quo telah menunjukkan secara khusus bahwa Obyek Sengketa a quo telah menimbulkan kerugian bagi PARA PENGGUGAT ;
 - “*Final*” artinya bahwa Keputusan a quo merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat akhir dari TERGUGAT dan tidak dapat diajukan upaya administratif lainnya serta hanya bisa dicabut dan atau dibatalkan dengan suatu putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Padahal secara yuridis Keputusan a quo melanggar ketentuan perundang-undangan serta Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, dengan mengabaikan Peraturan Pemerintah Nomor : 10 Tahun 1961 Tentang pendaftaran Tanah Pasal 3 ayat (2) yang menyebutkan, sebelum sebidang tanah diukur terlebih dahulu diadakan : a). Penyelidikan riwayat bidang tanah itu dan b). Penetapan batas batasnya. Jo Peraturan pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 12 ayat (1), yaitu Kegiatan pendaftaran untuk pertama kali meliputi : a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik, b. Pembuktian hak dan pembukuannya, c. Penerbitan sertifikat, d. Penyajian data fisik dan data yuridis, e. Penyimpanan data umum dan dokumen ;
- c. Bahwa oleh karena penerbitan Keputusan a quo oleh TERGUGAT adalah memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menimbulkan akibat hukum yang merugikan hak dan kepentingan PARA PENGGUGAT.
- Penerbitan obyek sengketa oleh TERGUGAT berdasarkan Pasal 53 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara diubah dengan UU No. 51 Tahun 2009, yaitu : “seseorang atau badan hukum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi atau rehabilitasi”.

- d. Bahwa berdasarkan Undang-undang Nomor 23 Tahun 2000, tentang berdirinya Propinsi Banten dimana dahulu obyek sengketa berada diwilayah Propinsi Jawa Barat dan sekarang masuk diwilayah Propinsi Banten, maka Pengadilan Tata Usaha Negara Serang berwenang untuk memeriksa, memutus dan mengadili perkara a quo.

B. ASPEK KEPENTINGAN PARA PENGGUGAT :

1. Bahwa ARFAH Bin SAABA semasa hidupnya hanya sekali menikah dengan HIDENG Binti FULAN, dan keduanya meninggal pada tahun 1970, selain meninggalkan ahli waris (PARA PENGGUAT) alm. ARFAH Bin SAABA juga meninggalkan harta warisan berupa tanah yang terletak di Kelurahan Kutabumi, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang Propinsi Jawa Barat (sekarang Propinsi Banten), atas nama ARFAH Bin SAABA dengan Girik Nomor C.1570 Persil 42 D.III dengan luas : $\pm 7500 \text{ M}^2$ (tujuh ribu lima ratus meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan : sungai Cirarab Buntu/batas desa Karet ;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan : sungai Cirarab Buntu ;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan : tanah PU (Pengairan Umum);
 - Sebelah Barat berbatasan dengan : Jalan Baru ;
2. Bahwa dari Perkawinan ARFAH Bin SA'ABA dengan HIDENG Binti FULAN berdasarkan Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 07 Pebruari 2021, register Kelurahan Kutabumi Tanggal 09 Pebruari 2021, Nomor : 196/14/KEL-KTB/II/2021 dan Register Kecamatan Pasarkemis tanggal 09 Pebruari 2021, nomor : 536/Kec PSK/2021 mendapatkan keturunan 4 (empat) orang anak, yaitu masing masing bernama :
 - 2.1. JURIAH Binti ARFAH (JURIAH), meninggal dunia pada tahun 1997, yang selama hidupnya menikah dengan alm. LANI dengan memperoleh keturunan 6 (enam) orang anak, yang masing-masing bernama yaitu :



- 2.1.1. **JUNI**, Warga Negara Indonesia (WNI), lahir : 11 Maret 1947, pekerjaan : mengurus rumah tangga, bertempat tinggal : Kp. Pangodokan, RT. 001/RW. 002, Kelurahan Kutabaru, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang – Banten ;
- 2.1.2. **JUNAH**, WNI, lahir : 17 Oktober 1958, pekerjaan : mengurus rumah tangga, bertempat tinggal : Kp. Pangodokan, RT. 004/RW. 002, Kelurahan Kutabaru, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang – Banten ;
- 2.1.3. **ABUNG**, WNI, lahir : 11 April 1961, pekerjaan : buruh harian lepas, bertempat tinggal : Kp. Pangodokan Kaler, RT. 006/RW. 001, Kelurahan Kutabumi, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang – Banten ;
- 2.1.4. **JAMAN**, WNI, lahir : 20 Juli 1969, pekerjaan : buruh harian lepas, bertempat tinggal : Kp. Pangodokan Kaler, RT. 006/RW. 001, Kelurahan Kutabumi, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang – Banten ;
- 2.1.5. **A. JUNAEDY**, WNI, lahir : 3 Agustus 1973, pekerjaan : wiraswasta, bertempat tinggal : Kp. Pangodokan Kaler, RT. 006/RW. 001, Kelurahan Kutabumi, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang – Banten ;
- 2.1.6. **RUKIYAH**, WNI, lahir : 1 Juli 1977, pekerjaan : mengurus rumah tangga, bertempat tinggal : Kp. Pangodokan Kaler, RT. 006/RW. 001, Kelurahan Kutabumi, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang – Banten ;
- 2.2. **JALAN Bin ARFAH (JALAN)**, meninggal dunia pada tahun 2002, selama hidupnya menikah dengan alm. **AMONG**, dengan memperoleh keturunan 3 (tiga) orang anak, yang masing-masing bernama yaitu :
- 2.2.1. **MUHAMAD ABEN**, WNI, lahir : 18 Juni 1968, pekerjaan : wiraswasta, bertempat tinggal : Kp. Pangodokan, RT. 004/RW. 002, Kelurahan Kutabaru, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang – Banten ;
- 2.2.2. **ARMINAH**, WNI, lahir : 19 Januari 1970, pekerjaan : mengurus rumah tangga, bertempat tinggal : Kp.



Pangodokan, RT. 004/RW. 002, Kelurahan Kutabaru, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang– Banten;

2.2.3. **ASNAWATI**, WNI, lahir : 16 Nopember 1977, pekerjaan : mengurus rumah tangga, bertempat tinggal : Kp. Pangodokan, RT. 004/RW. 002, Kelurahan Kutabaru, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang–Banten :

2.3. **PARTA Bin ARFAH (PARTA)**, meninggal dunia pada tahun 2005, selama hidupnya menikah dengan alm. **AHARIYAH**, dengan memperoleh keturunan 3 (tiga) orang anak, yang masing-masing bernama yaitu :

2.3.1. **MUHAMAD SESA**, WNI, lahir : 12 Januari 1977, pekerjaan : wiraswasra, bertempat tinggal : Kp. Sondol, RT. 005/RW. 002, Kelurahan Kutabumi, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang – Banten ;

2.3.2. **MUHALIMAH**, WNI, lahir : 08 Juni 1986, pekerjaan : mengurus rumah tangga, bertempat tinggal : Kp. Sondol, RT. 005/RW. 002, Kelurahan Kutabumi, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang – Banten ;

2.3.3. **WAHYUNI**, WNI, lahir : 15 Desember 1989, pekerjaan : swasta, bertempat tinggal : Kp. Sondol, RT. 005/RW. 002, Kelurahan Kutabumi, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang – Banten ;

2.4. **HARIYAH Binti ARFAH (HARIYAH)**, meninggal dunia pada tahun 2007, selama hidupnya menikah dengan alm. **AHARI**, dengan memperoleh keturunan 3 (tiga) orang anak, yang masing-masing bernama yaitu :

2.4.1. **UUN UNAMAH**, WNI, lahir : 05 Juli 1955, pekerjaan : mengurus rumah tangga, bertempat tinggal : Kp. Pangodokan, RT. 001/RW. 002, Kelurahan Kutabaru, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang – Banten ;

2.4.2. **ROYANAH**, WNI, lahir : 10 Oktober 1956, pekerjaan : mengurus rumah tangga, bertempat tinggal : Kp. Pangodokan, RT. 001/RW. 002, Kelurahan Kutabaru, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang – Banten ;



2.4.3. **MULYADI**, WNI, lahir : 13 September 1963, pekerjaan :
dagang, bertempat tinggal : Kp. Pangodokan, RT. 001/RW.
002, Kelurahan Kutabaru, Kecamatan Pasar Kemis,
Kabupaten Tangerang – Banten ;

3. Bahwa alm. ARFAH Bin SAABA memperoleh tanah sebagaimana tersebut diatas dari membeli tanah milik MADHARI Bin DULHALIK pada tahun 1962, dan sejak saat itu tanah tersebut dikuasai digarap dan dimanfaatkan untuk bercocok tanam oleh ARFAH Bin SAABA sampai meninggal dunia, sepeninggal alm. ARFAH Bin SAABA tanah tersebut dikuasai dan dimanfaatkan juga untuk bercocok tanam oleh anak-anak dan cucu alm. ARFAH Bin SAABA :
4. Bahwa tanah tersebut diatas sampai dengan gugatan diajukan belum pernah dialihkan dan dipindah tangankan dalam bentuk apapun kepada pihak lain, baik oleh alm. ARFAH Bin SAABA semasa hidupnya ataupun oleh anak-anak dan cucu-cucu alm. ARFAH Bin SAABA :
5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka PARA PENGGUGAT yang merupakan ahli waris/cucu alm. ARFAH Bin SAABA adalah patut sebagai subyek hukum yang cakap dan dilindungi oleh undang-undang untuk mengajukan gugatan dan memiliki legal standing :

C. TENGGANG WAKTU MENGAJUKAN GUGATAN :

1. Bahwa pada tanggal 17 Desember 2020 salah satu PARA PENGGUGAT yaitu A. JUNAEDY memenuhi Panggilan dari Kantor Kepolisian Resort Kota Tangerang perihal Undangan Klarifikasi atas adanya Laporan Polisi oleh Pelapor yang diwakili oleh Kuasa Hukum MARY GERUNG. SH, berdasarkan Laporan Polisi Nomor: LP/B/973/XI/2020/PMJ/Restro Tng Kota, Tanggal 12 Nopember 2020, dalam perkara atas dugaan melanggar hukum dengan cara memasuki pekarangan orang lain tanpa ijin yang berhak dan atau perbuatan tidak menyenangkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 167 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) dan atau Pasal 335 KUHP yang terjadi pada tanggal 10 Nopember 2020 di Kelurahan Kutabumi, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang Propinsi Banten :
2. Bahwa dari hasil klarifikasi di kantor Kepolisian Resort Kota Tangerang tersebut di atas Penyidik Kepolisian Resort Kota Tangerang tidak memperlihatkan dan atau memberitahukan perihal 2 (dua) sertifikat diatas tanah milik kakeknya (ARFAH Bin SAABA) kepada A. JUNAEDY i.c. PARA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGUGAT yang menjadi dasar A. JUNAEDY dilaporkan sebagaimana Laporan Polisi Nomor: LP/B/973/XI/2020/PMJ/Restro Tng Kota, Tanggal 12 Nopember 2020 tersebut :

3. Bahwa setelah mendapatkan informasi dari Lurah Kutabumi yaitu Bapak RUSDI EFFENDI pada tanggal 23 Desember 2020 bahwa ada 2 (dua) Sertipikat diatas Obyek Sengketa, i.c. A JUNAEDY (salah satu PARA PENGUGAT), lalu kemudian A.JUNAEDY mencari informasi tentang status dan bukti kepemilikan dari laporan Pelapor tersebut, dan baru pada hari Selasa, tanggal 9 Maret 2021 diperoleh informasi dari Penyidik Polres Kota Tangerang bahwa di Obyek Sengketa telah terbit 2 (dua) SHM No. 491 Gambar Situasi No.10740 tanggal 1 Agustus 1994 Luas 6.270 M² (enam ribu dua ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama Ny. LIM PIT JUN yang terletak di Kel. Kutabumi, Kec. Pasar Kemis, Kab. Tangerang dahulu Propinsi Jawa Barat sekarang Propinsi Banten dan SHM No. 490 Gambar Situasi No.10739 tanggal 1 Agustus 1994 Luas 3.850 M² (tiga ribu delapan ratus lima puluh meter persegi) atas nama Ny. LIM PIT JUN yang terletak di Kel. Kutabumi, Kec. Pasar Kemis, Kab. Tangerang dahulu Propinsi Jawa Barat sekarang Propinsi Banten :
4. Bahwa selanjutnya pada tanggal 15 Maret 2021 setelah Kuasa Hukum PARA PENGUGAT memperoleh Kuasa dari PARA PENGUGAT untuk memastikan bahwa obyek sengketa telah diterbitkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara dalam hal ini TERGUGAT, mengajukan Surat Keberatan atas terbitnya Obyek Sengketa SHM No. 491 Gambar Situasi No.10740 tanggal 1 Agustus 1994 Luas 6.270 M² (enam ribu dua ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama Ny. LIM PIT JUN yang terletak di Kel. Kutabumi, Kec. Pasar Kemis, Kab. Tangerang dahulu Propinsi Jawa Barat sekarang Propinsi Banten dan SHM No. 490 Gambar Situasi No.10739 tanggal 1 Agustus 1994 Luas 3.850 M² (tiga ribu delapan ratus lima puluh meter persegi) atas nama Ny. LIM PIT JUN yang terletak di Kel. Kutabumi, Kec. Pasar Kemis, Kab. Tangerang dahulu Propinsi Jawa Barat sekarang Propinsi Banten, sebagaimana di atur dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014, tentang Administrasi Pemerintah Pasal 75 ayat (1), Warga Masyarakat yang dirugikan terhadap Keputusan dan/atau tindakan dapat mengajukan Upaya Administratif kepada Pejabat Pemerintahan dan/atau Atasan Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan, Jo Ketentuan Pasal 76 ayat (3) undang-undang Nomor 30 Tahun 2014, Tentang

Halaman 10 dari 57 Putusan Nomor 15/G/2021/PTUN.SRG



Administrasi Pemerintah, Pengadilan berwenang, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Administrasi pemerintah setelah menempuh upaya administrasi dan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administrasi, Bab V Tentang Waktu juga diatur dalam Pasal 55 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1986 diubah UU No. 9 Tahun 2004 perubahan kedua UU No. 51 tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara mengenai tenggang waktu :

Dengan demikian gugatan PARA PENGGUGAT, ajukan masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari, sebagaimana dimaksudkan dalam ketentuan diatas :

D. ALASAN MENGAJUKAN GUGATAN :

1. Bahwa sekitar bulan Oktober 2020 ahli waris (cucu) ARFAH Bin SAABA melakukan pemagaran obyek sengketa dengan rangka baja dan dilokasi tersebut dituliskan bahwa tanah yang terletak dan berlokasi di Kelurahan Kutabumi, Kecamatan Pasarkemis, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten adalah milik dari ahli waris ARFAH Bin SAABA berdasarkan Girik Girik Nomor C.1570 Persil 42 D.III dengan luas Tanah $\pm 7500 M^2$ (tujuh ribu lima ratus meter persegi) :
2. Bahwa alasan dilakukan pemagaran, bahwa dari Almarhum ARFAH Bin SAABA, anak-anak sampai dengan cucu sampai saat ini belum pernah mengalihkan dan atau menjual obyek sengketa tersebut kepada siapapun, atas dasar Girik Girik Nomor C.1570 Persil 42 D.III dengan luas Tanah $\pm 7500 M^2$ (tujuh ribu lima ratus meter persegi), setelah pemagaran tersebut salah satu cucu dari Ahli Waris ARFAH Bin SAABA yang bernama A JUNAEDY i.c. PARA PENGGUGAT dilaporkan di Kepolisian Resort Kota Tangerang oleh Pelapor yang diwakili oleh Kuasa Hukum MARY GERUNG. SH dengan dugaan tindak pidana memasuki pekarangan tanpa ijin oleh yang mengaku juga sebagai pemilik atas tanah/Obyek Sengketa tersebut :
3. Bahwa kemudian pada tanggal 17 Desember 2020 salah satu PARA PENGGUGAT yaitu A. JUNAEDY memenuhi panggilan dari Kantor Kepolisian Resort Kota Tangerang perihal Undangan Klarifikasi atas adanya laporan polisi oleh Pelapor yang diwakili oleh Kuasa Hukum MARY GERUNG. SH, berdasarkan Laporan Polisi Nomor: LP/B/973/XI/2020/PMJ/Restro Tng Kota, Tanggal 12 Nopember 2020, dalam



perkara dugaan yaitu melanggar hukum dengan cara memasuki pekarangan orang lain tanpa ijin yang berhak dan atau perbuatan tidak menyenangkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 167 KUHP dan atau Pasal 335 KUHP yang terjadi pada tanggal 10 Nopember 2020 di Kelurahan Kutabumi Selatan, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang Propinsi Banten :

4. Bahwa sebelum melakukan pemagaran berdasarkan keterangan dari Kantor Kelurahan Kutabumi, Kecamatan Pasakemis, Kabupaten Tangerang mengatakan obyek sengketa tersebut masih tercatat dalam buku desa atas nama ARFAH Bin SAABA sesuai dengan Girik Nomor C.1570 Persil 42 D.III dengan luas Tanah $\pm 7500 \text{ M}^2$ (tujuh ribu lima ratus meter persegi) :
5. Bahwa akibat diterbitkannya Obyek Sengketa oleh TERGUGAT yaitu 2 (dua) SHM No. 491 Gambar Situasi No.10740 tanggal 1 Agustus 1994 Luas 6.270 M^2 (enam ribu dua ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama Ny. LIM PIT JUN yang terletak di Kel. Kutabumi, Kec. Pasar Kemis, Kab. Tangerang dahulu Propinsi Jawa Barat sekarang Propinsi Banten dan SHM No. 490 Gambar Situasi No.10739 tanggal 1 Agustus 1994 Luas 3.850 M^2 (tiga ribu delapan ratus lima puluh meter persegi) atas nama Ny. LIM PIT JUN yang terletak di Kel. Kutabumi, Kec. Pasar Kemis, Kab. Tangerang, dahulu Propinsi Jawa Barat sekarang Propinsi Banten, PARA PENGGUGAT telah dirugikan, dengan terbitnya Obyek Sengketa oleh TERGUGAT. PARA PENGGUGAT tidak dapat menikmati obyek sengketa tersebut dan atau memproses membagi obyek sengketa tersebut kepada PARA PENGGUGAT, selain itu PARA PENGGUGAT tidak dapat mengalihkan, menjaminkan dan atau menjual kepada orang lain, sehingga dengan terbitnya Obyek Sengketa telah menimbulkan kerugian bagi PARA PENGGUGAT antara lain :
 - PARA PENGGUGAT tidak dapat memanfaatkan tanah tersebut untuk kepentingan pribadi, ekonomis maupun bisnis :
 - Bahwa PARA PENGGUGAT tidak dapat membagi tanah waris kepada saudara-saudara lainnya, karena saat ini obyek a quo telah terbit Sertipikat atas nama orang lain dan mengakui sebagai Pemiliknya :
6. Bahwa tindakan TERGUGAT menerbitkan obyek sengketa merupakan perbuatan yang sewenang-wenang karena bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana di atur dalam Pasal 11 ayat 2 yang menyebutkan, “ bentuk surat-ukur serta mengisinya ditetapkan oleh Menteri Agraria, dengan ketentuan bahwa surat-ukur selain memuat gambar tanah yang dilukiskan



batas tanah, tanda-tanda batas, gedung-gedung, jalan-jalan, saluran air dan lain-lain benda yang penting harus memuat pula : a nomor pendaftaran b. Nomor dan Tahun Surat-Ukur/buku tanah. c. Nomor pajak (jika mungkin), d. Uraian tentang letak tanah. e. uraian tentang keadaan tanah.f. Luas Tanah. g. Orang atau orang-orang yang menunjukkan batas-batasnya.

7. Bahwa dengan aturan tersebut sebagaimana poin pada angka 6 dan tidak sesuai dengan luas yang ada atas dasar Girik Nomor C.1570 Persil 42 D.III dengan luas Tanah $\pm 7500 \text{ M}^2$ (tujuh ribu lima ratus meter persegi) atas nama ARFAH Bin SAABA dan tidak memperhatikan hak-hak dari anak-anak almarhum ARFAH Bin SAABA ketika obyek sengketa tersebut diproses, sebagaimana Pasal 11 ayat 2 huruf d,e dan f fakta hukum yang terjadi, obyek sengketa yang diterbitkan oleh TERGUGAT sama dengan yang dimaksudkan oleh PARA PENGGUGAT namun luas nya berbeda.
8. Bahwa dengan diterbitkannya obyek sengketa dan fakta hukum yang ada TERGUGAT telah secara nyata melanggar prinsip kehati-hatian dan kecermatan serta asas-asas umum pemerintah yang baik, yakni kepastian hukum sebagaimana Pasal 19 ayat 1 UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria yaitu untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
9. Bahwa TERGUGAT dengan tidak teliti dan tidak melaksanakan prosedur penerbitan sertifikat sebagaimana diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga seolah-olah pemohon sertifikat adalah pemilik yang sah atas tanah yang di tempati dan dimiliki PARA PENGGUGAT ;
10. Bahwa proses penerbitan sertifikat tersebut tidak prosedural dan tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 3 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah sebagai berikut :
“sebelum sebidang tanah diukur terlebih dahulu diadakan : a). Penyelidikan riwayat bidang tanah itu dan b). Penetapan batas batasnya. Jo Peraturan pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 12 ayat (1), yaitu Kegiatan pendaftaran untuk pertama kali meliputi : a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik, b. Pembuktian hak dan pembukuannya, c. Penerbitan sertifikat, d. Penyajian data fisik dan data yuridis, e. Penyimpanan data umum dan dokumen”.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa selain itu disebutkan dalam penjelasan Umum pada huruf B Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, tentang pendaftaran tanah yaitu Pembukuan sesuatu hak dalam daftar buku tanah atas nama seseorang tidak mengakibatkan bahwa orang yang sebenarnya berhak atas tanah itu kehilangan haknya, orang tersebut dapat menggugat dari orang yang terdaftar dalam buku tanah sebagai orang yang berhak.
12. Bahwa akibat tindakan TERGUGAT, PARA PENGGUGAT menjadi rugi karena saat ini tidak dapat lagi memanfaatkan atau menguasai obyek sengketa, hal ini bertentangan dengan Pasal 20 ayat (1), Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan pasal 6, dan ayat (2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. UU Nomor 5 tahun 1960 Undang-undang Pokok Agraria.
13. Bahwa apabila TERGUGAT teliti dalam memeriksa dan memproses permohonan penerbitan sertifikat hak atas tanah tersebut seperti mengecek keabsahan hak kepemilikan pemohon sertifikat pada aparat setempat yakni Kelurahan Kutabumi tentang kesalahan ini tidak akan terjadi dan seharusnya TERGUGAT melakukan pengecekan lapangan sebagai syarat sebelum sertifikat diterbitkan, apabila hal tersebut dilakukan, maka PARA PENGGUGAT dari Ahli Waris ARFAH Bin SAABA tidak dirugikan ;
14. Bahwa sebagaimana di atur dalam Pasal 18 ayat 2) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan, setelah menerima surat atau surat-surat bukti hak beserta keterangan yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini, maka Kepala Kantor Pendaftaran Tanah mengumumkan permohonan pembukuan hak itu dikantor Kepala Desa dan Kantor Asisten Wedana selam 2 (dua) bulan berturut-turut, kalau dianggapnya perlu maka selain pengumuman di kantor Kepala Desa dan Kantor Asisten wedana itu, Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dapat juga mengumumkan dengan cara lain.
15. Bahwa berdasarkan uraian diatas tindakan TERGUGAT telah melanggar Asas Kepastian Hukum dan kecermatan yang telah merugikan kepada PARA PENGGUGAT, sebagaimana diatur dalam UU Nomor 5 tahun 1960 Undang-undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

Maka berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, serta didukung dengan bukti-bukti otentik yang tidak dapat disangkal kebenarannya, maka PARA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGUGAT mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang *cq.* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan mengeluarkan putusan dengan amar yang berbunyi sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan PARA PENGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang berupa :
 1. Sertipikat Hak Milik No. 491/Desa Kutabumi, terbit tanggal 01 Juni 1995, Gambar Situasi No.10740, tanggal 1 Agustus 1994, Luas 6.270 M2 (enam ribu dua ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama Nyonya. LIM PIT JUN.
 2. Sertipikat Hak Milik No. 490/Desa Kutabumi, terbit tanggal 01 Juni 1995, Gambar Situasi No.10739, tanggal 1 Agustus 1994, Luas 3.850 M2 (tiga ribu delapan ratus lima puluh meter persegi) atas nama Nyonya. LIM PIT JUN.
3. Mewajibkan kepada TERGUGAT, untuk mencabut dan mencoret, dari Daftar Buku Tanah yaitu :
 1. Sertipikat Hak Milik No. 491/Desa Kutabumi, terbit tanggal 01 Juni 1995 Gambar Situasi No.10740, tanggal 1 Agustus 1994, Luas 6.270 M2 (enam ribu dua ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama Nyonya. LIM PIT JUN.
 2. Sertipikat Hak Milik No. 490/Desa Kutabumi, terbit tanggal 01 Juni 1995 Gambar Situasi No.10739, tanggal 1 Agustus 1994, Luas 3.850 M2 (tiga ribu delapan ratus lima puluh meter persegi) atas nama Nyonya. LIM PIT JUN.
4. Mewajibkan TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Jika Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa, atas Gugatan Pengugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawabannya pada Persidangan Elektronik tanggal 27 Mei 2021, yang isi selengkapnya sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI:

1. Eksepsi Kewenangan Absolut,
 - a. bahwa materi permasalahan yang diangkat dari peristiwa hukum yang diutarakan dalam isi posita gugatan para Pengugat dalam gugatannya secara substansial materi permasalahannya sangat menitik beratkan pada



titik singgung mengenai yang berhak atas objek hak keperdataan dari kepemilikan tanah yang merasa milik para Penggugat, akan tetapi secara yuridis telah diterbitkan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 490/Kutabumi, Gambar Situasi tanggal 01 Agustus 1994 Nomor 10739 luas 3.850 m² terakhir tercatat atas nama Nyonya Lim Pit Jun, yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 20 Juli 1995 Nomor 95/3/Pasarkemis/1995 yang dibuat oleh dan dihadapan Nyonya Harjanti Tono, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Administratif dan Kabupaten Tangerang dan Sertipikat Hak Milik Nomor 491/Kutabumi, Gambar Situasi tanggal 01 Agustus 1994 Nomor 10740 luas 6.270 m² terakhir tercatat atas nama Nyonya Lim Pit Jun, yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 20 Juli 1995 Nomor 96/4/ Pasarkemis/1995 yang dibuat oleh dan dihadapan Nyonya Harjanti Tono, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Administratif dan Kabupaten Tangerang;

- b. bahwa sebagaimana Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, "*Sertipikat merupakan surat tanda*

bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.";

- c. bahwa atas uraian dalam materi posita gugatan para Penggugat tersebut perlu dibuktikan terlebih dahulu mengenai apakah adanya hubungan hukum hak keperdataan dari kepemilikan tanah dimaksud adalah benar milik para Penggugat;

- d. bahwa dengan demikian, materi gugatan para Penggugat dari peristiwa hukum yang diuraikan dalam posita gugatan para 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*.



e. bahwa berdasarkan Fakta hukum tersebut dan dikaitkan dengan kewenangan mengadili atas pembatalan sertipikat Hak Atas Tanah terdapat suatu kaidah hukum Yurisprudensi yang perlu dicermati yaitu:

- 1) Putusan Mahkamah Agung RI. tanggal 27 Juli 2001 Nomor 22 K/TUN/1998 tentang Kompetensi Absolut (pertanahan), kaidah hukum "*Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan masalah kepemilikan tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya, melainkan wewenang Peradilan Umum dengan melibatkan semua Pihak yang berkepentingan*";
- 2) Putusan Mahkamah Agung RI. tanggal 07 September 1994 Nomor 88 K/TUN/1993, dengan kaidah hukumnya yang menentukan bahwa meskipun sengketa yang terjadi akibat dari adanya surat keputusan pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena merupakan sengketa Perdata;
- 3) Putusan Mahkamah Agung RI. tanggal 24 Pebruari 1998 Nomor 93 K/TUN/1996, dengan kaidah hukumnya yang menentukan bahwa untuk mengetahui apakah ada kekeliruan mengenai fisik tanah dan kepemilikannya atas tanah sengketa, maka hal tersebut perlu dipeiksa dan ditetapkan oleh Pengadilan Perdata, baru kemudian dapat ditetapkan apakah ada kekeliruan dalam penerbitan sertipikat karena didasarkan atas data yang keliru.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, sudilah kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak gugatan yang diajukan para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima karena materi gugatan para Penggugat menguraikan hal-hal yang berkenaan dengan hak kepemilikan dan/atau keperdataan Hak Atas Tanah, yang bukan merupakan ruang lingkup dari kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara (*vide*. Pasal 77 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, Tentang Peradilan Tata Usaha Negara).



2. Gugatan para Penggugat telah lewat waktu (Kadaluwarsa),
 - a. bahwa sebagaimana data pada Tergugat, riwayat Sertipikat Hak Atas Tanah yang dipermasalahkan oleh para Penggugat adalah sebagai berikut:
 - 1) Sertipikat Hak Milik Nomor 490/Kutabumi, Gambar Situasi tanggal 01 Agustus 1994 Nomor 10739 luas 3.850 m² semula tercatat atas nama Andi Zainuddin, diterbitkan Tergugat pada tanggal 01 Juni 1995 berdasarkan Konversi dari Bekas Tanah Milik Adat C. 1629, P. 40, S. III atas nama Suhaemi bin Malah, dan selanjutnya beralih dari atas nama Andi Zainuddin ke atas nama Nyonya Lim Pit Jun dan dicatatkan pada Buku Tanahnya pada tanggal 19 Desember 1997;
 - 2) Sertipikat Hak Milik Nomor 491/Kutabumi, Gambar Situasi tanggal 01 Agustus 1994 Nomor 10740 luas 6.270 m² semula tercatat atas nama Andi Zainuddin, diterbitkan Tergugat pada tanggal 01 Juni 1995 berdasarkan Konversi dari Bekas Tanah Milik Adat C. 1629, P. 40, S. III atas nama Suhaemi bin Malah, dan selanjutnya beralih dari atas nama Andi Zainuddin ke atas nama Nyonya Lim Pit Jun dan dicatatkan pada Buku Tanahnya pada tanggal 19 Desember 1997;
 - b. bahwa sebagaimana uraian tersebut di atas telah terang dan jelas bahwa Penerbitan maupun Peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor: 490/Kutabumi dan 491/Kutabumi telah lebih dari 5 (lima) tahun;
 - c. bahwa sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 ayat (2) "*Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.*";
 - d. bahwa sebagaimana pertimbangan Hakim Agung pada putusan Perkara Nomor : 3306 K/PDT/2000 jo. Nomor : 250 PK/PDT/2004 "... oleh karena



sertifikat atas tanah sengketa telah atas nama Tergugat III sejak tahun 1988, sedangkan gugatan terhadap tanah sengketa diajukan pada tanggal 19 April 1997, dengan demikian gugatan atas tanah sengketa telah lebih dari 5 bulan sejak diterbitkannya sertifikat tanah sengketa, dan sesuai pasal 32 ayat 2 PP. No. 24 tahun 1997, gugatan tersebut telah lewat waktu, ... " dan "Bahwa bukti baru/novum yang diajukan oleh Pemohon Kasasi tidak dapat menggeser pasal 32 ayat 2 PP No. 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa dalam 5 tahun setelah sertifikat terbit tidak ada gugatan, maka hak kepemilikan atas tanah dari Penggugat hilang/gugur";

Berdasarkan uraian tersebut di atas, sudilah kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak gugatan yang diajukan para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima karena gugatan para Pengugat telah lewat waktu (kadaluwarsa) (*vide*. Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah).

3. Gugatan para Penggugat *Diskualifikasi In Persona (Persona Standi In Judicio)*,
 - a. bahwa para Penggugat dalam surat gugatannya pada intinya mendalilkan sebagai pemilik bidang Tanah Milik Adat dengan dasar Girik C. 1570, Persil 42, D. III seluas 7.500 m² terletak di Kelurahan Kutabumi, Kecamatan Pasarkemis, Kabupaten Tangerang yang diperoleh dari pembelian tanah milik MADHARI Bin DULHALIK pada tahun 1962;
 - b. bahwa para Penggugat dalam posita gugatannya pada intinya mendalilkan di atas bidang tanah yang diakui milik para Penggugat telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 490/Kutabumi dan Sertipikat Hak Milik Nomor 491/Kutabumi yang selanjutnya para Penggugat mohon agar sertipikat yang menurut para Penggugat berada di atas bidang tanah yang diakui milik para Penggugat tersebut untuk dinyatakan batal dan mewajibkan Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari Daftar Buku Tanah;
 - c. bahwa menurut Tergugat, para Penggugat dalam mengajukan gugatan belum sebagai pihak yang berhak dan ataupun berkepentingan dengan objek *a quo*;
 - d. bahwa para Penggugat belum berhak/belum memiliki kepentingan/belum memiliki kapasitas untuk menggugat dari objek yang disengketakan, sebab para Penggugat tidak mempunyai alat bukti/alas hak dasar perolehan yang



kuat, yang sah menurut Undang-Undang, yang dapat dijadikan dasar gugatan oleh para Penggugat dan sebagai pihak yang memiliki hak atas objek perkara;

- e. bahwa sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. tanggal 07 Juli 1971 Nomor 294 K/Sip/1971 dengan kaidah hukum yang pada intinya suatu gugatan harus diajukan oleh orang/subjek hukum yang mempunyai hubungan hukum dan mempunyai kepentingan dengan objek yang disengketakan, gugatan yang salah diajukan oleh orang yang tidak/belum mempunyai kepentingan tersebut, harus dinyatakan sebagai suatu gugatan tidak dapat diterima;
- f. bahwa sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. tanggal 29 September 2003 Nomor 1529 K/Pdt/2001 dengan kaidah hukum yang pada intinya seorang Penggugat yang mengajukan gugatan ke badan peradilan, maka dalam surat gugatan harus disebutkan dengan jelas status hukum dari Penggugat, bilamana tidak jelas disebutkan dalam surat gugatannya, maka Penggugat tidak memiliki kualitas hukum untuk bertindak sebagai Penggugat, dengan kata lain Penggugat tidak memiliki "*Legitima persona in standi judicio*";

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

4. Gugatan para Penggugat tidak jelas dan/atau kabur (*Obscuur Libel*),
- a. bahwa para Penggugat pada intinya mendalilkan sebagai pemilik bidang Tanah Milik Adat Persil C. 1570, Persil 42, D. III seluas 7.500 m² terletak di Kelurahan Kutabumi, Kecamatan Pasarkemis, Kabupaten Tangerang yang diperoleh dari pembelian tanah milik MADHARI Bin DULHALIK pada tahun 1962;
- b. bahwa sebagaimana data pada Tergugat, Terhadap Sertipikat Atas Tanah yang dipermasalahkan oleh Penggugat, diterbitkan oleh Tergugat dengan alas Hak sebagai berikut:
- 1) Sertipikat Hak Milik Nomor 490/Kutabumi, atas nama Nyonya Lim Pit Jun diterbitkan dari bekas Tanah Milik Adat C. 1629, Persil 40, S.III. seluas 3.850 m²



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) Sertipikat Hak Milik Nomor 491/Kutabumi, atas nama Nyonya Lim Pit Jun diterbitkan dari bekas Tanah Milik Adat C. 1629, Persil 40, S.III. seluas 6.270 m²
- c. bahwa terang dan jelas, terhadap alas hak atau bidang tanah yang diakui milik para Penggugat berbeda dengan bidang tanah yang telah diterbitkan sertipikat Hak Atas Tanahnya oleh Tergugat;
- d. bahwa perlu Tergugat jelaskan Girik bukan sebagai tanda bukti kepemilikan tanah, dan di dalam Girik tidak tercantum posisi, bentuk dan batas-batas bidang tanah, dengan demikian sangatlah sulit dibuktikan letak tanah yang didalilkan Penggugat berada di atas bidang tanah yang telah diterbitkan sertipikat Hak Atas Tanahnya, apalagi Penggugat baru mengajukan permohonan pengukuran dan *ploting* setelah proses Jual Beli;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, oleh karena terdapat adanya perbedaan alas hak bidang tanah yang diakui milik para Penggugat dengan alas hak bidang tanah yang telah diterbitkan sertipikat Hak Atas Tanahnya, maka gugatan para Penggugat dapat dinyatakan tidak jelas dan/atau kabur (*Obscuur Libel*), dan oleh karenanya terhadap gugatan para Penggugat tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

B. DALAM POKOK PERKARA:

1. bahwa apa yang telah diuraikan dalam Eksepsi tersebut di atas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini, dan mohon dianggap telah termuat dalam pokok perkara ini;
2. bahwa Tergugat menolak semua dalil-dalil gugatan para Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat, kecuali dari hal-hal yang diakui secara tegas dan menguntungkan dalam Jawaban ini;
3. bahwa sertipikat Hak Atas Tanah yang dipermasalahkan oleh para Penggugat adalah sebagai berikut:
 - a. Sertipikat Hak Milik Nomor 490/Kutabumi, Gambar Situasi tanggal 10 Agustus 1994 Nomor 10739 luas 3.850 m² terakhir tercatat atas nama Nyonya Lim Pit Jun, diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 01 Juni 1995, merupakan diterbitkan dari bekas Tanah Milik Adat C. 1629, Persil 40, S.III. seluas 3.850 m²; dan
 - b. Sertipikat Hak Milik Nomor 491/Kutabumi, Gambar Situasi tanggal 10 Agustus 1994 Nomor 10740 luas 6.270 m² terakhir tercatat atas nama



Nyonya Lim Pit Jun, diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 01 Juni 1995, merupakan diterbitkan dari bekas Tanah Milik Adat C. 1629, Persil 40, S.III. seluas 6.270 m²

4. bahwa para Penggugat pada intinya mendalilkan klaim kepemilikan bidang tanah para Penggugat berupa Tanah Milik Adat dengan dasar Girik C. 1570, Persil 42, D. III seluas 7.500 m² terletak di Kelurahan Kutabumi, Kecamatan Pasarkemis, Kabupaten Tangerang yang diperoleh dari pembelian tanah milik MADHARI Bin DULHALIK pada tahun 1962;
 - a. bahwa sebagaimana dalil posita gugatan tersebut di atas, terlihat sekali para Penggugat belum berkapasitas untuk mengajukan gugatan *a quo* dan/atau tidak mempunyai *Legal Standing* untuk mengajukan gugatan, sebab para Penggugat tidak mempunyai alat bukti/alas hak dasar perolehan yang kuat, yang sah menurut Undang-Undang, yang dapat dijadikan dasar gugatan oleh para Penggugat dan sebagai pihak yang memiliki hak atas objek perkara;
 - b. bahwa perlu Tergugat tegaskan kembali, Girik bukan sebagai tanda bukti kepemilikan tanah, dan di dalam Girik tidak tercantum posisi, bentuk dan bidang tanah, dengan demikian sangatlah sulit dibuktikan letak tanah yang didalilkan para Penggugat telah diterbitkan sertipikat *a quo*, apalagi para Penggugat belum pernah mengajukan permohonan pengukuran dan *ploting* dan Girik semata-mata hanyalah merupakan bukti pembayaran pajak-pajak atas tanah, dengan demikian, apabila di atas bidang tanah yang sama, terdapat klaim dari Pemegang Girik dengan klaim dari Pemegang surat tanda bukti Hak Atas Tanah (sertipikat), maka pemegang sertipikat atas tanah menurut hukum akan memiliki klaim hak kebendaan yang lebih kuat;
5. bahwa dalil Penggugat yang pada intinya sejak memperoleh hak atas tanah *a quo* secara *de jure* telah menguasai tanah *a quo* sejak merasa dimiliki oleh Pewaris (orang tua para Penggugat), dengan ini tergugat menanggapinya sebagai berikut:
 - a. bahwa didalam konsep hukum sebutan “menguasai” atau “dikuasai” dengan dimiliki ataupun kepunyaan dalam konteks yuridis mempunyai arti/makna berbeda dan menimbulkan akibat hukum berbeda pula;
 - b. bahwa arti menguasai/dikuasai tidak sama dengan pengertian memiliki/dimiliki, jika menyebutkan tanah tersebut dikuasai atau menguasai dalam arti “*possession*” makna yuridisnya adalah tanah tersebut baru dikuasai secara fisik dalam arti *factual* digarap atau dihuni,



namun belum tentu bahwa secara yuridis sebagai pemilik atau yang mempunyai tanah tersebut;

- c. bahwa dengan demikian sengketa *a quo* lebih menitikberatkan pada para Penggugat berniat untuk menguasai tanah yang bukan miliknya tersebut karena terang dan jelas di atas bidang tanah *a quo* telah diterbitkan sertifikat Hak Atas Tanah, masing-masing tercatat atas nama Nyonya Lim Pit Jun dan penguasaan bidang tanah oleh para Penggugat tersebut menurut hemat Tergugat bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku sehingga dapat dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum;
- d. bahwa perlu Tergugat sampaikan, terhadap sertipikat *a quo* diterbitkan pada 01 Juni 1995 semula tercatat atas nama Andi Zainuddin dan beralih ke atas nama Nyonya Lim Pit Jun dan dicatatkan pada Buku Tanahnya pada tanggal 19 Desember 1997;
- e. bahwa memperhatikan riwayat penerbitan dan peralihan atas objek *a quo* pada huruf (d) di atas, terang dan jelas pada saat diterbitkan dan dialihkan para Penggugat belum mempunyai kepentingan atas bidang tanah *a quo*;
- f. bahwa dengan demikian gugatan para Penggugat dalam perkara *a quo* adalah jelas merupakan sengketa keperdataan yang mengandung sengketa kepemilikan tanah yang harus diajukan di Peradilan Umum, dan oleh karena itu gugatan para Penggugat dalam Perkara *a quo* haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima;
6. bahwa dalil posita gugatan para Penggugat yang pada intinya Tergugat telah melanggar Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku sehingga dengan terbitnya sertipikat *a quo* mengakibatkan kerugian bagi para Penggugat karena tidak dapat lagi memanfaatkan atau menguasai bidang tanah yang diakui milik para Penggugat, dengan ini Tergugat menanggapi sebagai berikut:
 - a. bahwa Tergugat dalam penerbitan dan pemeliharaan data atas sertipikat *a quo* mempedomani Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah;
 - b. bahwa dengan demikian penerbitan dan pencatatan pemeliharaan data Hak Atas Tanah sertipikat *a quo* telah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, sehingga apa yang telah Tergugat lakukan tidak bertentangan dengan Asas-asas umum Pemerintahan yang Baik;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. bahwa terhadap dalil gugatan para Penggugat yang tidak ditanggapi bukanlah merupakan dalil yang diakui kebenarannya oleh Tergugat, akan tetapi karena tidak ada relevansinya dengan Tergugat.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, dengan ini Tergugat memohon sepenuhnya kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* pada Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, berkenaan dengan perkara ini:

DALAM EKSEPSI:

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

DALAM POKOK PERKARA :

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

Bahwa, atas Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawabannya pada Persidangan Elektronik tanggal 7 Juli 2021, yang isi selengkapnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

I. EKSEPSI KEWENANGAN ABSOLUT

1. Dalam gugatannya, PARA PENGGUGAT telah mendalilkan bahwa PARA PENGGUGAT telah memagar obyek sengketa (mungkin maksudnya tanah obyek sengketa) dengan dasar adanya Girik No. C. 1570 Persil 42, D.III dengan luas $\pm 7.500 \text{ M}^2$ (tujuh ribu lima ratus meter persegi), atas nama ARFAH bin SAABAH yang merupakan kakek dari PARA PENGGUGAT, Vide Posita halaman 11, butir 1 ;
2. Kemudian dalam Posita gugatan PARA PENGGUGAT pada halaman 11, pada butir 2., telah mendalilkan bahwa akibat dilakukan pemagaran di atas tanah/obyek sengketa oleh salah satu dari PARA PENGGUGAT yaitu A. JUNAEDI telah dilaporkan oleh TERGUGAT II INTERVENSI melalui kuasanya yaitu MARY GERUNG, SH. karena memasuki perkarangan orang lain tanpa ijin yang berhak dan atau perbuatan tidak menyenangkan oleh yang mengaku juga sebagai pemilik atas tanah obyek sengketa i.c. TERGUGAT II INTERVENSI (LIM PIT JUN/LIMIYATI WAHYUNINGSIH) ;
3. Dari kedua dalil gugatan PARA PENGGUGAT tersebut diatas, jelas bahwa PARA PENGGUGAT telah menggugat/mendalilkan mempunyai sebidang tanah dengan Girik No. C. 1570 Persil 42, D.III dengan luas $\pm 7.500 \text{ M}^2$



(tujuh ribu lima ratus meter persegi), kemudian PARA PENGGUGAT menggugat TERGUGAT I karena tanah yang diakui/didalilkan milik PARA PENGGUGAT telah dimiliki dan dikuasai oleh orang lain i.c. TERGUGAT II INTERVENSI, dan telah terbit sertifikat yang dalam perkara a quo menjadi obyek sengketa yakni :

- a. Sertipikat Hak Milik Nomor : 491/Desa Kutabumi, terbit tanggal 01 Juni 1995, Gambar Situasi No. 10740, tanggal 1 Agustus 1994, luas 6.270 M² (enam ribu dua ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama Nyonya LIM PIT JUN ; dan
- b. Sertipikat Hak Milik Nomor : 490/Desa Kutabumi, terbit tanggal 01 Juni 1995, Gambar Situasi No. 10739, tanggal 1 Agustus 1994, luas 3.850 M² (tiga ribu delapan ratus lima puluh meter persegi) atas nama Nyonya LIM PIT JUN ;

Sehingga terlihat sebagai dasar/alasan gugatan PARA PENGGUGAT dalam mengajukan gugatan a quo adalah menyangkut masalah kepemilikan atas tanah atau dengan perkataan lain sengketa a quo adalah menyangkut sengketa kepemilikan atas tanah ;

4. Dengan demikian jelas terlihat sengketa dalam kasus a quo adalah mengenai kepemilikan atas tanah obyek sengketa jadi merupakan sengketa perdata yang menyangkut hak kepemilikan atas tanah, maka mengenai sengketa perdata yang menyangkut hak kepemilikan atas tanah harus diselesaikan terlebih dahulu siapa yang berhak atas tanah sengketa dimaksud dalam hal ini merupakan kewenangan Peradilan Umum sebagaimana yang telah diisyaratkan oleh Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I., diantaranya Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor : 88 K/TUN/1993, tanggal 7 September 1994, yang telah memberikan kaidah hukum :

“Meskipun sengketa itu terjadi akibat dari adanya Surat Keputusan Pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka perkara tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Pengadilan Umum karena merupakan sengketa perdata” ;

5. Berdasarkan dalil-dalil TERGUGAT II INTERVENSI tersebut diatas, maka jelas gugatan yang diajukan PARA PENGGUGAT ke Pengadilan Tata Usaha Negara tidak tepat dimana seharusnya perkara a quo diajukan oleh PARA PENGGUGAT ke Peradilan Umum (sengketa perdata), oleh karenanya berdasarkan yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I. tersebut diatas, maka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili serta menyelesaikan sengketa dalam perkara a quo ;

II. EKSEPSI DALUWARSA

1. Bahwa sebagaimana yang terlihat dalam dalil-dalil Posita gugatan PARA PENGGUGAT pada halaman 12, Butir 5, adalah gugatan PARA PENGGUGAT terhadap tanah milik TERGUGAT II INTERVENSI yang pada tahun 1995, telah diterbitkan sertifikatnya oleh TERGUGAT I, yakni :

- a. Sertipikat Hak Milik Nomor : 491/Desa Kutabumi, terbit tanggal 01 Juni 1995, Gambar Situasi No. 10740, tanggal 1 Agustus 1994, luas 6.270 M² (enam ribu dua ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama Nyonya LIM PIT JUN i.c. TERGUGAT II INTERVENSI; dan
- b. Sertipikat Hak Milik Nomor : 490/Desa Kutabumi, terbit tanggal 01 Juni 1995, Gambar Situasi No. 10739, tanggal 1 Agustus 1994, luas 3.850 M² (tiga ribu delapan ratus lima puluh meter persegi) atas nama Nyonya LIM PIT JUN i.c. TERGUGAT II INTERVENSI

Jelas ke-2 (dua) Sertipikat tersebut di atas telah diterbitkan oleh TERGUGAT I pada tanggal 01 Juni 1995 ;

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 Tentang Pertanahan dalam Pasal 31 ayat (2) yang telah mengatur :

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

Maka gugatan PARA PENGGUGAT terhadap sertifikat-sertipikat milik TERGUGAT II INTERVENSI yang diterbitkan oleh TERGUGAT I dimaksud yang diajukan pada tahun 2021, sesuai ketentuan hukum sudah lewat waktu/kadaluarsa karena sejak tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 491/Desa Kutabumi dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 490/Desa Kutabumi



atas nama TERGUGAT II INTERVENSI diterbitkan oleh TERGUGAT I pada tahun 1995 atau setidaknya sejak terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 Tentang Pertanahan pada tahun 1997 berikut Peraturan Pelaksanaannya, tidak ada pihak-pihak, termasuk pihak PARA PENGGUGAT yang mengajukan keberatan secara tertulis baik kepada TERGUGAT I maupun kepada pihak TERGUGAT II INTERVENSI atas terbitnya sertifikat-sertifikat tersebut diatas ;

Berdasarkan dalil-dalil I yang telah TERGUGAT II INTERVENSI uraikan tersebut diatas, maka jelas gugatan PARA PENGGUGAT terhadap tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 491/Desa Kutabumi dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 490/Desa Kutabumi, ke-2 (dua)-nya atas nama TERGUGAT II INTERVENSI harus ditolak atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima karena telah terbukti berdasarkan hukum telah lewat waktu/kadaluarsa :

1. Bahwa sebagaimana yang terlihat dalam dalil-dalil Posita gugatan PARA PENGGUGAT pada halaman 12, Butir 5 adalah gugatan PARA PENGGUGAT terhadap tanah milik TERGUGAT II INTERVENSI dengan :
 - a. Sertipikat Hak Milik Nomor : 491/Desa Kutabumi, terbit tanggal 01 Juni 1995, Gambar Situasi No. 10740, tanggal 1 Agustus 1994, luas 6.270 M² (enam ribu dua ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama Nyonya LIM PIT JUN i.c. TERGUGAT II INTERVENSI; dan
 - b. Sertipikat Hak Milik Nomor : 490/Desa Kutabumi, terbit tanggal 01 Juni 1995, Gambar Situasi No. 10739, tanggal 1 Agustus 1994, luas 3.850 M² (tiga ribu delapan ratus lima puluh meter persegi) atas nama Nyonya LIM PIT JUN i.c. TERGUGAT II INTERVENSI ;
- 1.1. Bahwa tanah-tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 491/ Desa Kutabumi dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 490/Desa Kutabumi, ke-2 (dua) bidang tanah tersebut dibeli oleh TERGUGAT II INTERVENSI pada tanggal 20 Juli 1995, berdasarkan :
 - a. Akta Jual Beli No. 96/4/Pasar Kemis, tanggal 20 Juli 1995 dibuat di hadapan Nyonya Harjanti Tono, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Administratif dan Kabupaten Tangerang, untuk tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 491/Desa Kutabumi ; dan
 - b. Akta Jual Beli No. 95/4/Pasar Kemis, tanggal 20 Juli 1995 dibuat di hadapan Nyonya Harjanti Tono, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta



Tanah Kota Administratif dan Kabupaten Tangerang, untuk tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 490/Desa Kutabumi;

- 1.2. Bahwa sejak tanah-tanah yang telah bersertipikat tersebut dibeli oleh TERGUGAT II INTERVENSI pada tanggal 20 Juli 1995 tanah tersebut langsung dikuasai oleh TERGUGAT II INTERVENSI hingga sampai saat ini, yang berarti tanah yang didalilkan oleh PARA PENGGUGAT sebagai tanah obyek sengketa telah dikuasai TERGUGAT II INTERVENSI hingga saat ini berlangsung ± 26 (dua puluh enam) tahun lamanya dan begitu pula sebagai Warga Negara Indonesia yang baik, TERGUGAT II INTERVENSI juga telah membayar Pajak Bumi dan Bangunan diatas tanah-tanah tersebut hingga sampai saat ini ;
- 1.3. Bahwa menunjuk ketentuan hukum seperti yang telah diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, BUKU KEEMPAT Tentang Pembuktian Dan Daluwarsa, BAB KETUJUH, BAGIAN KEDUA Tentang Daluwarsa Dipandang Sebagai Suatu Alat Untuk Memperoleh Hak, pada Pasal 1963 yang telah mengatur :

“Siapa yang dengan itikad baik, dan berdasarkan suatu alas hak yang sah, memperoleh suatu benda

tidak bergerak, suatu bunga, atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk, memperoleh hak milik atasnya dengan jalan daluwarsa, dengan suatu pengusaan selama dua puluh tahun ;

Siapa dengan itikad baik menguasainya selama tiga puluh tahun, memperoleh hak milik, dengan tidak dapat dipaksa untuk menunjukkan alas haknya”

Oleh karenanya apabila benar dalil PARA PENGGUGAT yang telah mendalilkan bahwa PARA PENGGUGAT mempunyai tanah milik peninggalan Almarhum ARFAH bin SAABAH yang merupakan kakek PENGGUGAT PENGGUGAT - quod non – ternyata tanah obyek sengketa telah disertipikatkan oleh TERGUGAT I atas nama TERGUGAT II INTERVENSI sebagaimana yang telah didalilkan oleh PENGGUGAT dalam Posita gugatan PENGGUGAT pada halaman 12, butir 5 maka berdasarkan Pasal 1963 KUHPdata, gugatan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT terhadap TERGUGAT II INTERVENSI telah lewat waktu/kadaluwarsa, karena TERGUGAT II



INTERVENSI telah memiliki dan menguasai tanah obyek sengketa (yang didalilkan oleh PARA PENGGUGAT adalah tanah milik kakek PARA PENGGUGAT) tersebut lebih dari 20 (dua puluh puluh) tahun, tepatnya kurang lebih 26 (dua puluh enam) tahun ;

III. EKSEPSI PERSONA STANDI IN JUDICIO

1. PARA PENGGUGAT telah mendalilkan bahwa PARA PENGGUGAT adalah pemilik atas tanah obyek sengketa, berdasarkan Girik No. C. 1570 Persil 42, D.III dengan luas $\pm 7.500 \text{ M}^2$ (tujuh ribu lima ratus meter persegi), atas nama ARFAH bin SAABAH, Vide Posita gugatan dalam halaman 11, butir 1 ;
2. Bahwa tanah yang diakui milik PARA PENGGUGAT dengan alas hak (bukti kepemilikan) berupa Girik, bukanlah bukti kepemilikan yang sah atas sebidang tanah ;
3. Bahwa karenanya dengan tanpa adanya alas hak (bukti kepemilikan) yang sah kemudian PARA PENGGUGAT telah mengajukan gugatan, i.c. gugatan perkara a quo, berdasarkan Girik, maka PARA PENGGUGAT tidak mempunyai kedudukan hukum yang sah sebagai PENGGUGAT ;

IV. EKSEPSI GUGATAN KABUR (OBSCUR LIBEL)

1. Dalam gugatannya, PARA PENGGUGAT telah mendalilkan bahwa PARA PENGGUGAT adalah pemilik atas tanah obyek sengketa, berdasarkan Girik No. C. 1570 Persil 42, D.III dengan luas $\pm 7.500 \text{ M}^2$ (tujuh ribu lima ratus meter persegi), Vide Posita butir 1 ;
2. Bahwa sebagaimana yang telah didalilkan oleh PARA PENGGUGAT, bahwa di atas tanah obyek sengketa telah terbit 2 (dua) setipikat yang menjadi obyek sengketa yakni :
 - a. Sertipikat Hak Milik Nomor : 491/Desa Kutabumi, terbit tanggal 01 Juni 1995, Gambar Situasi No. 10740, tanggal 1 Agustus 1994, luas 6.270 M^2 (enam ribu dua ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama Nyonya LIM PIT JUN i.c. TERGUGAT II INTERVENSI;
(Bahwa ternyata berdasarkan fakta hukum dan didukung dengan bukti yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya, tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 491/Desa Kutabumi berasal dari tanah milik Adat C. 1629, Persil 40, S.III, luas 6.270 M^2) ; dan
 - b. Sertipikat Hak Milik Nomor : 490/Desa Kutabumi, terbit tanggal 01 Juni 1995, Gambar Situasi No. 10739, tanggal 1 Agustus 1994, luas 3.850 M^2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(tiga ribu delapan ratus lima puluh meter persegi) atas nama Nyonya LIM PIT JUN i.c. TERGUGAT II INTERVENSI ;

(Bahwa ternyata berdasarkan fakta hukum dan didukung dengan bukti yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya, tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 490/Desa Kutabumi berasal dari tanah milik Adat C. 1629,

Persil 40, S.III, luas 3.850 M²) ;

3. Berdasarkan hal tersebut di atas jelas tanah yang diakui milik PARA PENGGUGAT, tidak berada di atas tanah obyek sengketa dan tidak ada hubungannya dengan tanah milik TERGUGAT II INTERVENSI yang saat ini disebut oleh PARA PENGGUGAT sebagai tanah obyek sengketa karena luas tanah (7.500 M²) dan klasifikasi tanah (D.III) serta Persil (42) maupun girik (C. 1570) milik PARA PENGGUGAT berbeda dengan luas tanah (6.270 M² + 3.850 M² = 10.120 M²) dan klasifikasi tanah (S.III) serta Persil (40), maupun girik (C. 1629) milik TERGUGAT II INTERVENSI yang telah dikonversi menjadi Sertipikat

Bahwa oleh karenanya jelas gugatan PARA PENGGUGAT terhadap tanah milik TERGUGAT II INTERVENSI yang disebut oleh PARA PENGGUGAT sebagai tanah/obyek sengketa adalah kabur/tidak jelas/ obscur libel ;

Berdasarkan yang telah TERGUGAT II INTERVENSI I uraikan dalam bagian Eksepsi tersebut diatas, jelas :

- Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara a quo (EKSEPSI KEWENANGAN ABSOLUT) ;
- Gugatan PARA PENGGUGAT telah lewat waktu/kadaluarsa (EKSEPSI DALUWARSA) ;
- PARA PENGGUGAT tidak berkedudukan yang sah sebagai PENGGUGAT (EKSEPSI PERSONA STANDI IN JUDICIO) ;
- Gugatan PARA PENGGUGAT tidak jelas/kabur/obscur libel ;

Oleh karenanya gugatan PARA PENGGUGAT harus ditolak atau setidaknya gugatan PARA PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa seluruh dalil-dalil yang telah TERGUGAT II INTERVENSI uraikan pada bagian Eksepsi tersebut diatas, mohon dianggap dan termasuk dalam Bagian Pokok Perkara di bawah ini ;
2. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil PENGGUGAT dalam surat gugatannya kecuali yang diakui dengan tegas kebenarannya ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa dalam gugatannya PARA PENGGUGAT telah mendalilkan bahwa PARA PENGGUGAT adalah pemilik atas tanah obyek sengketa berdasarkan Girik No. C. 1570 Persil 42, D.III dengan luas + 7.500 M² (tujuh ribu lima ratus meter persegi), atas nama ARFAH bin SAABAH yang merupakan kakek PARA PENGGUGAT ;

Bahwa tidak benar karenanya ditolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT yang telah mendalilkan bahwa tanah obyek sengketa adalah milik PARA PENGGUGAT, berdasarkan Girik No. C. 1570 Persil 42, D.III dengan luas + 7.500 M² (tujuh ribu lima ratus meter persegi), dengan batas-batas, sebagaimana yang didalilkan oleh PARA PENGGUGAT dalam Posita gugatannya pada halaman 6, butir 1 karena didalam girik tidak tercantum posisi, bentuk dan batas-batas bidang tanah,dimaksud ;

4. Bahwa sebagaimana yang didalilkan oleh PARA PENGGUGAT, bahwa di atas tanah obyek sengketa telah terbit 2 (dua) sertifikat yang dalam perkara a quo menjadi obyek sengketa yakni :

- a. Sertipikat Hak Milik Nomor : 491/Desa Kutabumi, terbit tanggal 01 Juni 1995, Gambar Situasi No. 10740, tanggal 1 Agustus 1994, luas 6.270 M² (enam ribu dua ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama Nyonya LIM PIT JUN i.c. TERGUGAT II INTERVENSI ;

Bahwa berdasarkan fakta hukum dan didukung dengan bukti yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya, tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 491/Desa Kutabumi berasal dari tanah milik Adat C. 1629, Persil 40, S.III, luas 6.270 M² ; dan

- b. Sertipikat Hak Milik Nomor : 490/Desa Kutabumi, terbit tanggal 01 Juni 1995, Gambar Situasi No. 10739, tanggal 1 Agustus 1994, luas 3.850 M² (tiga ribu delapan ratus lima puluh meter persegi) atas nama Nyonya LIM PIT JUN i.c. TERGUGAT II INTERVENSI ;

Bahwa berdasarkan fakta hukum dan didukung dengan bukti yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya, tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 490/Desa Kutabumi berasal dari tanah milik Adat C. 1629, Persil 40, S.III, luas 3.850 M² ;

Berdasarkan hal tersebut di atas, jelas tanah yang diakui milik PARA PENGGUGAT i.c. tanah dengan Girik No. C. 1570 Persil 42, D.III dengan luas + 7.500 M² (tujuh ribu lima ratus meter persegi) atas nama ARFAH bin SAABAH, tidak berada di atas tanah obyek sengketa dan tidak ada hubungannya dengan tanah milik TERGUGAT II INTERVENSI yang berada diatas tanah yang saat ini



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disebut oleh PARA PENGGUGAT sebagai tanah obyek sengketa karena luas tanah (7.500 M^2) dan klasifikasi tanah (D.III) serta Persil (42) maupun girik (C. 1570) milik PARA PENGGUGAT berbeda dengan luas tanah ($6.270 \text{ M}^2 + 3.850 \text{ M}^2 = 10.120 \text{ M}^2$) dan klasifikasi tanah (S.III) serta Persil (40), maupun girik (C. 1629) milik TERGUGAT II INTERVENSI yang telah dikonversi menjadi Sertipikat; Bahwa jelas tanah-tanah milik TERGUGAT II INTERVENSI berada diatas tanah yang saat ini disebut oleh PARA PENGGUGAT sebagai tanah obyek sengketa, dengan bukti kepemilikan tanah yang sah yakni berupa sertipikat, maka jelas PARA PENGGUGAT telah keliru mengajukan gugatan a quo terhadap sertipikat-sertipikat milik TERGUGAT II INTERVENSI dan tanpa alas hak yang benar ;

5. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI I sebagai pemilik yang sah atas tanah yang didalilkan oleh PARA PENGGUGAT sebagai tanah obyek sengketa berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 491/Kutabumi , luas 6.270 M^2 .dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 490/Kutabumi , luas 3.850 M^2 , selalu membayar Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) atas ke-2 (dua) bidang tanah yang telah bersertipikat tersebut sejak dibeli oleh TERGUGAT II INTERVENSI pada tahun 1995 hingga saat ini ;
6. Bahwa sebelum TERGUGAT II INTERVENSI membeli tanah-tanah dengan :
 - a. Sertipikat Hak Milik Nomor : 491/Kutabumi, luas 6.270 M^2 .dari ANDI JAINUDDIN, berdasarkan Akta Jual Beli No. 96/IV/Pasar Kemis, tanggal 20 Juli 1995,dibuat dihadapan Nyonya Harjanti Tono, SH., PPAT di Wilayah Kotip dan Kabupaten Tangerang ;
 - b. Sertipikat Hak Milik Nomor : 490/Kutabumi, luas 3.850 M^2 .dari ANDI JAINUDDIN, berdasarkan Akta Jual Beli No. 95/IV/Pasar Kemis, tanggal 20 Juli 1995, dibuat dihadapan Nyonya Harjanti Tono, SH., PPAT di Wilayah Kotip dan Kabupaten Tangerang ;

TERGUGAT II INTERVENSI terlebih dahulu melakukan pengecekan di Kelurahan setempat mengenai surat-surat tanahnya dan juga melakukan pengecekan di lokasi untuk memastikan pemiliknya yang menguasai tanah serta melakukan pengecekan apakah ada sengeketa atau tidak terhadap tanah yang akan dibelinya tersebut, dimana setelah melakukan pengecekan-pengecekan, kemudian melengkapi dokumen-dokumen (data-data) untuk kelengkapan jual beli, selanjutnya dilakukan Jual Beli atas tanah di maksud sesuai dengan prosedur, yakni jual beli dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Wilayah Kotip dan Kabupaten Tangerang ;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, jelas TERGUGAT II INTERVENSI telah memperoleh/memiliki tanah yang didalilkan oleh PARA PENGGUGAT sebagai



tanah/obyek sengketa telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, karenanya TERGUGAT II INTERVENSI merupakan pembeli yang beritikad baik, maka sesuai dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I. Nomor : 1230K/Sip/1980, tanggal 29-3-1992 yang telah memberikan kaidah hukum :

“Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum” ;

7. Bahwa disamping itu, TERGUGAT II INTERVENSI memperoleh tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 491/Kutabumi, seluas 6.270 M² dan tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 490/Kutabumi, seluas 3.850 M² telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, juga dilindungi hukum seperti terlihat/tercantum sebagai berikut :

- 7.1. Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, BUKU KEEMPAT Tentang Pembuktian Dan Daluwarsa, BAB KETUJUHH, BAGIAN KEDUA Tentang Daluwarsa Dipandang Sebagai Suatu Alat Untuk Memperoleh Hak, pada Pasal 1963 yang telah mengatur :

“Siapa yang dengan itikad baik, dan berdasarkan suatu alas hak yang sah, memperoleh suatu benda tidak bergerak, suatu bunga, atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk, memperoleh hak milik atasnya dengan jalan daluwarsa, dengan suatu pengusaan selama dua puluh tahun ;

Siapa dengan itikad baik menguasainya selama tiga puluh tahun, memperoleh hak milik, dengan tidak dapat dipaksa untuk menunjukkan alas haknya”

Oleh karenanya apabila benar dalil PARA PENGGUGAT yang telah mendalilkan bahwa PENGGUGAT masih mempunyai tanah milik peninggalan Almarhum kakek PARA PENGGUGAT yang bernama ARFAH bin SAABAH i.c. tanah dengan Girik No. C. 1570 Persil 42, D.III dengan luas + 7.500 M² (tujuh ribu lima ratus meter persegi) - quod non - kemudian telah disertipikatkan keatas nama TERGUGAT II INTERVENSI sebagaimana yang telah didalilkan oleh PARA PENGGUGAT, maka berdasarkan Pasal 1963 ayat (2) KUHPerdota, gugatan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT terhadap sertipikat-sertipikat tanah milik TERGUGAT II INTERVENSI telah lewat waktu/kadaluarsa, karena TERGUGAT II INTERVENSI telah menguasai tanah obyek sengketa selama lebih dari 26 (dua puluh enam) tahun ;



- 7.2. Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 Tentang Pertanahan pada Pasal 31 ayat (1), telah mengatur :

“(1). Sertipikat merupakan surat bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan” ;

Maka jelas Sertifikat Hak Milik Nomor : 491/Kutabumi, seluas 6.270 M² dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 490/Kutabumii, seluas 3.850, ke-2 (dua)-nya atas nama TERGUGAT II INTERVENSI merupakan bukti kepemilikan yang sah atas tanah miliknya tersebut diatas dimana sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor : 10 Tahun 1961 Jo. Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka Sertifikat Hak Milik Nomor : 491/Kutabumi, seluas 6.270 M² dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 490/Kutabumii, seluas 3.850 M², ke-2 (dua)-nya atas nama TERGUGAT II INTERVENSI tersebut telah bersifat DERIVATIF (mempunyai kekuatan hukum tetap) ;

- 7.3. Demikian juga, berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 Tentang Pertanahan dalam Pasal 31 ayat (2) yang telah mengatur :

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

Maka gugatan PARA PENGUGAT terhadap sertipkat-sertipikat milik TERGUGAT II INTERVENSI dimaksud i.c. tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 491/Kutabumi, seluas 6.270 M² dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 490/Kutabumii, seluas 3.850 M², ke-2 (dua)-nya atas nama TERGUGAT II INTERVENSI yang diajukan pada tahun 2021 i.c. perkara a quo, juga sudah lewat waktu/kadaluarsa



karena sejak tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 491/Kutabumi, seluas 6.270 M² dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 490/ Kutabumii, seluas 3.850 M², ke-2 (dua)-nya atas nama TERGUGAT II INTERVENSI diterbitkan oleh TERGUGAT I pada tahun 1995 atau setidaknya sejak terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997, Tentang Pertanahan pada tahun 1997 berikut Peraturan Pelaksanaannya, tidak ada pihak-pihak, termasuk pihak PARA PENGGUGAT yang mengajukan keberatan secara tertulis baik kepada TERGUGAT I maupun kepada pihak TERGUGAT II INTERVENSI atas terbitnya sertipkat-sertipikat dimaksud ;

8. Bahwa PARA PENGGUGAT sama sekali tidak mempunyai alas hak atas tanah yang didalilkan oleh PARA PENGGUGAT berada diatas tanah milik TERGUGAT II INTERVENSI dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 491/ Kutabumi, seluas 6.270 M² dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 490/ Kutabumii, seluas 3.850 M², ke-2 (dua)-nya atas nama TERGUGAT II INTERVENSI, hanya berdasarkan Girik i.c. Girik No. C. 1570 Persil 42, D.III dengan luas + 7.500 M² (tujuh ribu lima ratus meter persegi) ;

- 8.1. Bahwa sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 Tentang Pertanahan pada Pasal 31 ayat (1), Girik No. C. 1570 Persil 42, D.III dengan luas + 7.500 M² (tujuh ribu lima ratus meter persegi atas nama ARFAH bin SAABAH , bukanlah tanda bukti kepemilikan atas tanah, dimana jelas dalam Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 Tentang Pertanahan pada Pasal 31 ayat (1), telah mengatur :

“(1). Sertipikat merupakan surat bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan” ;

- 8.2. Bahwa oleh karena PARA PENGGUGAT tidak mempunyai alas hak sebagai bukti kepemilikan atas tanahnya dan juga berarti tidak mempunyai tanah sehingga konsekwensinya maka jelas PARA PENGGUGAT tidak mempunyai hak sebagai PENGGUGAT untuk mengajukan gugatan dalam perkara a quo ;
9. Berdasarkan dalil-dalil yang telah TERGUGAT II INTERVENSI paparkan tersebut diatas, jelas penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor : 491/ Kutabumi, seluas 6.270 M² dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 490/ Kutabumii, seluas 3.850 M², ke-2 (dua)-nya atas nama TERGUGAT II INTERVENSI telah sesuai



dengan tata cara prosedural sebagaimana iatur dalam Undang-undang Nomor : 5. Tahun 1960 Jo. Peraturan Pemerintah Nomor : 10 Tahun 1961, maka TERGUGAT I berdasarkan Undang-undang wajib menerbitkan Sertipikat atas tanah karena segala dokumen-dokumen (data-data) kelengkapan untuk penerbitan Sertifikat dan hal tersebut telah dipenuhi oleh TERGUGAT II INTERVENSI yang memperoleh hak atas tanah yang didalilkan oleh PARA PENGGUGAT sebagai tanah obyek sengketa dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 491/Kutabumi, seluas 6.270 M² dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 490/Kutabumi, seluas 3.850 M², ke-2 (dua)-nya atas nama TERGUGAT II INTERVENSI ;

Oleh karenanya jelas TERGUGAT I dalam menerbitkan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang menjadi obyek dalam perkara a quo tidak keliru menyalahi dan juga sama sekali tidak merugikan PARA PENGGUGAT, sebagaimana yang didalilkan oleh PARA PENGGUGAT dalam gugatannya, dengan demikian penerbitan sertipikat-sertipikat atas nama TERGUGAT II INTERVENSI dimaksud oleh TERGUGAT I telah sesuai dengan AZAS-AZAS UMUM PEMERINTAHAN YANG BAIK DAN TELAH MEMENUHI AZAS KECERMATAN FORMAL, sehingga gugatan PARA PENGGUGAT dalam perkara a quo harus dikesampingkan dan ditolak seluruhnya;

Berdasarkan dalil-dalil yang telah TERGUGAT II INTERVENSI uraikan dalam JAWABAN tersebut diatas, maka TERGUGAT II INTERVENSI mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Serang cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo berkenan memutus sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh TERGUGAT II INTERVENSI ;
2. Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara a quo ;
3. Menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima ;
4. Menghukum PARA PENGGUGAT membayar biaya perkara menurut hukum ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menghukum PARA PENGGUGAT membayar biaya perkara menurut hukum ;

Bahwa atas Jawaban tersebut, pada persidangan elektronik tanggal 9 Juni 2021, pihak Penggugat telah mengajukan Replik atas Jawaban Tergugat secara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertulis yang diunggah pada tanggal 4 Juni 2021, pada persidangan elektronik tanggal 21 Juli 2021, pihak Penggugat telah mengajukan Replik atas Jawaban Tergugat II Intervensi secara tertulis yang diunggah pada tanggal 21 Juli 2021, pada persidangan tanggal 16 Juni 2021, pihak Tergugat telah mengajukan Duplik secara tertulis yang diunggah pada tanggal 16 Juni 2021, pada persidangan tanggal 27 Juli 2021, pihak Tergugat II Intervensi telah mengajukan Duplik secara tertulis yang diunggah pada tanggal 28 Juli 2021, dan untuk mempersingkat uraian putusan, maka Replik Penggugat serta Duplik Tergugat tidak diuraikan pada Putusan, namun ditunjuk dalam Berita Acara Persidangan dalam perkara ini;

Bahwa untuk mempertahankan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa surat-surat yang telah diberi materai cukup dan telah dilegalisir, sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah serta dicocokkan dengan pembandingnya masing-masing diberi tanda P-1 sampai dengan P-13, sebagai berikut:

1. Bukti P – 1 : Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah, Buku Penetapan Huruf C No. 1570, Nama Arpah Saaba (fotokopi sesuai dengan aslinya);
2. Bukti P – 2 : Surat Kantor Dinas Luar Tk. I Iuran Pembangunan Daerah Serang Direktorat Jenderal Pajak Inspek Iuran Pembangunan Daerah Serang Nomor 281/WPJ.04/KI.1206/80 tanggal 20 Agustus 1980 perihal Penjelasan Obyek / Subyek Nomor Kohir/C. 1561 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
3. Bukti P – 3 : Surat Nomor JA/2130/III/2021 tanggal 15 Maret 2021 perihal Keberatan atas diterbitkannya SHM No. 490 dsan SHM No. 491 Kel. Kutabumi Kec. Pasar Kemis Kab. Tangerang atas nama Ny. LIM PIT JUN (fotokopi sesuai dengan aslinya);
4. Bukti P – 4 : Surat Kepolisian Negara Republik Indonesia Resort Metro Tangerang Kota Kepada Junaedi Nomor B/7582/XII/RES.1.2/2020/Reskrim tanggal 19 Desember 2020 perihal Undangan Klarifikasi (fotokopi sesuai dengan aslinya);
5. Bukti P – 5 : Surat Kepolisian Negara Republik Indonesia Resort Metro Tangerang Kota Kepada Lurah Kutabumi Nomor B/7780/XII/RES.1.2/2020/Restro Tng Kota tanggal 23 Desember 2020 perihal Undangan Klarifikasi (fotokopi sesuai dengan aslinya);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bukti P – 6 : Surat Kepolisian Negara Republik Indonesia Resort Metro Tangerang Kota Kepada Kapolres Tangerang Kota Nomor B/752/II/RES.1.2/2020/Restro Tng Kota perihal Pelimpahan Laporan Polisi (fotokopi dari fotokopi);
7. Bukti P – 7 : Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah, Buku Penetapan Huruf C No. 1570, Nama Arpah Saaba (fotokopi sesuai dengan aslinya);
8. Bukti P – 8 : Surat Kantor Dinas Luar Tk. I Iuran Pembangunan Daerah Serang Direktorat Jenderal Pajak Inspek Iuran Pembangunan Daerah Serang Nomor 281/WPJ.04/KI.1206/80 tanggal 20 Agustus 1980 perihal Penjelasan Obyek / Subyek Nomor Kohir/C. 1561 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
9. Bukti P – 9 : Surat Nomor JA/2130/III/2021 tanggal 15 Maret 2021 perihal Keberatan atas diterbitkannya SHM No. 490 dsan SHM No. 491 Kel. Kutabumi Kec. Pasar Kemis Kab. Tangerang atas nama Ny. LIM PIT JUN (fotokopi sesuai dengan aslinya);
10. Bukti P – 10 : Surat Kelurahan Kutabumi Nomor : 443.3/65-KBT/VIII/2021 tanggal 16 Agustus 2021 perihal Surat Balasan (fotokopi sesuai dengan aslinya);
11. Bukti P – 11 : Surat Kantor Hukum Jokusa & Associates No : JA/2138/VIII/2021 tanggal 6 Agustus 2021 Hal : Permohonan Keterangan Girik C.1570 Persil 42 D.III dan C.1629 Persil 40 S.III (fotokopi sesuai dengan aslinya);
12. Bukti P – 12 : Surat Keterangan dalam Buku Desa / Lurah Kutabumi Kecamatan Pasar Kemis yang tercatat atas nama Arpah Saaba Nomor : 1570, Persil 42 D III, Luas 7500m² tertanggal 26 Desember 1962 (fotokopi dari fotokopi);
13. Bukti P – 13 : Surat Keterangan dalam Buku Desa / Lurah Kutabumi Kecamatan Pasar Kemis yang tercatat atas nama Suhaemib. M. Aleh Nomor : 1629, Persil 40 D III, Luas 2650m² dan Persil Nomor : 40 D III luas 10.000m² tertanggal 1 Desember 1960 (fotokopi dari fotokopi);

Bahwa untuk mempertahankan dalil-dalil Jawabannya, Tergugat telah mengajukan alat bukti surat berupa surat-surat yang telah diberi materai cukup dan telah dilegalisir, sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah serta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dicocokkan dengan pbandingnya masing-masing diberi tanda T-1 sampai dengan T-7, sebagai berikut:

1. Bukti T – 1 : Buku Tanah Hak Milik Nomor 491/Kutabumi, Gambar Situasi tanggal 01 Agustus 1994 Nomor 10740 luas 6.270 m² terakhir tercatat atas nama Nyonya Lim Pit Jun (fotokopi sesuai dengan aslinya);
2. Bukti T – 2.1 : Permohonan Sertipikat Tanggal 01 Oktober 1988 atas nama Andi Zainuddin (fotokopi sesuai dengan aslinya);
3. Bukti T – 2.2 : Kartu Tanda Penduduk atas nama H.Andi Zaenudin (fotokopi sesuai dengan aslinya);
4. Bukti T – 2.3 : Akta Jual Beli Tanggal 17 Mei 1986 Nomor V/94/Ag.594.4/1986 yang dibuat oleh H. Rachmat Aseran BA selaku Camat Pasar kemis selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (fotokopi sesuai dengan aslinya);
5. Bukti T – 2.4 : Surat Pernyataan tanah belum bersertipikat Tanggal 01 Oktober yang di tanda tangani Kepala Desa Kutabumi (fotokopi sesuai dengan aslinya);
6. Bukti T – 2.5 : Surat keterangan Kepala Desa Kutabumi Kecamatan Pasar Kemis tanggal 01 Oktober 1988 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
7. Bukti T – 2.6 : Surat Keterangan Tanah Tanggal 01 Oktober 1988 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
8. Bukti T – 2.7 : Surat Pernyataan tanah tanggal 01 Oktober 1988 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
9. Bukti T – 2.8 : Surat Keterangan Kepala Desa Kutabumi Kecamatan Pasar Kemis tanggal 01 Oktober 1988 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
10. Bukti T – 2.9 : Surat Pernyataan Tanah yang dipunayi Pemohon atas nama Andi Zainuddin (fotokopi sesuai dengan aslinya);
11. Bukti T – 2.10 : Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah atas nama Suhaemi (fotokopi dari fotokopi);
12. Bukti T – 2.11 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang, Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Suhaemi (fotokopi dari fotokopi);
13. Bukti T – 2.12 : Surat Tanda Terima Setoran atas nama Suhaemi (fotokopi dari fotokopi);
14. Bukti T – 2.13 : Surat Permohonan Pemindahan Hak atas nama Andi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Zainudin (fotokopi sesuai dengan aslinya);

15. Bukti T – 2.14 : Surat Pernyataan atas nama Andi Zainuddin tanggal 12 April 1995 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
16. Bukti T – 2.15 : Surat Tanda Penerimaan Laporan Kehilangan Barang/Surat Tanggal 01 Agustus 1994 Nomor B/1883/VIII/1994/ Res/Tng (fotokopi sesuai dengan aslinya);
17. Bukti T – 2.16 : Pengumuman Tanggal 19 Maret 1991 Nomor 712/KPK.PT (fotokopi dari fotokopi);
18. Bukti T – 2.17 : Mutasi Tanah dan/atau Bangunan tanggal 28 Desember 1985 Nomor 1008/KMK/04/1985 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
19. Bukti T – 3 : Buku Tanah Hak Milik Nomor 490/Kutabumi, Gambar Situasi tanggal 01 Agustus 1994 Nomor 10739 luas 3.850 m² terakhir tercatat atas nama Nyonya Lim Pit Jun (fotokopi sesuai dengan aslinya);
20. Bukti T – 4.1 : Permohonan Sertipikat Tanggal 01 Oktober 1988 atas nama Andi Zainuddin (fotokopi sesuai dengan aslinya);
21. Bukti T – 4.2 : Kartu Tanda Penduduk atas nama H.Andi Zaenudin (fotokopi dari fotokopi);
22. Bukti T – 4.3 : Akta Jual Beli Tanggal 20 Juli 1985 Nomor VII/185/Ag.594.4.1985 yang dibuat oleh H. Rachmat Aseran BA selaku Camat Pasar kemis selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (fotokopi sesuai dengan aslinya);
23. Bukti T – 4.4 : Surat Pernyataan tanah belum bersertipikat Tanggal 01 Oktober yang di tanda tangani Kepala Desa Kutabumi (fotokopi sesuai dengan aslinya);
24. Bukti T – 4.5 : Surat Keterangan Tanah Tanggal 01 Oktober 1988 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
25. Bukti T – 4.6 : Surat Pernyataan tanah tanggal 01 Oktober 1988 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
26. Bukti T – 4.7 : Surat Pernyataan Tanggal 01 Oktober 1988 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
27. Bukti T – 4.8 : Surat Keterangan Kepala Desa Kutabumi Kecamatan Pasar Kemis tanggal 01 Oktober 1988 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
28. Bukti T – 4.9 : Surat Pernyataan Tanah yang dipunayi Pemohon atas nama



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Andi Zainuddin (fotokopi sesuai dengan aslinya);

29. Bukti T – 4.10 : Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah atas nama Suhaemi (fotokopi sesuai dengan aslinya);
30. Bukti T – 4.11 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang, Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Suhaemi (fotokopi sesuai dengan aslinya);
31. Bukti T – 4.12 : Surat Tanda Terima Setoran atas nama Suhaemi (fotokopi sesuai dengan aslinya);
32. Bukti T – 4.13 : Surat Permohonan Pemindahan Hak atas nama Andi Zainudin (fotokopi sesuai dengan aslinya);
33. Bukti T – 4.14 : Surat Pernyataan atas nama Andi Zainuddin (fotokopi sesuai dengan aslinya);
34. Bukti T – 4.15 : Surat Tanda Penerimaan Laporan Kehilangan Barang/Surat Tanggal 01 Agustus 1994 Nomor B/1883/VIII/1994/Res/Tng (fotokopi sesuai dengan aslinya);
35. Bukti T – 4.16 : Pengumuman Tanggal 19 Maret 1991 Nomor 712/KPK.PT (fotokopi dari fotokopi);
36. Bukti T – 4.17 : Mutasi Tanah dan/atau Bangunan tanggal 28 Desember 1985 Nomor 1008/KMK/04/1985 (fotokopi dari fotokopi);
37. Bukti T – 5.1 : Surat Permohonan Pralihan Sertipikat tanggal 20 Juli 1995 (fotokopi dari fotokopi);
38. Bukti T – 5.2 : Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Lim Pit Jun (fotokopi dari fotokopi);
39. Bukti T – 5.3 : Surat Pernyataan atas nama H.Andi Zaenudin tanggal 20 Juli 1995 (fotokopi dari fotokopi);
40. Bukti T – 5.4 : Akta Jual Beli Tanggal 20 Juli 1995 Nomor 96/4/Pasarkemis/Kab/1986 yang dibuat oleh Ny. Harjanti Tono, S,H, selaku Notaris di Tangerang (fotokopi dari fotokopi);
41. Bukti T – 5.5 : Surat Permohonan untuk Mendapatkan Izin Pemindahan Hak (fotokopi dari fotokopi);
42. Bukti T – 5.6 : Surat Pernyataan tanah-tanah yang dipunyai Pmohon tanggal 20 Juli 1995 atas nama Ny. Lim Pit Jun (fotokopi dari fotokopi);
43. Bukti T – 6.1 : Surat Permohonan Peralihan Sertipikat Tanggal 20 Juli 1995 (fotokopi dari fotokopi);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

44. Bukti T – 6.2 : Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Lim Pit Jun (fotokopi dari fotokopi);
45. Bukti T – 6.3 : Surat Pernyataan atas nama H. Andi Zainuddin tanggal 20 Agustus 1995 (fotokopi dari fotokopi);
46. Bukti T – 6.4 : Akta Jual Beli tanggal 20 Juli 1995 Nomor 95/3/Pasar Kemis/Kab/1995 (fotokopi dari fotokopi);
47. Bukti T – 6.5 : Surat Permohonan untuk mendapatkan Izin Pmindahan Hak (fotokopi dari fotokopi);
48. Bukti T – 6.6 : Surat Pernyataan tanah-tanah yang dipunyai Pemohon tanggal 20 Juli 1995 atas nama Ny. Lim Pit Jun (fotokopi dari fotokopi);
49. Bukti T – 7 : Surat Ukur gambar Situasi Nomor 10739 dan 10740 (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Bahwa untuk mempertahankan dalil-dalil Jawabannya, Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat bukti surat berupa surat-surat yang telah diberi materai cukup dan telah dilegalisir, sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah serta dicocokkan dengan pembandingnya masing-masing diberi tanda T II Intv - 1 sampai dengan T II Intv - 57, sebagai berikut:

1. Bukti T II Intervensi – 1 : Penetapan No. 147/Pdt/P1984/PN/TNG (fotokopi sesuai dengan salinannya);
2. Bukti T II Intervensi – 2 : Kartu Tanda Penduduk NIK : 36710754065800001 atas nama LIM IYATI WAHYUNINGSIH (fotokopi sesuai dengan aslinya);
3. Bukti T II Intervensi – 3 : Akta Jual Beli No. 96/4/PASAR KEMIS/KAB/1995, tanggal 20 Juli 1995, dibuat di hadapan Ny.Harjanti Tono, S.H., Notaris / PPAT di Tangerang (fotokopi sesuai dengan aslinya);
4. Bukti T II Intervensi – 4 : Sertipikat Hak Milik Nomor : 491/Desa Kutabumi, terbit tanggal 01 Juni 1995. Gambar Situasi No. 10740, tanggal 1 Agustus 1994, Luas 6.270 m² (enam ribu dua ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama Nyonya Lim Pit Jun (fotokopi sesuai dengan aslinya);
5. Bukti T II Intervensi – 5 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPS-PBB) Tahun 2021, NOP : 36.19.090.007.003-0491.0 atas nama Lim Pit Jun



(fotokopi sesuai dengan aslinya);

6. Bukti T II Intvernsi – 6 : Akta Jual Beli No. 95/3/PASAR KEMIS/KAB/1995, tanggal 20 Juli 1995, dibuat di hadapan Ny. Harjanti Tono, S.H., Notaris / PPAT Tangerang (fotokopi sesuai dengan aslinya);
7. Bukti T II Intvernsi – 7 : Sertifikat Hak Milik Nomor : 490/Desa Kutabumi, terbit tanggal 01 Juni 1995. Gambar Situasi No. 10739, tanggal 1 Agustus 1994, Luas 3.850 m² (tiga ribu delapan ratus lima puluh meter persegi) atas nama Nyonya Lim Pit Jun (fotokopi sesuai dengan aslinya);
8. Bukti T II Intvernsi – 8 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPS-PBB) Tahun 2021, NOP : 36.19.090.007.003-0492.0 atas nama Lim Pit Jun (fotokopi sesuai dengan aslinya);
9. Bukti T II Intvernsi – 9 : Tanda Bukti Laporan Nomor : TBL/B/973/XI/2020/PMJ/Restro Tangerang Kota, tanggal 12 November 2020, pelapor : Mery Gerung, S.H., Terlapor : Junaedi, Korban : Lim Pit Jun (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Bahwa, selain Bukti Surat, Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang Saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah yaitu:

1. RUSDI EFFENDI, yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi saat ini menjabat sebagai Kepala Lurah Kutabumi sejak tahun 2019;
 - Bahwa saksi menerima surat Bukti P-11 pada tanggal 6 Agustus 2021;
 - Bahwa surat itu diantar langsung ke kantor saksi;
 - Bahwa setelah menerima surat, saksi pelajari terlebih dahulu apakah surat tersebut sesuai dengan keadaan di C Desa. Kemudian beberapa hari baru dijawab sekitar tanggal 16 Agustus 2021;
 - Bahwa surat permohonan tersebut tanggal 6 Agustus 2021;
 - Bahwa berdasarkan permohonan dari Kuasa Hukum yaitu permohonan girik C1570 persil 42D3 dan C1629 persil 4053. Setelah saksi cek di buku C Desa baru saksi mamberikan surat balasan. Saksi menyampaikan untuk Khohir Girik C1570 atas nama Arpah bin Saabah, untuk persil 42D3 tercatat pada buku C Desa Kutabumi, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang kemudian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Khohir Girik C1629 atas nama Suhaemi bin M. Aleh untuk persil 40S3 tidak tercatat pada buku C Desa Kutabumi, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang;

- Bahwa di buku Desa persil C1629 tidak tercatat;
- Bahwa persil C1570 masih tercatat atas nama Arpah;
- Bahwa jika ada pembelian biasanya tercatat. Tapi kalau untuk lokasi ini dari dahulu sampai sekarang masih tercatat atas Arpah bin saabah;
- Bahwa seharusnya pembeli tanah untuk melaporkan kalau telah dilaksanakan jual beli / telah beralih. Jika dilaporkan maka akan tercatat dengan pemilik yang baru tapi C Desa akan tetap sama, hanya saja namanya yang berbeda;
- Bahwa aslinya buku C Desa tidak ada, dari lurah yang lama diserahkan kepada saksi bentuknya seperti ini fotokopi;
- Bahwa sejak saksi menjabat menjadi Lurah, tidak ada peralihan yang tercatat di C Desa;
- Bahwa ketika ada peralihan dari lurah kepada BPN maka dicatat di kantor KDL;
- Bahwa di kantor kelurahan jika ada jual beli, ada bagian PPAT untuk mencatat tapi tidak merubahd ari C Desa yang sudah ada;
- Bahwa persil C1629 Persil 40S3 tidak ada dan tidak tercatat dalam Buku C Desa;
- Bahwa pemecahan C desa sehingga timbul atau terbit nomor C Desa yang baru bukan kewenangan saksi, karena ini adalah kewenangan KDL;
- Bahwa saksi tidak pernah melakukan pemeriksaan ke lapangan pada saat ada laporan oleh Tergugat II Intervensi dikarenakan saksi tidak mengetahui dengan jelas perkara yang terjadi pada saat itu;
- Bahwa saksi tidak bisa menjelaskan terkait riwayat tanah C1629 dikarenakan saksi menjabat tahun 2019. Saksi tidak tahu historinya seperti apa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui bahwa di atas tanah tersebut telah terbit sertifikat;
- Bahwa ada perbedaan pencatatan untuk blok sawah dan darat. "S" itu merupakan ciri, akan ada pencatatan SI atau SII dana tau SIII, begitu juga dengan "D" adalah darat;
- Bahwa saksi pernah melakukan pengecekan ke lokasi dikarenakan adanya Surat Permohonan;
- Bahwa yang hadir pada waktu pengecekan itu Kepala Kelurahan, orang dari BPN, Ardah, Ahli Waris dan ada dari pihak Akong (suami dari Lim Pit Jun;

Halaman 44 dari 57 Putusan Nomor 15/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui dasar alas hak pada saat pengecekan tanah;
- Bahwa ada surat dari Polda Metro. Pada saat itu, ahli waris merasa itu tanahnya makanya dipagar. Kemudian ahli waris dilaporkan oleh Akong kemudian ke Polisi;
- Bahwa saat saksi serah terima jabatan lurah, serah terima berkas apa adanya seperti itu. Saksi tidak mau tanya takut pejabat yang lama tersinggung. Sehingga apa yang diberikan oleh lurah yang lama itulah yang saksi terima;
- Bahwa Buku C Desa ini tidak bisa sembarangan keluar, buku C Desa itu disimpan di filling kabinet ruangan kepala lurah;
- Bahwa perbatasan Kelurahan Kutabumi dan Kelurahan Karet ada berbentuk plank;
- Bahwa yang menjadi dasar saksi menjawab surat dari penggugat yang menyatakan bahwa C1629 persil 40S3 tidak terdaftar sedangkan lurah yang terdahulu memberikan keterangan bahwa itu terdaftar adalah merujuk kepada buku C desa yang dipegang saat ini;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apa yang menjadi dasar dari Kepala Desa terdahulu (Romli) untuk menjawab Surat Permohonan pada waktu itu;

2. ALI BIN H. ASEP, yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa saksi lahir di desa Karet dan sampai dengan saat ini tinggal disana;
- Bahwa saksi mengenal Arpah bin Saabah. Arpah punya tanah di Desa Kutabumi;
- Bahwa dahulunya tanah tersebut digarap langsung oleh Arpah bin Saabah;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah tersebut;
- Bahwa apa yang menjadi perbatasan antara desa karet dan desa kutabumi adalah kali;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa luasan tanah tersebut;
- Bahwa dulu ditanami singkong dan jagung;
- Bahwa dari lokasi tanah ke rumah saksi tidak jauh;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang menggarap tanah itu sekarang, yang saksi tahu ada orang Jawa menanam sayur-sayuran;
- Bahwa saksi melihat Arpah menanam Jagung di lokasi objek sengketa sekitar tahun 1968;
- Bahwa saksi tidak pernah berbincang dengan penggarap yang baru;
- Bahwa saksi tidak mengenal Suhaemi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa banyak anak Arpah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui ini tanah Arpah karena saksi pernah lewat disana yang melihat Arpah sedang menggarap tanah tersebut;
- Bahwa tidak ada bangunan di lokasi tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang membuat pagar di lokasi tanah tersebut;

Bahwa Tergugat tidak mneghadirkan saksi pada Perkara ini meskipun telah diberikan kesempatan yang sama oleh Majelis Hakim;

Bahwa, selain Bukti Surat, Tergugat II Intervensi telah mengajukan 3 (tiga) orang Saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah yaitu:

1. HANAPI, yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa saksi pernah menjadi Sekretaris Desa Kutabumi pada tahun 1987 sampai dengan tahun 1999 dan menjadi Pelaksana Tugas (plt) Kepala Desa sejak tahun 2000-2002;
- Bahwa pada tahun 1988 itu yang menjadi kepala desa adalah Pak Romli;
- Bahwa awalnya tanah itu dari H. Andi Jaenudin kemudian dijual ke Akong (suami Lim Pit Jun);
- Bahwa ketika saksi menjadi Sekretaris Desa, saksi menagih uang pajaknya ke Lim Pit Jun;
- Bahwa di C Desa tanah Lim Pit Jun terdaftar atas nama Suhami;
- Bahwa untuk tanah Suhaemi nomor Persilnya 40 S3;
- Bahwa lokasi tanah Lim Pit Jun berbentuk sawah. Sekarang berubah menjadi darat dikarenakan yang sekarang ditanami palawija;
- Bahwa pengkodean tanah di Buku C Desa tidak bisa berubah dari sawah menjadi darat. Yang artinya jika awalnya sawah sampai kapanpun akan tercatat sawah;
- Bahwa beda persil pasti beda bidang karena persil adalah lokasi tanah;
- Bahwa secara kasat mata, Tanah ini masuk ke Desa Karet namun secara administrasi masuk ke Desa Kutabumi;
- Bahwa saksi melihat tanah itu dipagar pada November 2021 oleh Junaedi;
- Bahwa setahu saksi yang punya adalah Akong (suami dari Lim Pit Jun);
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa luas tanah tersebut namun saksi mengetahui batas-batas tanah tersebut;
- Bahwa tidak ada ahli waris dari orang lain yang melapor keberatan kepada Sekdes sejak tanah itu dikuasai oleh Akong;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat saksi menjabat menjadi Sekretaris Desa dan Plt. Kepala Desa, buku leter C Desa itu berupa asli karena setiap peralihan jabatan yang diserahkan secara simbolis inventaris desa yaitu stempel dan letter C desa;
- Bahwa yang dijadikan dasar ketika ada yang meminta surat keterangan adalah Buku Desa yang Asli;
- Bahwa yang menjabat Kepala Lurah saat ini adalah Rusdi Efendi;
- Bahwa yang menggarap tanah saat ini adalah penggarap atas suruhan pak Mulyadi;
- Bahwa sebelum menjadi Sekretaris Desa, saksi adalah staf;
- Bahwa kutabumi sebagian besar sawah sampai irigasi, tapi untuk luasnya saksi tidak hafal;
- Bahwa C1629 itu berupa tanah sawah;
- Bahwa saksi tidak mengenal Arfah bin Saabah;
- Bahwa saksi mengenal Junaedi;
- Bahwa saksi blum pernah melihat keluarga dari Pak Junedi pernah menggarap tanah itu ataupun melakukan aktivitas disitu;
- Bahwa saksi belum pernah melihat surat-surat tanah Pak Akong;
- Bahwa persil yang sekarang atas nama Lim Pit Jun adalah persil 40 S3
- Bahwa persil 40S dan persil 40D itu tidak sama namun kemungkinan berdekatan;
- Bahwa saksi tidak pernah tahu ada persil 40 D3;
- Bahwa yang memegang buku desa pada waktu itu adalah kepala desa;
- Bahwa saksi melihat bahwa buku desa pada waktu itu adalah asli dengan sambul berwarna cokelat kusam;

2. A. MULYADI, yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa saksi tinggal di Desa Karet dengan jarak kira-kira 300m²;
- Bahwa saksi lahir di Desa Karet, Tangerang;
- Bahwa saat ini, tanah tersebut dikuasai oleh Saksi sejak tahun 1995 dengan ditanami sayur-sayuran / palawija namun tanah tersebut dikelola oleh orang lain atas perintah saksi;
- Bahwa tanah tersebut berbentuk sawah;
- Bahwa saksi yang bertanggung jawab dan yang berurusan langsung dengan Lim Pit Jun;
- Bahwa waktu pertama memperoleh itu ada orang lain yang mengelola atas suruhan pemilik tanah sebelumnya;
- Bahwa selama mengelola disitu tidak ada orang lain yang datang mengelola;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada bulan November 2021, saksi ada di lokasi objek sengketa pada saat Junaedi melakukan pemagaran;
- Bahwa Junadi mengatakan jangan membuka pagar tersebut karena itu tanah dia. Kemudian saksi mengatakan kepada Junaedi bahwa itu adalah tanah milik Pak Akong;
- Bahwa kalau terkait surat-surat, saksi tidak mengetahui dengan pasti tapi saksi mengetahui jika tanah tersebut telah ada Sertipikatnya;
- Bahwa selama ini tidak ada yang keberatan selama saksi menggarap tanah tersebut;
- Bahwa menggarap itu mendapat upah dari penggarap yang menanam sayuran;
- Bahwa Akong mempersilahkan saksi untuk mengelola tanah tersebut. Saksi tidak digaji oleh Akong tapi dapat Upah dari yang menanam;
- Bahwa saksi tidak mengetahui riwayat tanah tersebut;
- Bahwa tanah tersebut dibeli dari H. Andi;

3. MASUDIN, yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa pekerjaan dari saksi saat ini adalah wiraswasta namun saksi sebelumnya jadi RW selama 20 tahun di kampung karet yang berdekatan dengan lokasi objek sengketa;
- Bahwa saksi mengetahui terkait pemagaran yang terjadi di lokasi objek sengketa;
- Bahwa Saksi melihat sendiri proses pemagaran oleh Junaedi. Waktu itu saksi hendak bakar sampah kemudian melihat ada rame-rame. Saksi bertanya pada warga disitu. Apakah ini bukannya tanah Pak Akong? Kata orang yang melihat katanya ini tanah Pak Junaedi. Saksi meminta Junaedi datang dan kemudian saksi menanyakan, Ini bukannya tanah Akong? Jawab Junaedi bukan, ini tanah kakek saya. Saksi menanyakan lagi, atas dasara apa? Kemudian Junaedi menjawab, ada saja;
- Bahwa tanah itu tidak pernah kosong karena ada yang menggarap sudah sekita 20 (dua puluh) tahun oleh orang Cirebon;
- Bahwa saksi pun pernah ikut garap tanah tersebut ketika masih kecil bersama dengan orang tua saksi. Orang tua saya menggarap kurang lebih 10 tahun;
- Bahwa pemilik tanah tersebut sebelumnya adalah H. Atang kemudian dijual kepada H. Andi Jaenudin;
- Bahwa tidak ada orang yang bernama Arfah bin Saabah yang keberatan ketika orang tua saksi menggarap tanah itu;

Halaman 48 dari 57 Putusan Nomor 15/G/2021/PTUN.SRG

Disclaimer

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

Halaman 48



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa selama ini tidak pernah ada orang yang keberatan ketika digarap karena kebetulan rumah saksi dekat dari situ jadi apabila ada masalah, saksi akan dipanggil selaku RW;
- Bahwa saksi tidak mengetahui luas tanah tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa tanah itu adalah tanah Akong karena saksi RW disitu jadi tanah Akong dimana saja, saksi tahu;
- Bahwa pada saat saksi menggarap itu ditanami padi;
- Bahwa pengairannya mengandalkan air di pinggir kali;
- Bahwa seingat saksi lokasi itu dari dulu sawah;
- Bahwa saksi menggarap itu dari tahun 1975 sampai 1979;
- Bahwa H. Atang menggarap tanah tersebut pada saat saksi masih kecil;
- Bahwa dahulu tanah tersebut digenangi air, namun sekarang telah menjadi darat karena ditanami palawija;
- Bahwa lokas berubah dari sawah menjadi darat kurang lebih sejak tahun 2000;
- Bahwa saksi menggarap tanah tersebut pada usia 6-7 tahun;
- Bahwa tidak ada tindakan dari pak RW setelah Junaedi melakukan pemagaran;
- Bahwa pada tahun 1975 itu lebih tinggi kali dari pada sawah;
- Bahwa pada saat ini ada tanggul yang membatasi kali dengan sawah. Jadi sejak ada tanggul, kali tersebut menjadi kering;

Bahwa, dalam Persidangan tanggal 8 September 2021, Penggugat telah mengajukan Kesimpulan secara tertulis yang diunggah di Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 8 September 2021, Tergugat telah mengajukan Kesimpulan secara tertulis yang diunggah di Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 8 September 2021 dan Tergugat II Intervensi mengajukan Kesimpulan secara tertulis yang diunggah di Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 7 September 2021 sebagaimana yang termuat dalam Berita Acara Persidangan;

Bahwa, segala sesuatu yang terjadi dan tercatat dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan pada perkara ini menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

Bahwa, dari keseluruhan yang telah diajukan oleh Para Pihak di dalam persidangan, sebagaimana telah diuraikan dalam Duduk Sengketa maupun termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini telah cukup, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dan mengambil Putusan, dengan Pertimbangan Hukum sebagaimana terurai di bawah ini;



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa para Penggugat dalam gugatannya telah memohon untuk dinyatakan batal atau tidak sah serta diwajibkan kepada Tergugat untuk mencabut yaitu:

1. Sertipikat Hak Milik Nomor.491/ Desa Kutabumi, tertanggal 01 Juni 1995, Gambar Situasi Nomor 10740, tanggal 1 Agustus 1994, luas 6.270 M2 atas nama Nyonya LIM PIT JUN (Vide bukti T-1 = T.II.Int-4); selanjutnya disebut sebagai objek sengketa 1;
2. Sertipikat Hak Milik Nomor.490/ Desa Kutabumi, tanggal 01 Juni 1995, Gambar Situasi Nomor.10739, tanggal 1 Agustus 1994, luas 3.850 M2 atas nama Nyonya LIM PIT JUN (Vide bukti T-3 = T. II.Int-7), selanjutnya disebut sebagai objek sengketa 2;

Menimbang, bahwa adapun alasan gugatan para Penggugat adalah karena penerbitan obyek sengketa merugikan kepentingan Penggugat dan telah diterbitkan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB);

Menimbang, bahwa atas gugatan para Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi masing-masing telah menyampaikan Jawabannya tertanggal 27 Mei 2021 dan 7 Mei 2021. Bahwa Tergugat dan Tergugat II Intervensi selain mengajukan Jawaban dalam pokok perkara, juga telah mengajukan Eksepsi. Bahwa oleh karena adanya Eksepsi dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, maka sistematika tentang pertimbangan hukumnya adalah;

- I. Pertimbangan Hukum Dalam Eksepsi;
- II. Pertimbangan Hukum Dalam Pokok Perkara dengan pengecualian, jika eksepsi ditolak, baru Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalam pokok perkara, dan sebaliknya jika eksepsi Tergugat atau Tergugat II Intervensi diterima, maka Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan dalam pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut Majelis hakim terlebih dulu akan mempertimbangkan upaya administrative para Penggugat sesuai dengan Ketentuan Pasal Pasal 77 Ayat (1), (2), (3), dan (4) Undang-Undang Administrasi Pemerintahan Jo.Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 sebagai berikut;

Menimbang, bahwa konsepsi kewenangan absolut yang terkandung dalam norma Pasal 77 Ayat (1) Undang – Undang R.I Nomor 5 Tahun 1986 tentang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peradilan Tata Usaha Negara tersebut mengandung pengertian bahwa aspek formal kompetensi absolut Pengadilan Tata Usaha Negara merupakan hak fundamental yang melekat pada Pengadilan Tata Usaha Negara untuk dapat melakukan kewajibannya untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara/Administrasi Pemerintahan. Sehingga aspek kompetensi absolut Pengadilan Tata Usaha Negara merupakan aspek syarat formal yang harus mendapatkan prioritas utama untuk dipertimbangkan terlebih dahulu sebagai pintu masuk sebelum Pengadilan Tata Usaha Negara melakukan kewajibannya untuk mengadili suatu sengketa yang lebih jauh nantinya mempertimbangkan materi eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan dan pokok sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 (selanjutnya dalam putusan ini disebut Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara) dan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan (selanjutnya dalam Putusan ini disebut sebagai Undang-Undang Administrasi Pemerintahan) dan Peraturan Mahkamah Agung R.I. Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif (selanjutnya dalam Putusan ini disebut sebagai Perma Nomor 6 Tahun 2018), maka formulasi pengaturan norma ruang lingkup Kompetensi Absolut (Kewenangan) Pengadilan Tata Usaha Negara mencakup norma Pasal 47, Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, dengan Objek Sengketa berupa Keputusan Tata Usaha Negara atau Keputusan Administrasi Pemerintahan dengan perluasan maknanya termasuk juga mencakup Tindakan Administrasi Pemerintahan (Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara juncto Pasal 1 angka 7, Pasal 1 angka 8 dan Pasal 87 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan), dengan perluasan Objek Sengketa sebagaimana yang dirumuskan dalam ketentuan Pasal 53 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan serta pembatasan langsung sebagaimana yang ditentukan dalam ketentuan Pasal 2 dan Pasal 49 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, serta pembatasan tidak langsung sebagaimana yang ditentukan dalam Ketentuan Pasal 48 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara dan Pasal 2 Ayat (1) Perma Nomor 6 Tahun 2018 dan pembatasan karena lahirnya peraturan perundang-undangan yang baru dan pembatasan karena Yurisprudensi MA RI;

Menimbang, bahwa berdasarkan Ketentuan Pasal 1 angka 7 Perma Nomor 6 Tahun 2018 merumuskan upaya administratif merupakan proses penyelesaian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa yang dilakukan dalam lingkungan Administrasi Pemerintahan sebagai akibat dikeluarkan Keputusan dan/atau Tindakan yang merugikan

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

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

Menimbang, bahwa dalam peraturan perundang-undangan yang menjadi peraturan dasar penerbitan Objek Sengketa *a quo*, tidak mengatur mekanisme/tata cara prosedur upaya Administratif. Sehingga, secara mutatis mutandis mekanisme atau tata cara prosedur upaya administratifnya dalam sengketa *a quo* menggunakan skema yang ditentukan dalam Undang-Undang Administrasi Pemerintahan;

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

Menimbang, bahwa norma Pasal 77 Ayat (1), (2), (3), dan (4) Undang-Undang Administrasi Pemerintahan menentukan pula Keputusan dapat diajukan keberatan secara tertulis dalam waktu paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya Keputusan tersebut oleh Badan atau Pejabat Pemerintahan Atas upaya keberatan administrasi tersebut Badan atau Pejabat Pemerintahan wajib menyelesaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja;

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



Menimbang, bahwa secara tafsiran teologis, adanya pengaturan Lembaga upaya administratif (*complain handling*) dalam Undang-Undang Administrasi Pemerintahan tidak lain tujuannya untuk mengarahkan penyelenggaraan Pemerintahan menjadi lebih sesuai dengan harapan dan kebutuhan masyarakat (*citizen friendly*) dengan menempatkan warga masyarakat sebagai subjek yang aktif yang terlibat dalam penyelenggaraan pemerintahan serta mendapatkan jaminan perlindungan dalam penyelenggaraan Pemerintahan sebagai bentuk nyata dari implementasi ajaran negara hukum tanggung-jawab (*responsibility state*);

Menimbang, bahwa upaya administratif (*complain handling*) merupakan hak hukum warga masyarakat untuk mendapatkan penyelesaian dalam sengketa administrasi pemerintahan yang bersifat premium-remedium di lingkungan administrasi pemerintahan. Sedangkan, Pengadilan Tata Usaha Negara sebagai sarana penyelesaian sengketa administrasi pemerintahan yang bersifat yudisial dan ultimum-remedium;

Menimbang, bahwa dengan adanya ketentuan mengenai upaya administrative diatas, serta penjelasan secara konsep filosofi upaya administratif diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa upaya administrative yang diajukan wajib dilakukan oleh Para Penggugat sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Polisi : LP/B/XI/2020/PMJ/Restro Tng Kota, tanggal 12 November 2020 atas nama Mery Gerung, S.H, dalam perkara dugaan tidak pidana memasuki pekarangan tanpa ijin yang berhak dan atau perbuatan tidak menyenangkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 167 KUHP dan Pasal 335 KUHP yang terjadi pada tanggal 10 November 2020 di Sepatan Kabupaten Tangerang, Kepolisian Negara RI Daerah Metro Jaya Resort Metro Tangerang telah memanggil saudara Junaedy pada tanggal 17 Desember 2020, untuk memberikan keterangan atas laporan tersebut pada tanggal 21 Desember 2020(vide P-4);

Menimbang, bahwa berdasarkan Berita Acara Pemeriksaan Setempat pada tanggal 30 Agustus 2021 diketahui di lokasi kedua objek sengketa *a quo* telah berdiri bangunan permanen yang berdiri sejak 20 tahun yang lalu;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Para Penggugat mendalilkan telah mengajukan upaya keberatan secara tertulis kepada Tergugat atas terbitnya kedua Objek Sengketa *a quo* berupa Keberatan pada tanggal 15 Maret 2021 (bukti P-3);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dalil gugatan Para Penggugat yang menyatakan mengetahui adanya kedua objek sengketa pada tanggal 09 Maret 2021, kemudian dihubungkan dengan bukti P-4 serta fakta hukum bahwa di dalam lokasi kedua objek sengketa *a quo* telah terdapat bangunan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permanen yang cukup lama yang telah ditanami sayur-sayuran, Majelis Hakim menilai, terlepas dari adanya bangunan permanen yang telah lama berdiri dimana seharusnya Para Penggugat telah merasa dirugikan dengan adanya bangunan permanen tersebut, setidaknya-tidaknya Para Penggugat dianggap telah mengetahui adanya kedua objek sengketa *a quo* pada tanggal 21 Desember 2020, saat salah satu Para Penggugat yakni sdr.Juanedy hadir dalam pemeriksaan Laporan Polisi : LP/B/XI/2020/PMJ/Restro Tng Kota;

Menimbang, bahwa oleh karenan Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil mengenai tenggang waktu kapan Para Penggugat telah mengetahui keberadaan kedua objek sengketa *a quo*, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Penggugat telah mengetahui keberadaan kedua objek sengketa *a quo* pada tanggal 21 Desember 2020, oleh karenanya terhadap pengajuan upaya keberatan terhadap Tergugat telah melebihi batas waktu 21 hari kerja sesuai dengan ketentuan Pasal 77 Ayat (1), (2), (3), dan (4) Undang-Undang Administrasi Pemerintahan;

Menimbang, bahwa dengan pendekatan konsep dan norma sebagaimana yang telah diuraikan diatas, Majelis Hakim menilai Para Penggugat telah lewat waktu dalam menempuh upaya administratif keberatan secara tertulis kepada Tergugat selaku Pejabat Pemerintahan yang menetapkan kedua Objek Sengketa sebagaimana yang ditentukan dalam Undang-Undang Administrasi Pemerintahan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim berkesimpulan Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang dalam menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Administrasi Pemerintahan sesuai Ketentuan Pasal 47 Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Pasal 2 Ayat (1) Perma Nomor 6 Tahun 2018;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan-pertimbangan hukum di atas menunjukkan bahwa upaya administrative para Penggugat berupa Keberatan kepada Tergugat telah melampaui tenggang waktu yang telah ditentukan secara tegas dalam peraturan perundang-undangan, dan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tidak berwenang dalam menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Administrasi Pemerintahan;

I. DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tidak berwenang dalam menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Administrasi Pemerintahan akibat tidak terpenuhinya tenggang waktu pengajuan upaya administrative, maka terhadap eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi dinyatakan ditolak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II. DALAM POKOK SENGKETA :

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tidak berwenang dalam menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Administrasi Pemerintahan maka pemeriksaan lebih lanjut yang berkenaan dengan pokok sengketa tidak perlu dipertimbangkan lagi dan gugatan para Penggugat haruslah dinyatakan tidak diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan para Penggugat dinyatakan tidak diterima, maka sesuai ketentuan Pasal 110 dan Pasal 112 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya sebagaimana tersebut dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam pemeriksaan persidangan tanpa tergantung pada hal-hal yang diajukan oleh para pihak, maka sesuai ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, hakim bebas menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian, atas dasar itu terhadap alat-alat bukti yang relevan telah dipergunakan sebagai bahan pertimbangan Majelis Hakim dan terhadap bukti-bukti selebihnya tidak dipertimbangkan lebih lanjut dan tetap dilampirkan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkara;

MENGINGAT Pasal-Pasal dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administrasi, serta peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan;

MENGADILI :

I. DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tegugat dan Tegugat II Intervensi untuk seluruhnya;

II. DALAM POKOK SENGKETA :

1. Menyatakan gugatan para Penggugat tidak diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp3.640.000,00,- (Tiga Juta Enam Ratus Empat Puluh Ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada Hari **SENIN** tanggal **13 September 2021** oleh kami **ERI ELFI RITONGA, S.H., M.H.**, selaku Hakim Ketua Majelis, **JULIAH SARAGIH, S.H., M.H.**, dan **FEBRINA PERMADI, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum secara Elektronik (E-Court) melalui Sistem Informasi Pengadilan yang diselenggarakan pada hari **RABU**, tanggal **22 September 2021** oleh Majelis Hakim tersebut di atas dengan dibantu oleh **ELVINA R. TAMPUBOLON, S.H., M.H** Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, dengan dihadiri oleh Kuasa hukum para Penggugat, Tergugat dan kuasa hukum Tergugat II Intervensi serta dikirimkan secara elektronik kepada para pihak melalui sistem informasi pengadilan;

HAKIM ANGGOTA I,

TTD

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

HAKIM ANGGOTA II,

TTD

FEBRINA PERMADI, S.H.

HAKIM KETUA MAJELIS,

TTD

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

PANITERA PENGGANTI,

TTD

ELVINA R. TAMPUBOLON, S.H., M.H.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rincian Biaya Perkara Nomor: 15/G/2021/PTUN.SRG

1.	Biaya Pendaftaran Perkara	: Rp 30.000,-
2.	Biaya ATK Perkara	: Rp 150.000,-
3.	Biaya PNBP Surat Kuasa	: Rp 10.000,-
4.	Biaya Panggilan	: Rp 30.000,-
5.	Biaya PNBP Panggilan Pertama (Penggugat, Tergugat)	: Rp. 30.000,-
6.	Meterai Putusan Sela	: Rp 10.000,-
7.	Biaya Pemeriksaan Setempat	: Rp3.350.000,-
8.	Biaya Hak Redaksi	: Rp 10.000,-
9.	Biaya Uang Leges	: Rp 10.000,-
10.	Biaya Meterai	: <u>Rp 10.000,-</u> +
	JUMLAH	: Rp3.640.000,-

(tiga juta enam ratus empat puluh ribu rupiah)