



PUTUSAN

Nomor 402 K/TUN/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

Memeriksa perkara tata usaha negara dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

I. 1. ABDULLAH ABDUL ARAZAK, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Kampung Jelupang, RT.06/RW.02 Kelurahan Jelupang, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, pekerjaan Wiraswasta;

2. Drs. SUNARYONO, S.H., kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Cisanggiri III Nomor 17, RT 004/04, Kelurahan Petogogan, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, pekerjaan Pensiunan Polri;

Selanjutnya memberikan kuasa kepada : Afrizal, S.H, kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat, beralamat kantor di Perumahan Pamulang Estate, Jalan Semangka III, Blok L 2 Nomor 14, Kelurahan Pamulang Timur, Kecamatan Pamulang, Kota Tangerang Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 November 2014;

II. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG

SELATAN, berkedudukan di Ruko Golden Road Blok C.27 Nomor 59-61 BSD, Tangerang Selatan. Selanjutnya memberikan kuasa kepada :

1. Jemmy. D. Winerungan, A.Ptnh, Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan;
2. Saleh Yahya , S.H., M.Kn, Kepala Sub Seksi Perkara pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan;
3. Aris Prasentiantoro, S.H., Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 18/2-36.07/IX/2014 tanggal 3 September 2014;



Para Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II dahulu sebagai
Para Pembanding/Tergugat-Tergugat II Intervensi 1, 2;

melawan:

PT. NUR AKBAR, beralamat di Komplek Pertokoan Villa Melati
Mas Blok 8/1, Jl. Raya Serpong, Desa Jelupang, Kecamatan
Serpong, Kota Tangerang, dalam hal ini diwakili oleh Yudi
Wijaya, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan selaku Direktur
PT. Nur Akbar, beralamat di Jl. Kelapa Cengkiri Timur III EG.
1/9, Kelapa Gading, Jakarta Utara;

Selanjutnya memberikan Kuasa Kepada:

1. Januar Tjahjadi, S.H.;
2. Rr. Sri Ambarsari, S.H.;

Keduanya kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat,
berkantor pada kantor hukum "Januar Tjahjadi & Rekan"
beralamat di Plaza Property, Komp. Pertokoan Pulomas Blok
VIII No. 1, Jl. Perintis Kemerdekaan, Jakarta Timur,
Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 28 April 2014;

Termohon Kasasi dahulu sebagai Terbanding/Penggugat;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata bahwa
sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Terbanding/Penggugat telah
menggugat sekarang Para Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II dahulu
sebagai Para Pembanding/Tergugat-Tergugat II Intervensi 1, 2 di muka
persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada pokoknya atas dalil-
dalil sebagai berikut:

A. OBJEK SENGKETA;

1. Bahwa yang menjadi objek sengketa dalam gugatan *a quo* adalah
merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, Tergugat sebagai badan
atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan bidang
pertanahan, yaitu :
 - a. Sertipikat Hak Milik No.04597/Jelupang, Surat Ukur No.
962/Jelupang/2007, tertanggal 28 Agustus 2007, dengan Nomor
Induk Bidang (NIB) 28.04.35.06.05708, luas tanah 1.300 M² (seribu
tiga ratus meter persegi), Asal Hak Penegasan/pengakuan hak,
terletak di Kelurahan Jelupang, Kecamatan Serpong Utara,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang pada tanggal 2 Oktober 2007 atas nama H. Abdullah A. Arazak;

- b. Sertipikat Hak Milik No. 04922/Jelupang, Surat Ukur No. 265/Jelupang/2008, tertanggal 14 Mei 2008, dengan Nomor Induk Bidang (NIB) 28.04.35.06.05845, luas tanah 1.400 M² (seribu empat ratus meter persegi), Asal Hak Penegasan/Pengakuan Hak, terletak di Kelurahan Jelupang, Kecamatan Serpong Utara, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang pada tanggal 18 Juni 2008 atas nama H. Abdullah A. Arazak;

2. Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara mengenai kedua objek sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat adalah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat Konkret, Individual, dan Final sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 9 Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986;

- Konkret :

Objek yang diatur dalam Keputusan Objek Sengketa adalah tertentu dan atau dapat ditentukan yaitu :

- a. Sertipikat Hak Milik No.04597/Jelupang, Surat Ukur No. 962/Jelupang/2007, tertanggal 28 Agustus 2007, dengan Nomor Induk Bidang (NIB) 28.04.35.06.05708, luas tanah 1.300 M² (seribu tiga ratus meter persegi), Asal Hak Penegasan/pengakuan hak, terletak di Kelurahan Jelupang, Kecamatan Serpong Utara, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang pada tanggal 2 Oktober 2007 atas nama H. Abdullah A. Arazak;
- b. Sertipikat Hak Milik No. 04922/Jelupang, Surat Ukur No. 265/Jelupang/2008, tertanggal 14 Mei 2008, dengan Nomor Induk Bidang (NIB) 28.04.35.06.05845, luas tanah 1.400 M² (seribu empat ratus meter persegi), Asal Hak Penegasan/Pengakuan Hak, terletak di Kelurahan Jelupang, Kecamatan Serpong Utara, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten, diterbitkan oleh Kepala

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang pada tanggal 18 Juni 2008 atas nama H. Abdullah A. Arazak;

- Individual :

Keputusan Tata Usaha Negara Objek Sengketa ditujukan dan berlaku khusus kepada nama yang ada di Sertipikat-Sertipikat *a quo*;

- Final :

Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa yang dikeluarkan Tergugat tersebut diatas tidak lagi memerlukan persetujuan dari instansi/Pejabat Tata Usaha Negara lainnya, karena keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa telah berlaku definitif dan telah menimbulkan akibat hukum berupa diterbitkannya kedua objek sengketa *a quo* atas tanah diatas tanah yang telah dimiliki Penggugat berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 840/Jelupang, Gambar Situasi No. 19211 tertanggal 14 Desember 1992 dengan luas kurang lebih 3.670 M² (tiga ribu enam ratus tujuh puluh meter persegi), Asal Persil Pemberian Hak Guna Bangunan, terletak di Desa Jelupang, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang pada tanggal 14 Desember 1992, telah di perpanjang sampai dengan tanggal 13 Desember 2032;

B. TENGGANG WAKTU GUGATAN :

3. Bahwa pada sekitar bulan Februari tahun 2014 diatas tanah milik Penggugat telah diterbitkan keputusan Tata Usaha Negara Tergugat yang merupakan objek sengketa *a quo* sehingga Penggugat sebagai Developer tidak bisa melakukan kegiatan dan atau mengembangkan usahanya karena adanya Keputusan Tata Usaha Negara Tergugat atas kedua objek sengketa tersebut;
4. Bahwa oleh karena hal tersebut diatas, Penggugat pada tanggal 11 Februari 2014 menunjuk Notaris/PPAT Apsari Sri Ekowati, SH., Notaris di Kota Tangerang Selatan, untuk memeriksa Keputusan Tata Usaha Negara Tergugat atas kedua objek sengketa tersebut;
5. Bahwa keterangan dari Notaris/PPAT Apsari Sri Ekowati menyebutkan Keputusan Tata Usaha Negara Tergugat yang telah mengeluarkan dua objek sengketa *a quo* diatas tanah milik Penggugat, sehingga terjadi tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 840/Jelupang, Gambar Situasi No. 19211 tertanggal 14 Desember 1992 dengan luas kurang lebih 3.670 M² (tiga ribu enam ratus tujuh puluh



meter persegi) terletak didesa Jelupang, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang pada tanggal 14 Desember 1992, telah di perpanjang sampai dengan tanggal 13 Desember 2032;

6. Bahwa Penggugat baru mengetahui adanya Keputusan Tata Usaha Negara atas dua objek sengketa tersebut setelah pihak Notaris/PPAT Apsari Sri Ekowati mendapat keterangan dari Tergugat;
7. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Gugatan *a quo* diajukan pada tanggal 5 Mei 2014;
8. Bahwa sementara gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 5 Mei 2014, sehingga dengan demikian belum lewat waktu 90 (sembilan puluh) hari untuk mengajukan gugatan sebagaimana dimaksud dalam pasal 55 Undang-Undang No.5 tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986;

C. KEPENTINGAN PENGUGAT YANG DIRUGIKAN :

9. Bahwa diatas tanah Penggugat yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 840/Jelupang, Gambar Situasi No. 19211 tertanggal 14 Desember 1992 dengan luas kurang lebih 3.670 M² (tiga ribu enam ratus tujuh puluh meter persegi), Asal Persil Pemberian Hak Guna Bangunan, terletak di Desa Jelupang, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang pada tanggal 14 Desember 1992, telah di perpanjang sampai dengan tanggal 13 Desember 2032, Tergugat telah mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara atas dua objek sengketa *a quo*;
10. Bahwa Penggugat sebagai pemilik tanah dan Perusahaan yang bergerak di bidang Property telah dirugikan kepentingan haknya atas Penerbitan kedua objek sengketa oleh Keputusan Tata Usaha Negara. Sampai saat ini Penggugat tidak dapat melakukan pengembangan usahanya dan memanfaatkan tanah tersebut, karena diakuinya tanah tersebut sebagai tanah milik oleh pihak-pihak yang namanya tercantum didalam Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa yang diterbitkan Tergugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa terbitnya Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa telah membawa akibat hukum yang berimplikasi adanya pelanggaran hak/kepentingan hukum Penggugat sebagai pemegang Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 840/Jelupang, Gambar Situasi No. 19211 tertanggal 14 Desember 1992 dengan luas kurang lebih 3.670 M² (tiga ribu enam ratus tujuh puluh meter persegi), Asal Persil Pemberian Hak Guna Bangunan, terletak di Desa Jelupang, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang pada tanggal 14 Desember 1992, telah diperpanjang sampai dengan tanggal 13 Desember 2032, dan sama sekali tidak memberikan kepastian secara hukum kepada Penggugat;
12. Bahwa Penggugat merupakan subyek hukum yang kepentingannya di rugikan akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa sebagaimana dimaksud dalam pasal 53 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 9 tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009 tentang perubahan kedua Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986;

D. POSITA / ALASAN GUGATAN :

13. Bahwa Penggugat mempunyai kepentingan mengajukan Gugatan Pembatalan Keputusan Tata Usaha Negara kedua objek sengketa a quo;
14. Bahwa Penggugat adalah sebagai pemilik sah tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 840/Jelupang, Gambar Situasi No. 19211 tertanggal 14 Desember 1992, dengan luas kurang lebih 3.670 M² (tiga ribu enam ratus tujuh puluh meter persegi) Asal Persil Pemberian Hak Guna Bangunan terletak di Desa Jelupang, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang pada tanggal 14 Desember 1992, telah diperpanjang sampai dengan tanggal 13 Desember 2032, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara : Jalan Desa;
 - Selatan : B3482;
 - Timur : B3483+B843;
 - Barat : B3481;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa proses dan prosedur penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 840/Jelupang, Gambar Situasi No.19211 tertanggal 14 Desember 1992, dengan luas kurang lebih 3.670 M² (tiga ribu enam ratus tujuh puluh meter persegi) Asal Persil Pemberian Hak Guna Bangunan terletak di Desa Jelupang, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang pada tanggal 14 Desember 1992, telah diperpanjang sampai dengan tanggal 13 Desember 2032 milik Penggugat termaksud telah dilakukan dengan baik dan benar sesuai dengan prosedur hukum penerbitan hak atas tanah yaitu sesuai dengan Peraturan Pemerintah No 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah;
16. Bahwa tanah milik Penggugat diperoleh dari :
- Pembelian pada tanggal 8 Maret 1990 seluas kurang lebih 2.455 M² (dua ribu empat ratus lima puluh lima meter persegi) sesuai dengan Surat Pelepasan Hak Atas Tanah No.476/593/1990 tertanggal 15 Maret 1990;
 - Pembelian pada tanggal 15 November 1990 seluas kurang lebih 2.120 M² (dua ribu seratus dua puluh meter persegi) sesuai dengan Surat Pelepasan Hak Atas Tanah No.551/593/1990 tertanggal 23 November 1990;
17. Bahwa sejak tanggal 8 Maret 1990 dan tanggal 15 November 1990 tanah tersebut menjadi milik dan dikuasai oleh Penggugat tanpa ada orang lain yang mengaku berhak atau turut berhak atas tanah termaksud;
18. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 840/Jelupang Gambar Situasi No. 19211 tertanggal 14 Desember 1992, dengan luas kurang lebih 3.670 M² (tiga ribu enam ratus tujuh puluh meter persegi) Asal Persil Pemberian Hak Guna Bangunan, terletak di Desa Jelupang, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang, Provinsi Jawa Barat, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang pada tanggal 14 Desember 1992, telah diperpanjang sampai dengan 13 Desember 2032, milik Penggugat tersebut diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 1175/HGB/BPN/92 tertanggal 25 November 1992 atas permohonan dari Penggugat sebagai peningkatan atas pembelian dan Pelepasan Hak Atas Tanah No. 476/593/1990 dan No. 551/593/1990;

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)



19. Bahwa dikarenakan adanya tumpang tindih antara Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 840/ Jelupang Gambar Situasi No. 19211 tertanggal 14 Desember 1992, dengan luas kurang lebih 3.670 M² (tiga ribu enam ratus tujuh puluh meter persegi) Asal Persil Pemberian Hak Guna Bangunan terletak di Desa Jelupang, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang pada tanggal 14 Desember 1992, telah di perpanjang sampai dengan tanggal 13 Desember 2032 dengan Keputusan Tata Usaha Negara atas kedua objek sengketa aquo, Tergugat mengundang Penggugat untuk mediasi pada tanggal 16 April 2014 dengan Nomor Surat 722/002-36.03/IV/2014;
20. Bahwa dari hasil mediasi ternyata Tergugat membenarkan telah mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara atas kedua objek sengketa aquo diatas tanah milik Penggugat;
21. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Keputusan Tata Usaha Negara Objek Sengketa dari Tergugat yaitu berupa :
- a. Sertipikat Hak Milik No.04597/Jelupang, Surat Ukur No. 962/Jelupang/2007, tertanggal 28 Agustus 2007, dengan Nomor Induk Bidang (NIB) 28.04.35.06.05708, luas tanah 1.300 M² (seribu tiga ratus meter persegi), asal hak Penegasan/pengakuan hak, terletak di Kelurahan Jelupang, Kecamatan Serpong Utara, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang pada tanggal 2 Oktober 2007 atas nama H. Abdullah A. Arazak;
 - b. Sertipikat Hak Milik No. 04922/Jelupang, Surat Ukur No. 265/Jelupang/2008, tertanggal 14 Mei 2008, dengan Nomor Induk Bidang (NIB) 28.04.35.06.05845, luas tanah 1.400 M² (seribu empat ratus meter persegi), asal hak Penegasan/Pengakuan Hak, terletak di Kelurahan Jelupang, Kecamatan Serpong Utara, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang pada tanggal 18 Juni 2008 atas nama H. Abdullah A. Arazak;
- Dilakukan tidak secara prosedur atau bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku;
22. Bahwa Peraturan PerUndang-Undangan yang di langgar oleh Tergugat akibat diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa, yaitu:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- A. Peraturan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960 :
- a. Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria yaitu :
 - Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2);
 - Pasal 23 berikut Penjelasan Undang-Undang Pokok Agraria Angka IV mengenai dasar-dasar untuk mengadakan kepastian hukum;
 - b. Bahwa didalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria diamanatkan atau digariskan dasar-dasar untuk kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan diadakannya pendaftaran tanah yang berarti bahwa apabila pendaftaran tanah sudah dilakukan maka kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah menjadi nyata;
 - c. Bahwa didalam Pasal 23 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960, adalah mengenai dasar untuk pemegang hak agar memperoleh kepastian hukum;
 - d. Bahwa perbuatan Tergugat menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa dikategorikan sebagai pelanggaran terhadap Pasal 19 ayat (1),(2) dan Pasal 23 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria berikut penjelasan angka IV mengenai dasar-dasar untuk mendapatkan kepastian hukum;
- B. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997;
- a. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 jo Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 Pasal 29 dan Pasal 31 tentang Pendaftaran tanah yang mengharuskan pembukuan hak dan penerbitan sertifikat harus sesuai dengan data yuridis dan data fisik bidang tanah;
 - b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 jo Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah;
- C. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 2011;
- a. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 tahun 2011 pasal 62 ayat (1) dan (2) tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, yang dapat Penggugat sitir sebagai berikut;
Pasal 62 ayat (1);

Halaman 9 dari 48 halaman. Putusan Nomor 402 K/TUN/2015

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 9



Sertipikat hak atas tanah yang mengandung cacat hukum administrasi dilakukan pembatalan atau perintah pencatatan perubahan pemeliharaan data pendaftaran tanah menurut peraturan perundang-undangan;

Pasal 62 ayat (2);

Cacat hukum administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain :

- Kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan atau pendaftaran hak tanah;
- Kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran peralihan hak dan atau sertifikat pengganti;
- Kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran penegasan dan atau pengakuan hak atas tanah bekas milik adat;
- Kesalahan prosedur dalam proses pengukuran, pemetaan dan atau perhitungan luas;
- Tumpang tindih hak atau sertipikat hak atas tanah;
- Kesalahan subjek dan atau objek hak; dan
- Kesalahan lain dalam penerapan peraturan perundang-undangan;

23. Bahwa Penggugat mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk mewajibkan Tergugat membuktikan asal usul secara hukum atas keputusan Tata Usaha Negara terhadap kedua objek sengketa *a quo*;

24. Bahwa oleh karenanya Penggugat mohon pembatalan atau tidak sah atas kedua objek sengketa :

- Sertipikat Hak Milik No. 04597/Jelupang, Surat Ukur No.962/Jelupang/2007, tertanggal 28 Agustus 2007, dengan Nomor Induk Bidang (NIB) 28.04.35.06.05708, luas tanah 1.300 M² (seribu tiga ratus meter persegi), Asal Hak Penegasan/Pengakuan Hak, yang terletak di Kelurahan Jelupang, Kecamatan Serpong Utara, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten, diterbitkan pada tanggal 2 Oktober 2007 atas nama H. Abdullah A. Arazak ;
- Sertipikat Hak Milik No. 04922/Jelupang, Surat Ukur No. 265/Jelupang/2008, tertanggal 14 Mei 2008, dengan Nomor Induk Bidang (NIB) 28.04.35.06.05845, luas tanah 1.400 M² (seribu empat ratus meter persegi), Asal Hak Penegasan/Pengakuan Hak, yang terletak di Kelurahan Jelupang, Kecamatan Serpong Utara,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten, diterbitkan pada tanggal 18 Juni 2008 atas nama H. Abdullah A. Arazak ;

25. Bahwa oleh karenanya Penggugat mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk melakukan pencabutan atas kedua objek sengketa :

- Sertipikat Hak Milik No. 04597/Jelupang, Surat Ukur No. 962/Jelupang/2007, tertanggal 28 Agustus 2007, dengan dengan Nomor Induk Bidang (NIB) 28.04.35.06.05708, luas tanah 1.300 M² (seribu tiga ratus meter persegi), Asal Hak Penegasan/Pengakuan Hak, yang terletak di kelurahan Jelupang, Kecamatan Serpong Utara, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten, diterbitkan pada tanggal 2 Oktober 2007 atas nama H. Abdullah A. Arazak ;
- Sertipikat Hak Milik No. 04922/ Jelupang, Surat Ukur No. 265/Jelupang/2008, tertanggal 14 Mei 2008, dengan Nomor Induk Bidang (NIB) 28.04.35.06.05845, luas tanah 1.400 M² (seribu empat ratus meter persegi), Asal Hak Penegasan/Pengakuan Hak, yang terletak di Kelurahan Jelupang, Kecamatan Serpong Utara, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten, diterbitkan pada tanggal 18 Juni 2008 atas nama H. Abdullah A. Arazak ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Serangagar memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA/ SENGKETA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah kedua objek sengketa:

- Sertipikat Hak Milik No. 04597/Jelupang, Surat Ukur No. 962/Jelupang/2007, tertanggal 28 Agustus 2007, dengan Nomor Induk Bidang (NIB) 28.04.35.06.05708, luas tanah 1.300 M² (seribu tiga ratus meter persegi), Asal Hak Penegasan/Pengakuan Hak, yang terletak di Kelurahan Jelupang, Kecamatan Serpong Utara, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten, diterbitkan pada tanggal 2 Oktober 2007, atas nama H. Abdullah A. Arazak ;
- Sertipikat Hak Milik No. 04922/Jelupang, Surat Ukur No. 265/Jelupang/2008, tertanggal 14 Mei 2008, dengan Nomor Induk Bidang (NIB) 28.04.35.06.05845, luas tanah 1.400 M² (seribu empat ratus meter persegi), Asal Hak Penegasan/Pengakuan Hak, yang terletak di

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Jelupang, Kecamatan Serpong Utara, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten, di terbitkan pada tanggal 18 Juni 2008, atas nama H. Abdullah A.Arazak;

3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut kedua objek sengketa :

- Sertipikat Hak Milik No. 04597/Jelupang, Surat Ukur No. 962/Jelupang/2007, tertanggal 28 Agustus 2007, dengan Nomor Induk Bidang (NIB) 28.04.35.06.05708, luas tanah 1.300 M² (seribu tiga ratus meter persegi), Asal Hak Penegasan/Pengakuan Hak, yang terletak di Kelurahan Jelupang, Kecamatan Serpong Utara, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten, diterbitkan pada tanggal 2 Oktober 2007, atas nama H. Abdullah A.Arazak;
- Sertipikat Hak Milik No. 04922/Jelupang, Surat Ukur No. 265/Jelupang/2008, tertanggal 14 Mei 2008, dengan Nomor Induk Bidang (NIB) 28.04.35.06.05845, luas tanah 1.400 M² (seribu empat ratus meter persegi), Asal Hak Penegasan/Pengakuan Hak, yang terletak di Kelurahan Jelupang, Kecamatan Serpong Utara, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten, diterbitkan pada tanggal 18 Juni 2008, atas nama H. Abdullah A. Arazak;

4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat-Tergugat II Intervensi1, 2 mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil sebagai berikut:

EKSEPSI TERGUGAT

A. Eksepsi Kewenangan Absolut;

Alasan Hukumnya yaitu :

Bahwa materi permasalahan yang diangkat dari peristiwa hukum yang diutarakan dalam isi posita gugatan Penggugat halaman 6 dan 7 angka 21 huruf a dan b dalam gugatannya secara substansial materi permasalahannya sangat menitik beratkan pada titik singgung mengenai yang berhak atas objek hak keperdataan dari kepemilikan tanah yang dirasa milik Penggugat, akan tetapi secara yuridis telah diterbitkan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Milik No. 04597/Jelupang, Surat Ukur tanggal 28 Agustus 2007 No. 962/Jelupang/2007, seluas 1.300 M² tercatat atas nama H. Abdullah A. Arazak dan Sertipikat Hak Milik No. 04922/Jelupang, Surat Ukur tanggal 14 Mei 2008 No. 265/Jelupang/2008, seluas 1.400 M² tercatat atas nama H. Abdullah A. Arazak. Sehingga atas uraian dalam materi posita gugatan Penggugat tersebut perlu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibutuhkan terlebih dahulu mengenai pembuktian apakah adanya hubungan hukum hak keperdataan dari kepemilikan tanah tersebut adalah benar milik dari Penggugat. Dengan demikian materi gugatan Penggugat dari peristiwa hukum yang diuraikan dalam posita gugatan Penggugat tersebut adalah merupakan kewenangan pemeriksaan perkara dari Pengadilan Negeri yang berwenang untuk mendapatkan fakta hukum tentang siapa yang berhak atas hak keperdataan seseorang apabila dikostatir dalam penemuan hukumnya. Oleh sebab itu pengajuan gugatan ini pantas diajukan dalam ranah hukum Pengadilan Perdata, dan atau merupakan kewenangan absolut dari Pengadilan Negeri;

Bahwa perlu Majelis Hakim Perkara Nomor 18/G/2014/PTUN-SRG ketahui, terhadap objek sengketa tersebut di atas, saat ini sedang diperiksa di Pengadilan Negeri Tangerang, dengan Register Perkara No. 267/PDT.G/2014/PN.TNG yang diajukan oleh Yudi Wijaya (Direktur PT. Nur Akbar) selaku Penggugat melawan H. Abdullah A. Arazak selaku Tergugat I dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang selaku Tergugat II;

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

B. Eksepsi Lewat Waktu (Daluarsa);

Alasan hukumnya yaitu :

- Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 04597/Jelupang, Surat Ukur tanggal 28 Agustus 2007 No. 962/Jelupang/2007, seluas 1.300 M2 tercatat atas nama H. Abdullah A. Arazak diterbitkan oleh Tergugat tanggal 02 Oktober 2007;
- Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 04922/Jelupang, Surat Ukur tanggal 14 Mei 2008 No. 265/Jelupang/2008, seluas 1.400 M2 tercatat atas nama H. Abdullah A. Arazak diterbitkan oleh Tergugat tanggal 18 Juni 2008;
- Bahwa Sertipikat hak atas tanah tersebut memberikan kepastian hukum dan memiliki kekuatan pembuktian hukum yang kuat bagi subyek dan



obyek hak atas tanah yang tercantum dalam Sertipikat tersebut, sepanjang mengenai data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam Surat Ukur dan atau Gambar Situasi serta Buku Tanah hak yang bersangkutan;

- d. Bahwa berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa “Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orangatau Badan Hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya Sertipikat itu telah mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang Sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan Sertipikat tersebut.”;
- e. Bahwa dengan demikian, Penggugat sudah tidak berwenang lagi untuk menggugat Sertipikat Hak Milik No. 04597/Jelupang, Surat Ukur tanggal 28 Agustus 2007 No. 962/Jelupang/2007, seluas 1.300 M2 tercatat atas nama H.AbdullahA. Arazakditerbitkanoleh Tergugat tanggal 02 Oktober 2007 dan Sertipikat Hak Milik No. 04922/Jelupang, Surat Ukur tanggal 14 Mei 2008 No. 265/Jelupang/2008, seluas 1.400 M2 tercatat atas nama H. Abdullah A. Arazak diterbitkan oleh Tergugat tanggal 18 Juni 2008, sebab telah daluwarsa atau melampaui tenggang waktu 5 (lima) tahun, sebagaimana diatur dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

EKSEPSITERGUGAT II INTERVENSI 1, 2

1. GUGATAN PENGGUGAT LEWAT WAKTU/KADALUARSA.

Bahwa gugatan yang telah diajukan oleh Penggugat tertanggal 05 Mei 2014 ke Pengadilan Tata Usaha Negara Serang telah melewati Batas waktu 90 hari sebagaimana yang dimaksud Pasal 55 Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 Jo Undang-undang No. 9 tahun 2004 Jo Undang-undang No. 51 tahun 2009 tentang Peraturan Tata Usaha Negara(PERATUN). Hal ini dapat dibuktikan dengan fakta sebagai berikut :

- Bahwa pada sekitar akhir bulan Desember tahun 2013, Penggarap tanah telah mengabarkan kepada Tergugat II Intervensi 2 bahwa telah terjadi Perusakan Pagar Pembatas tanah milik Tergugat II Intervensi 2 yang



terletak di Kelurahan Jelupang, Kecamatan Serpong Utara oleh pihak lain, yang pada akhirnya di ketahui berasal dari pihak Penggugat;

- Bahwa atas kejadian tersebut selanjutnya Tergugat II Intervensi 2 membuat laporan atas Peristiwa Hukum Perusakan Pagar Pembatas tanah milik Tergugat II Intervensi 2 ini ke Polda Metro Jaya pada tanggal 30 Desember 2013. Bahwa Laporan ini tidak ditindaklanjuti lebih lanjut oleh karena Penggugat bersedia bermusyawarah untuk menyelesaikan permasalahan ini;
- Bahwa pada pertengahan bulan Januari 2014 (Sekitar tanggal 17 Januari) Tergugat II Intervensi 2 bertemu dengan Penggugat di Kopitiam lantai 1 Living World Alam Sutera melakukan musyawarah untuk mencari jalan keluar atas terjadinya tumpang tindih kepemilikan tanah. Pada pertemuan tersebut dari Pihak Penggugat hadir Ibu Boni selaku wakil dari PT Nur Akbar dan seorang penasihat Hukum Rr. Sri Ambarsari Handayani, SH, sedangkan dari Pihak Tergugat II Intervensi 2 hadir Tergugat II Intervensi 2 sendiri dan Saudara Suryadi. Di dalam Pertemuan tersebut Tergugat II Intervensi 2 membawa dua Sertipikat tanahnya, dan di dalam pertemuan tersebut memperlihatkan asli Sertipikat tersebut kepada perwakilan Penggugat;
- Bahwa selanjutnya pada sekitar akhir bulan Januari 2014 tanggal 25 atas permintaan Ibu Boni pada Suryadi, telah menyerahkan 2 Foto Copy Sertipikat kepemilikan tanah ke PT. Nur Akbar di Ruko Melati Mas, diterima Saudara Daud Karyawan Penggugat. Dan selanjutnya sepakat untuk membeli tanah Tergugat II Intervensi 2 seluas masing-masing 1.300 Meter Persegi dan 1.400 Meter Persegi dengan harga Rp. 400.000/M²;
- Bahwa untuk selanjutnya atas Permintaan dari Penggugat dalam hal ini Ibu Boni sebagai wakil PT. Nur Akbar, pada tanggal 11 Februari 2014 Tergugat II Intervensi 2 menitipkan dua buah Sertipikat tanah miliknya ke Kantor Notaris yang ditunjuk oleh Penggugat, yaitu Kantor Notaris APSARI SRI EKOWATI, S.H., yang terletak Ruko Paris Square Blok B2/48 Sektor III BSD - Kota Tangerang Selatan. Dan ternyata selanjutnya Penggugat Ingkar Janji dan tidak jadi membeli tanah Tergugat II Intervensi 2, dan pada tahap berikutnya upaya Mediasi yang difasilitasi oleh Tergugat juga mengalami jalan buntu sampai gugatan ini diajukan;



Dari kronologis yang Tergugat II Intervensi 2 gambarkan di atas terbukti, bahwa Penggugat telah mengetahui adanya tumpang tindih Kepemilikan tanah antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi 2 sejak pertengahan Bulan Januari 2014 saat pihak Penggugat memeriksa Asli Sertipikat Tergugat II Intervensi 2, atau setidaknya-tidaknya pada akhir Januari 2014, yaitu saat Penggugat menerima Foto Copy kepemilikan tanah dari Tergugat II Intervensi 2, yang kalau dihitung sampai dengan tanggal 05 Mei 2014 atau saat didaftarkan Gugatan ini, jumlah hari terhitung selama 108 hari, dan waktu 108 hari ini melebihi waktu yang dimungkinkan untuk mengajukan Gugatan ini, sebagaimana diatur Pasal 55 Undang-undang Peraturan Tata Usaha Negara yaitu 90 hari;

2. PENGGUGAT TIDAK BERKUALITAS SELAKU PENGGUGAT.

Ketentuan Pasal 35 (1) Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan Hak Guna Bangunan adalah Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun;

Menurut Pasal 22 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 tahun 75, dinyatakan Hak Guna Bangunan adalah Hak untuk mendirikan dan mempunyai Bangunan-bangunan atas tanah Negara sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 35 Undang-undang No. 5 tahun 1960;

Pasal 40 Undang-undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960 huruf e menyatakan Hak Guna Bangunan Hapus karena ditelantarkan;

Pasal 30 huruf b dan c Peraturan pemerintah No. 40 tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas tanah, menyatakan Kewajiban Pemegang Hak Guna Bangunan adalah:

Huruf b : Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan Perjanjian Pemberiannya;

Huruf c : Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar Bab II tentang Obyek Penertiban Tanah Terlantar Pasal 2 menyatakan : Obyek penertiban tanah terlantar meliputi tanah yang sudah diberikan hak oleh Negara berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan, atau dasar penguasaan atas tanah yang



tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya;

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar Bab III tentang Identifikasi dan Penelitian Pasal 6 adalah :

1. Identifikasi dan penelitian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat 1 dilaksanakan:

- a. terhitung mulai 3 (tiga) tahun sejak diterbitkan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai; atau
- b. sejak berakhirnya izin/keputusan/surat dasar penguasaan atas tanah dari pejabat yang berwenang;

Bahwa berdasar atas Semua Undang-undang, Peraturan Pemerintah serta Peraturan Menteri Dalam Negeri sebagaimana tersebut di atas, dapat ditarik kesimpulan, Hak Guna Bangunan yang dihaki oleh Penggugat hapus demi hukum, karena tidak diusahakan, tidak dipergunakan atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya dan atau ditelantarkan;

Kenyataan ini membuktikan bahwa Pemberian Hak Guna Bangunan oleh Negara Kepada Penggugat adalah suatu kesia-siaan belaka, karena Hak yang diterimanya hanya digunakan untuk menghasilkan uang dengan jalan menjaminkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 840/Jelupang tersebut ke bank, sedangkan kewajiban yang dibebankan kepada Penggugat sebagai dasar penguasaan tanah dan atau tujuan Pemberian Hak Guna Bangunan terabaikan sangat massif oleh Penggugat, yaitu untuk mendirikan Bangunan di atas tanah Hak Guna Bangunan tersebut;

Dan oleh karena Hak Guna Bangunan tersebut telah hapus demi hukum dari tangan Penggugat, oleh karenanya Penggugat tidak berkualitas sebagai pihak yang berhak untuk mengajukan gugatan ini.

3. PROSES PERPANJANGAN SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN No. 840/JELUPANG ATAS NAMA PENGGUGAT CACAT YURIDIS.

Pasal 26 (1) Huruf a dan b Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah menyatakan :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Hak Guna Bangunan atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22, atas permohonan pemegang hak dapat diperpanjang atau diperbaharui, jika memenuhi syarat :

- a. tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut;
- b. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak; dan

Pasal 30 Huruf b dan c menyatakan, Pemegang Hak Guna Bangunan berkewajiban :

- b. menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagai-mana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;
- c. memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;

Pasal 35 (1) huruf a, b dan e Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 menyatakan :

1. Hak Guna Bangunan hapus karena :
 - a. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;
 - b. dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena :
 1. tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31 dan Pasal 32; atau
 2. tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Guna Bangunan dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan; atau
 - e. ditelantarkan;

Pasal 41 dan 44 Peraturan Meteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan menyatakan :



Pasal 41 : Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan diajukan oleh pemegang hak dalam tenggang waktu 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu hak tersebut;

Pasal 44 :

1. Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan yang tanahnya dipergunakan untuk bangunan rumah tinggal dikabulkan oleh pejabat yang berwenang apabila:
 - a. Tanah tersebut masih dipergunakan untuk rumah tinggal sesuai dengan maksud pemberian hak yang bersangkutan atau telah dipergunakan pemegang hak untuk keperluan sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah untuk kawasan yang bersangkutan;
 - b. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
 - c. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Guna Bangunan;

Bahwa berdasarkan Keadaan fisik tanah saat ini ditemukan fakta sebagai berikut :

1. Bahwa selama Hak Guna Bangunan diberikan kepada Penggugat, Penggugat tidak pernah menenuhi kewajibannya sebagaimana dimaksud Pasal 26 (1) huruf a dan b, yaitu mendirikan Bangunan di atas tanah Hak Guna Bangunan yang diberikan Negara kepadanya. Dan Penggugat juga tidak pernah memelihara dengan baik tanah haknya tersebut, dan dengan sengaja menelantarkan tanah tersebut. Hal ini dibuktikan dengan telah berdirinya bangunan pabrik di atas lokasi tanah hak Penggugat tersebut selama lebih dari sepuluh tahun, dan berdirinya Pagar Pembatas tanah milik Tergugat II Intervensi 2 tersebut selama lebih kurang 5 tahun;
2. Bahwa saat dilakukannya Perpanjangan Jangka waktu masa berlakunya Hak dari Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 840/Jelupang oleh Penggugat, Tergugat tidak pernah satu kalipun meneliti Data Fisik dan Data Yuridis dari tanah Hak Guna Bangunan Penggugat tersebut, dan Tergugat dengan tanpa proses dan pertimbangan memberikan Perpanjangan Hak atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 840/jelupang atas nama Penggugat tersebut sampai dengan tahun 2032;



Kalau memang Tergugat melakukan Penelitian/Identifikasi atas data fisik dan data Yuridis dari tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 84/Jelupang tersebut pada saat proses perpanjangan hak tersebut, sudah pasti Tergugat menolak Proses Perpanjangan Hak dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 840/Jelupang tersebut. oleh karena dengan pasti Tergugat mengetahui bahwa Penggugat telah melanggar/tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana dimaksud pasal 26, pasal 30 dan Pasal 35 Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 tersebut;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 Kemukakan di atas terbukti Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 840/Jelupang hasil Perpanjangan atas nama Penggugat "CACAT YURIDIS";

4. PERADILAN TATA USAHA NEGARA TIDAK BERWENANG MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA INI (Kompetensi Absolut).

Bahwa fakta yang muncul di dalam perkara ini, adalah hanya Klaim antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi 1 atau Tergugat II Intervensi 2 selaku Pemegang hak atas tanah yang mengacu pada lokasi tanah yang sama, yang terletak di Kelurahan Jelupang, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan. Dan maksud dari Penggugat mengajukan Gugatan ini sejatinya adalah untuk meneguhkan haknya selaku Pemegang Hak atas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 840/Jelupang seluas 3.670 Meter Persegi;

Bahwa keberadaan Tergugat II Intervensi 1 dan atau Tergugat Tergugat II Intervensi 2 sebagai Pihak di dalam perkara ini juga dimaksudkan untuk meneguhkan dan mempertahankan haknya atas tanah bidang lokasi yang sama dengan Penggugat seluas 1.300 Meter Persegi dan 1.400 Meter persegi;

Berdasarkan Kaidah-kaidah hukum yang terdapat di dalam yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung di bawah ini :

1. Nomor Perkara 93 K/TUN/1996 tanggal 24 Februari 1998.

Kaidah Hukum : Bahwa untuk mengetahui apakah ada kekeliruan mengenai fisik tanah sengketa dan kepemilikannya atas tanah sengketa maka hal tersebut perlu diperiksa dan ditetapkan oleh Pengadilan Perdata, baru kemudian dapat ditetapkan apakah ada kekeliruan dalam Penerbitan Sertipikat karena didasarkan atas data yang keliru;

2. Nomor Perkara 16K/TUN/2000 tanggal 28 Februari 2001;



Kaidah Hukum ; Bahwa Gugatan mengenai sengketa Kepemilikan adalah wewenang Peradilan umum untuk memeriksanya;

3. Nomor perkara 22 K/TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001;

Kaidah Hukum : Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan masalah kepemilikan tidak termasuk wewenang Peradilan Tata usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya, melainkan wewenang peradilan Umum dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan;

4. Nomor Perkara 88 K/TUN/1993 Tanggal 7 September 1999;

Kaidah Hukum : Meskipun Sengketa yang terjadi akibat dari Surat Keputusan Pejabat tetapi Perkara tersebut menyangkut Pembuktian hak Milik atas tanah, maka Gugatan harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena Sengketanya perdata;

Berdasarkan Kaidah Hukum sebagaimana yang Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 kemukakan di atas terbukti bahwa pada dasarnya sengketa yang muncul dalam perkara ini adalah mengenai sengketa Kepemilikan tanah, yang menurut kaidah hukum di atas harus diselesaikan melalui Peradilan perdata/Peradilan Umum dan Peradilan Tata Usaha Negara tidak berhak memeriksa dan mengadili Perkara ini;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Serang telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor18/G/2014/PTUN.SRG Tanggal 30 Oktober 2014 yang amarnya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

Menyatakan eksepsi-eksepsi dari Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan TergugatII Intervensi 2 tidak diterima untuk seluruhnya;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Batal Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat yaitu berupa:
 - a. Sertipikat Hak Milik Nomor:04597/Kel. Jelupang, Tanggal 2 Oktober 2007, Surat Ukur Nomor: 962/Jelupang/2007, Tanggal 28 Agustus 2007, luas 1.300 M² atas nama H. Abdullah A. Arazak;
 - b. Sertipikat Hak Milik Nomor:04922/Kel. Jelupang, Tanggal 18 Juni 2008, Surat Ukur Nomor: 265/Jelupang/2008, Tanggal 14 Mei 2008, luas 1.400 M², atas nama H. Abdullah A. Arazak;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat yaitu berupa:



- a. Sertipikat Hak Milik Nomor:04597/Kel. Jelupang, Tanggal 2 Oktober 2007, Surat Ukur Nomor: 962/Jelupang/2007, Tanggal 28 Agustus 2007, luas 1.300 M² atas nama H. Abdullah A. Arazak;
- b. Sertipikat Hak Milik Nomor:04922/Kel. Jelupang, Tanggal 18 Juni 2008, Surat Ukur Nomor: 265/Jelupang/2008, Tanggal 14 Mei 2008, luas 1.400 M², atas nama H. Abdullah A. Arazak;
4. Menghukum Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.705.000,- (Dua Juta Tujuh Ratus Lima Ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat-Tergugat II Intervensi 1, 2 putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 10/B/2015/PT.TUN.JKT, Tanggal 30 Maret 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pembanding/Tergugat-Tergugat II Intervensi 1, 2 masing-masing pada Tanggal 22 April 2015, kemudian terhadapnya oleh Para Pembanding/Tergugat-Tergugat II Intervensi 1, 2 dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing tanggal 2 November 2014 dan 3 September 2014, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada Tanggal 30 April 2015 dan 06 Mei 2015, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 18/G/2014/PTUN.SRG yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Serang. Permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tersebut pada tanggal 04 Mei 2015 dan tanggal 12 Mei 2015;

Bahwa setelah itu, oleh Termohon Kasasi yang pada Tanggal 05 Mei 2015 dan tanggal 13 Mei 2015 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Para Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II, diajukan Jawaban Memori Kasasi (Kontra Memori Kasasi) yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada Tanggal 19 Mei 2015;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, maka secara formal dapat diterima;

ALASAN KASASI



Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi dalam Memori Kasasi pada pokoknya sebagai berikut:

Alasan Pemohon Kasasi I/Tergugat II Intervensi 1, 2

1. Bahwa di dalam memberikan Pertimbangan hukum atas Keputusannya, Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang di dalam Perkara ini telah bertindak tidak Profesional, karena di dalam mengambil keputusannya tidak bersikap Independen, hal ini dapat dibuktikan dengan tidak dipertimbangkannya semua bukti-bukti serta kesaksian yang relevan yang telah menjadi fakta hukum di dalam persidangan ini, yang diajukan oleh semua pihak yang berperkara. Dan karenanya telah terjadi kekeliruan di dalam menerapkan hukum di dalam mengadili dan memutuskan perkara ini;
2. Di samping itu Majelis Hakim juga tidak mempertimbangkan semua Eksepsi yang telah diajukan oleh Para Pihak di dalam Pertimbangan hukum Putusannya, hal ini terbukti dengan tidak dipertimbangkannya Eksepsi Tergugat tentang Gugatan telah Kadaluaarsa sebagaimana yang di maksud Pasal 32 (2) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 yang diajukan tergugat;
3. Adapun Bentuk ketidak Profesionalan Majelis Hakim dalam mengadili perkara ini, karena tidak Independen dalam menilai semua fakta hukum yang muncul dalam persidangan. Tentunya hal ini menyebabkan terjadinya kesalahan dalam Penerapan hukum di dalam mengambil keputusannya. Dan tentang hal ini Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/ Tergugat II Intervensi 1 dan 2 dapat buktikan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

A. TENTANG KOMPETENSI ABSOLUT :

Tentang hal ini Majelis Hakim telah mengulas Panjang Lebar tentang hal ini, yang pada pokoknya menganggap Gugatan Penggugat telah memenuhi syarat sebagaimana yang di maksud Pasal 53 (1) dan Pasal 1 (9) Undang-Undang PERATUN;

Bahwa tentang hal ini Para Tergugat II Intervensi 1 dan 2/Para Pembanding sekarang Pemohon Kasasi, telah mengemukakan dalam Jawaban dan Dupliknya, bahwa Gugatan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi ini tidak dapat diuji/diadili di pengadilan Tata Usaha Negara, akan tetapi terlebih dahulu diuji oleh Pengadilan Negeri/Peradilan Umum, sebagaimana yang di maksud Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I, yaitu :

1. Nomor Perkara 93 K/TUN/1996 tanggal 24 Februari 1998;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kaidah Hukum : *Bahwa untuk mengetahui apakah ada kekeliruan mengenai fisik tanah sengketa dan kepemilikannya atas tanah sengketa maka hal tersebut perlu diperiksa dan ditetapkan oleh Pengadilan Perdata, baru kemudian dapat ditetapkan apakah ada kekeliruan dalam Penerbitan Sertipikat karena didasarkan atas data yang keliru.*

2. Nomor Perkara 16K/TUN/2000 tanggal 28 Februari 2001;

Kaidah Hukum ;*Bahwa Gugatan mengenai sengketa Kepemilikan adalah wewenang Peradilan umum untuk memeriksanya.*

3. Nomor perkara 22 K/TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001;

Kaidah Hukum : *Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan masalah kepemilikan tidak termasuk wewenang Peradilan Tata usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya, melainkan wewenang peradilan Umum dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan.*

4. Nomor Perkara 88 K/TUN/1993 Tanggal 7 September 1999;

Kaidah Hukum : *Meskipun Sengketa yang terjadi akibat dari Surat Keputusan Pejabat tetapi Perkara tersebut menyangkut Pembuktian hak Milik atas tanah, maka Gugatan harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena Sengketanya perdata;*

Dan ke-empat Yurisprudensi yang telah Para Tergugat II Intervensi 1 dan 2/Para Pembanding sekarang Para Pemohon Kasasi kutip di atas, tepat untuk dijalankan oleh Majelis Hakim di dalam Perkara ini, dalam mengadili perkara ini;

Perlu kami kemukakan, bahwa berhak/berkualitas tidaknya Penggugat/Terbanding/Termohon kasasi mengajukan gugatan ini, bergantung kepada pertanyaan, masih berhakkah Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi atas tanah di atas Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 840/Jelupang atas namanya tersebut, sebagai bukti hak keperdataan atas tanah, dan kalau dinyatakan berhak oleh Pengadilan Perdata, baru Pasal 53 (1) dan Pasal 1 (9) Undang-Undang Peratun bisa dijalankan dalam mengadili dan memutus perkara ini;

Sebab di dalam Proses perkara ini ditemukan fakta :

1. Bahwa Hak Penggugat atas Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 840/jelupang atas nama Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi telah hapus demi hukum, berdasarkan fakta :
 - a. Bahwa selama memegang hak atas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 840/Jelupang, Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi, tidak pernah sekalipun mendirikan/Bangunan-Bangunan di



atas tanah tersebut, bahkan sampai dengan hari ini, Tentunya tindakan Penggugat ini bertentangan dengan ketentuan :

Pasal 35 (1) Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan: *Hak Guna Bangunan adalah Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun;*

Pasal 40 Undang-undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960 huruf e menyatakan: *Hak Guna Bangunan Hapus karena ditelantarkan;*

Pasal 26 (1) Huruf a dan b Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah menyatakan :

1. *Hak Guna Bangunan atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22, atas permohonan pemegang hak dapat diperpanjang atau diperbaharui, jika memenuhi syarat :*

- a. *tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut;*
- b. *Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak; dan*

Pasal 30 Huruf b dan c menyatakan, Pemegang Hak Guna Bangunan berkewajiban :

- b. *menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagai-mana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;*
- c. *memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;*

Pasal 35 (1) huruf a, b dan e Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 menyatakan :

2. *Hak Guna Bangunan hapus karena :*

- a. *berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;*
- b. *dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena :*

1. *tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31 dan Pasal 32; atau*



2. *tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Guna Bangunan dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan; atau*
e. *ditelantarkan;*

Menurut Pasal 22 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 tahun 75, dinyatakan *Hak Guna Bangunan adalah Hak untuk mendirikan dan mempunyai Bangunan-bangunan atas tanah Negara sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 35 Undang-undang No. 5 tahun 1960.*

Pasal 41 dan 44 Peraturan Meteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan menyatakan :

Pasal 41 : *Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan diajukan oleh pemegang hak dalam tenggang waktu 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu hak tersebut;*

Pasal 44 :1. *Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan yang tanahnya dipergunakan untuk bangunan rumah tinggal dikabulkan oleh pejabat yang berwenang apabila:*

- a. *Tanah tersebut masih dipergunakan untuk rumah tinggal sesuai dengan maksud pemberian hak yang bersangkutan atau telah dipergunakan pemegang hak untuk keperluan sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah untuk kawasan yang bersangkutan;*
- b. *Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak.*
- c. *Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Guna Bangunan;*

Bahwa oleh karena Hapusnya Hak Guna Bangunan (HGB) tersebut hapus demi hukum, maka tidak dibutuhkan lagi adanya penegasan hukum atau Putusan Pengadilan untuk menyatakan Pembatalan itu;

Dan walaupun akan dipermasalahkan juga, maka hal ini tidak dapat diukur berdasarkan Pasal 35 (1) dan Pasal 1 (9) Peratun, karena pengujian ini hanya dapat dilaksanakan oleh Peradilan Umum/Perdata, yang menentukan Apakah telah hapus atau tidak Hak Guna Bangunan No. 840/Jelupang atas



nama Penggugat, dan Peradilan Tata Usaha Negara Serang tidak berwenang melakukan Pengujian itu berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung tersebut di atas;

B. GUGATAN PENGGUGAT LEWAT WAKTU/KADALUARSA BERDASARKAN PASAL 55 UNDANG-UNDANG PERATUN

Bahwa tentang Eksepsi ini Majelis Hakim memberikan Pertimbangan hukum sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap dalil Eksepsi mengenai Gugatan Penggugat telah melampaui tenggang waktu pengajuan gugatan (Daluwarsa) dari Pihak Tergugat maupun Tergugat II Intervensi I dan Tergugat II Intervensi 2, Pengadilan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan yang pada pokoknya Gugatan Penggugat telah melampaui tenggang waktu 90 (Sembilan Puluh) hari untuk mengajukan Gugatan sebagaimana ditentukan dan diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Peratun, oleh karena Penggugat telah mengetahui adanya tumpang tindih kepemilikan tanah sejak pertengahan Januari 2014 saat Penggugat memeriksa asli kedua Sertipikat objek sengketa dari Tergugat II Intervensi 2 atau setidaknya pada akhir Januari 2014 saat Penggugat menerima foto copy kedua Sertipikat objek sengketa dari Tergugat II Intervensi 2;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Repliknya telah membantah dalil-dalil Eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi I dan Tergugat II Intervensi 2 tersebut diatas dengan mendalilkan yang pada pokoknya: Bahwa karena Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 840/Jelupang atas nama Penggugat yang diatas bidang tanahnya diterbitkan kedua objek sengketa *a quo*, terbit 15 tahun lebih dulu dibandingkan kedua objek sengketa *a quo*, dan asli kedua objek sengketa baru dilihat Penggugat pada tanggal 11 Februari 2014 dan gugatan didaftarkan di Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 5 Mei 2014, sehingga Gugatan ini diajukan masih dalam tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari sesuai Pasal 55 Undang-Undang Peratun;

Menimbang, bahwa permasalahan hukum utama mengenai dalil-dalil Eksepsi maupun dalil bantahan tersebut diatas adalah: Apakah Gugatan Penggugat yang diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Serang masih dalam tenggang waktu 90 (Sembilan Puluh) hari sesuai ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Peratun;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pasal 55 Undang-Undang Peratun berbunyi: "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu Sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa penerapan Pasal 55 Undang-Undang Peratun bagi orang/badan hukum perdata yang tidak dituju langsung oleh Keputusan Tata Usaha Negara (pihak ketiga), sebagaimana kaidah hukum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 5K/Tun/1992 tanggal 21 Januari 1993 Jis. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 41K/Tun/1994 tanggal 10 November 1994 dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 270K/Tun/2001 tanggal 4 Maret 2002, harus dilakukan secara kasuistis dengan menghitung tenggang waktu 90 (Sembilan Puluh) hari sejak saat pihak ketiga tersebut mengetahui dan merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa berdasarkan kaidah hukum tersebut diatas dan fakta hukumnya Penggugat bukanlah pihak yang dituju langsung oleh kedua objek sengketa *a quo*, maka tenggang waktu pengajuan Gugatan tersebut haruslah dihitung sejak saat Penggugat mengetahui dan merasa kepentingannya dirugikan oleh kedua objek sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa melalui pemeriksaan di persidangan telah terungkap fakta-fakta hukum yang memiliki kaitan dengan dasar penghitungan tenggang waktu pengajuan Gugatan Penggugat, sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti Tanda Terima, tanggal 11 Februari 2014 dari Kantor Notaris & PPAT Apsari Sri Ekowati, S.H. (Bukti P-14 = T.II. Int. 1&2 – 8), dan dikuatkan serta dibenarkan oleh keterangan saksi Pengadilan yaitu Notaris Apsari Sri Ekowati, S.H., diketahui bahwa Penggugat secara bersama-sama dengan Tergugat II Intervensi 2 (Drs. Sunaryono, S.H.) telah datang ke saksi (Notaris Apsari Sri Ekowati, S.H.), dan selanjutnya Tergugat II Intervensi 2 memperlihatkan kepada saksi dan kepada Penggugat, asli kedua Sertipikat objek sengketa *a quo* untuk dilakukan pengecekan di Kantor Pertanahan/BPN, karena akan adanya perluasan dan atau transaksi jual-beli terkait bidang tanah, dan selanjutnya asli kedua Sertipikat objek sengketa *a quo* telah diserahkan kembali ke Tergugat II Intervensi 2 oleh saksi Notaris Apsari Sri Ekowati, S.H. pada tanggal 21 April 2014;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada tanggal 12 Februari 2014, pegawai saksi (Notaris Apsari Sri Ekowati, S.H.) melakukan pengecekan kedua Sertipikat objek sengketa *a quo* dan berdasarkan hasil pengecekan di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang menyatakan tidak bias dicek karena warkah tidak ada, sehingga pada tanggal 12 Februari 2014, hari itu juga, pegawai saksi menyampaikan ke saksi Notaris Apsari Sri Ekowati, S.H. dan selanjutnya pada tanggal 13 Februari 2014, saksi menyampaikan ke Tergugat II Intervensi 2 melalui telepon bahwa kedua Sertipikat objek sengketa *a quo* tidak bias dicek;

Menimbang, bahwa saksi Notaris Apsari Sri Ekowati, S.H. diberitahukan adanya tumpang tindih oleh PT. Nur Akbar (Penggugat) dan Drs. Sunaryono, S.H. (Tergugat II Intervensi 2) setelah pengecekan, yaitu tanggal 13 Februari 2014, yaitu permasalahan ada SHGB yang tumpang tindih yaitu diatas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 840/Jelupang atas nama PT. Nur Akbar (Penggugat) ada Sertipikat Hak Milik atas nama H. Abdullah Abdul Arazak (Tergugat II Intervensi 1), dan kedua belah pihak menyatakan ada tumpang tindih;

Menimbang, bahwa dengan mencermati Bukti P-14 = T.II. Int. 1&2 – 8 dan dihubungkan dengan keterangan saksi Pengadilan Notaris Apsari Sri Ekowati, S.H. tersebut, maka Pengadilan berkeyakinan bahwa Penggugat sebagai pihak ketiga yang tidak dituju langsung namanya oleh terbitnya kedua KTUN Sertipikat objek sengketa *a quo*, mengetahui adanya kedua Sertipikat objek sengketa *a quo* pada saat bertemu dengan Tergugat II Intervensi 2 pada tanggal 11 Februari 2014 di kantor Notaris Apsari Sri Ekowati, S.H. dan selanjutnya Penggugat baru merasa kepentingan hukumnya dirugikan atas terbitnya kedua Sertipikat objek sengketa tersebut karena ada berkaitan dengan eksistensi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 840/Jelupang atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap bukti dan keterangan saksi Pengadilan Notaris Apsari Sri Ekowati, S.H. *a quo*, pihak Tergugat II Intervensi I dan Tergugat II Intervensi 2 tidak ada bantahan sebaliknya yang dapat menguatkan dalilnya bahwa Penggugat telah mengetahui kedua objek sengketa *a quo* pada pertengahan atau setidaknya-tidaknya pada akhir bulan Januari 2014, sehingga Pengadilan berkesimpulan pihak Tergugat II Intervensi I dan Tergugat II Intervensi 2 tidak dapat membuktikan dalilnya tentang tenggang waktu tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti tertulis dan keterangan saksi Pengadilan sebagaimana diuraikan diatas serta dengan berpedoman ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Peratun dan kaidah hukum-kaidah hukum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam hal pengajuan gugatan di Peradilan Tata Usaha Negara, maka penghitungan tenggang waktu Penggugat karena tidak dituju langsung oleh terbitnya KTUN objek sengketa *a quo*, dihitung secara kasuistis sejak saat Penggugat tersebut mengetahui secara riil dan merasa kepentingannya dirugikan oleh KTUN dimaksud, sehingga apabila berdasarkan bukti dan keterangan saksi Pengadilan, Penggugat mengetahui asli kedua Sertipikat objek sengketa *a quo* pada tanggal 11 Februari 2014 dan Gugatan diajukan ke Kepaniteraan Perkara Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 5 Mei 2014, maka menurut Pengadilan Gugatan Penggugat diajukan masih dalam tenggang waktu 90 (Sembilan Puluh) hari yang ditentukan oleh Pasal 55 Undang-Undang Peratun dan selaras dengan kaidah hukum-kaidah hukum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagaimana telah diuraikan dimuka;

Menimbang, bahwa dengan demikian Pengadilan berkesimpulan alasan-alasan Eksepsi mengenai Gugatan Penggugat telah lewat waktu/daluarsa yang diajukan Tergugat maupun Tergugat II Intervensi I dan Tergugat II Intervensi 2 tidak beralasan menurut hukum dan tidak diterima;

Bahwa di dalam Pertimbangan hukum Putusannya ini Majelis Hakim telah tidak mempertimbangkan semua bukti dan keterangan saksi yang relevan dalam memberikan pertimbangan hukum dalam Keputusannya, Majelis Hakim mendasarkan Pertimbangan hukumnya hanya atas Bukti Penggugat P-14/ atau T II-1/TII-2-8, berupa Surat Tanda Terima Dari Notaris Apsari Ekowati, SH, Tertanggal 11 Februari 2014, dan kesaksian Notaris Apsari Ekowati, SH, di Persidangan. Dan hanya dari kedua bukti tersebutlah Majelis Hakim akhirnya mengambil kesimpulan;

Padahal dari hasil Persidangan terdapat fakta hukum yang Para Tergugat II Intervensi I dan 2/Para Pemanding sekarang menjadi Para Pemohon kasasi ajukan, yaitu bukti T II-1/TII-2-7 berupa tanda bukti Lapor Nomor ; TBL / 4647 / XII / 2013 / PMJ / Dit.Reskrimum tertanggal 30 Desember 2013, dimana Tergugat II Intervensi 2/Pemanding sekarang Pemohon kasasi telah Melaporkan Penggugat Ke pihak kepolisian, karena merusak Pagar Pembatas tanah milik Tergugat II Intervensi 2/ Pemanding sekarang Pemohon Kasasi pada tanggal 24 Desember 2013;

Halaman 30 dari 48 halaman. Putusan Nomor 402 K/TUN/2015

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)



Juga berdasarkan Kesaksian Sdr. Suryadi di bawah sumpah yang telah menjadi fakta hukum di Persidangan, telah menerangkan bahwa pada tanggal 15 Januari 2014 dia dengan Tergugat II Intervensi 2/ Pembanding sekarang Pemohon Kasasi (Bapak Drs. Sunaryono, SH) telah bertemu dengan pihak PT. NUR AKBAR (Penggugat/ Terbanding/Termohon Kasasi), yang dalam hal ini diwakili oleh Ibu Boni dan Ibu Ambar (Kuasa hukum Penggugat di dalam perkara ini) di Kopitiam, Living world, Perumahan Alam Sutera, dan hal itu telah diakui sendiri di dalam persidangan oleh Ibu ambar selaku kuasa hukum Penggugat, bahwa benar ia bertemu dengan Tergugat II Intervensi 2/Pembanding sekarang Pemohon Kasasi dan saksi Suryadi di kopitiam, Living world, Perumahan Alam sutera, dan juga Ibu Ambar mengakui bahwa benar di dalam pertemuan tersebut Tergugat II Intervensi 2/Pembanding sekarang Pemohon Kasasi dengan disaksikan Sdr. Suryadi (Saksi dalam perkara ini) telah memperlihatkan dua buah Sertipikat Hak Milik asli atas nama Tergugat II Intervensi 1/Pembanding sekarang Pemohon Kasasi di dalam pertemuan tersebut; Bahwa fakta yang terungkap di dalam persidangan dan tercatat di dalam berita acara Persidangan yang juga merupakan bukti relevan sama sekali tidak dipertimbangan oleh Majelis Hakim Perkara No. 18/G/2014/PTUN-SRG di dalam mengambil keputusannya;

Bahwa tentang tidak dibantahnya Para Tergugat II Intervensi I dan 2/Para Pembanding sekarang Para Pemohon Kasasi bantahan Kesaksian Notaris Apsari Ekowati, SH adalah karena memang fakta itu benar adanya. Akan tetapi sebelum itu berlangsung telah ada peristiwa-peristiwa lain yang menjadi fakta hukum di dalam persidangan ini. Dan karenanya pertimbangan hukum Majelis Hakim ini kurang logis, karena mana mungkin tanpa peristiwa hukum sebelumnya Tergugat II Intervensi 2/ Pembanding sekarang Pemohon kasasi menitipkan Sertipikat tanahnya ke Kantor Notaris yang ditunjuk Penggugat untuk diteliti dan ingin di beli, tanpa adanya pertemuan-pertemuan sebelumnya yang telah diakui oleh kuasa Hukum Penggugat/Terbanding sekarang Termohon Kasasi di dalam persidangan; Dan ini fakta Majelis Hakim yang menyidangkan dan memutus Perkara ini, keliru di dalam menerapkan hukum. Sebab fakta hukum persidangan telah membuktikan bahwa Gugatan yang diajukan Penggugat telah kadaluarsa, karena diajukan lebih dari 90 hari, sejak Penggugat mengetahui keberadaan dua buah Sertipikat Hak Milik atas nama Tergugat II Intervensi 1/Pembanding sekarang Pemohon kasasi yaitu pada tanggal 15 Januari



2014 saat pertemuan dengan Tergugat II Intervensi 2/Pembanding sekarang Pemohon kasasi di Kopitiam, Living world, Perumahan alam Sutera sebagaimana di maksud Pasal 55 Undang-Undang PERATUN;

C. GUGATAN PENGGUGAT KADALUARSA BERDASARKAN PASAL 32 (2) PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997;

Bahwa tentang Eksepsi ini diajukan oleh Tergugat/Pembanding sekarang Pemohon Kasasi (Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan) Dan mendalilkan, Gugatan Penggugat/Terbanding sekarang Termohon Kasasi telah kadaluarsa berdasarkan pasal 32 (2) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997;

Bahwa menurut ketentuan Pasal 32 (2) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah disebutkan bahwa“ *Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan Sertipikat secara Sah dan 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 tersebut itu tidak telah mengajukan keberatan secara tertulis kepada Pemegang Sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau Penerbitan Sertipikat tersebut*” ;

Bahwa tentang Eksepsi ini sama sekali tidak diberikan pertimbangan hukum oleh Majelis Hakim dalam Putusannya, padahal terbukti dengan sangat Gamblang, bahwa Gugatan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi kadaluarsa, oleh karena diajukan melewati batas waktu sebagaimana yang ditentukan Pasal 32 (2) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997. Dan karenanya berdasarkan bukti ini Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta harus menyatakan Batal Keputusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, karena Gugatan Penggugat /Terbanding/Termohon Kasasi telah kadaluarsa;

D. PENGGUGAT TIDAK BERKUALITAS SELAKU PENGGUGAT

Bahwa tentang Eksepsi ini Majelis Hakim memberikan Pertimbangan hukum sebagai berikut :

Menimbang, bahwa eksepsi mengenai Penggugat tidak berkualitas selaku Penggugat yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi I dan Tergugat II Intervensi 2, Pengadilan mempertimbangkan sebagai berikut:



Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Peratun berbunyi : “orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan Gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan norma Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Peratun tersebut, menurut hukum mensyaratkan adanya hubungan kausal antara subyek hukum orang atau badan hukum perdata sebagai Penggugat yang merasa kepentingan hukumnya dirugikan oleh KTUN yang disengketakan;

Menimbang, bahwa alas hak kepentingan yang menjadi dasar Penggugat untuk menggugat KTUN objek sengketa *a quo* adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 840/Jelupang, tanggal 14 Desember 1992, Gambar Situasi tanggal 14 Desember 1992 Nomor: 12911/1992, luas 3.670 M² atas nama PT. Nur Akbar (Penggugat) (vide Bukti P-3), dan berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang No. 741/HGB/BPN.36.03/2012, tanggal 12 Desember 2012 diperpanjang jangka waktunya sampai dengan 20 (Dua Puluh) tahun hingga berakhir pada tanggal 13 Desember 2032 (vide Bukti P-7 = Bukti T-10);

Menimbang, bahwa menurut Penggugat, diatas bidang tanah dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan yang menjadi alas hak Penggugat tersebut ada terbit kedua Sertipikat objek sengketa *a quo* yang dikeluarkan oleh Tergugat yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor : 04597/Kel. Jelupang, tanggal 2 Oktober 2007, Surat Ukur Nomor: 962/Jelupang/2007, tanggal 28 Agustus 2007, luas 1.300 M² atas nama H. Abdullah A. Arazak (Bukti T.II. Int. 1&2 – 1, T.3, T.4 = P.4) Sertipikat Hak Milik Nomor : 04922/Kel. Jelupang, tanggal 18 Juni 2008, Surat Ukur Nomor: 265/Jelupang/2008, tanggal 14 Mei 2008, luas 1.400 M² atas nama H. Abdullah A. Arazak (Bukti T.II. Int. 1&2 – 2, T.6, T.7 = P.5) sehingga merasa kepentingannya dirugikan;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil Pemeriksaan Setempat pada hari Jumat, tanggal 10 Oktober 2014, maka selanjutnya telah menjadi Pengetahuan Hakim bahwa Pihak Penggugat menunjukkan lokasi dan batas-batas sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 840/Jelupang, tanggal 14 Desember 1992, Gambar Situasi tanggal 14 Desember 1992 Nomor: 12911/1992, luas 3.670 M² atas nama PT. Nur



Akbar (Penggugat) (vide Bukti P-3) yang letaknya berada sama persis dalam bidang tanah yang batas-batasnya ditunjukkan Pihak Tergugat II Intervensi I dan Tergugat II Intervensi 2 sebagaimana dimaksud kedua objek sengketa *a quo* (vide Bukti T.II. Int. 1&2 – 1, T.3, T.4 = P.4) dan (Bukti T.II. Int. 1&2 – 2, T.6, T.7 = P.5), oleh karenanya Pengadilan berkeyakinan bahwa Pihak Penggugat berkepentingan untuk mengajukan Gugatan *a quo* sesuai ketentuan pasal Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Peratun; Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut diatas, Pengadilan berkesimpulan bahwa Penggugat mempunyai kualitas dan kepentingan untuk mengajukan gugatan terhadap KTUN objek sengketa *a quo*, karena terpenuhi unsur hubungan sebab-akibat antara gugatan Penggugat dalam perkara ini atas KTUN objek sengketa *a quo* yang dikeluarkan oleh Tergugat, oleh karenanya eksepsi mengenai Penggugat tidak berkualitas selaku Penggugat yang diajukan Tergugat II Intervensi I dan Tergugat II Intervensi 2, tidak beralasan hukum dan tidak diterima;

Bahwa tentang hal ini telah Para Penggugat/Para Pembanding sekarang Para Pemohon Kasasi telah membahasnya dalam membahas eksepsi pada poin B di atas, tentang Kompetensi Absolut, dan karenanya Para Pemohon Kasasi tidak akan membahasnya lebih lanjut, dan tetap berpegangan pada dalil telah Para Pemohon Kasasi, kemukakan tersebut di atas;

E. PROSES PERPANJANGAN SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN No. 840/Jelupang ATAS NAMA PENGGUGAT CACAT YURIDIS;

Menimbang, bahwa selanjutnya eksepsi mengenai Proses Perpanjangan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 840/Jelupang atas nama Penggugat cacat yuridis, yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi 1 dan 2/Para Pembanding sekarang Pemohon Kasasi, Pengadilan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini sebagaimana telah disebutkan dimuka adalah Sertipikat Hak Milik Nomor : 04597/Kel. Jelupang, tanggal 2 Oktober 2007, Surat Ukur Nomor: 962/Jelupang/2007, tanggal 28 Agustus 2007, luas 1.300 M² atas nama H. Abdullah A. Arazak (vide Bukti T.II. Int. 1&2 – 1, T.3, T.4 = P.4) Sertipikat Hak Milik Nomor : 04922/Kel. Jelupang, tanggal 18 Juni 2008, Surat Ukur Nomor: 265/Jelupang/2008, tanggal 14 Mei 2008, luas 1.400 M² atas nama H. Abdullah A. Arazak (vide Bukti T.II. Int. 1&2 – 2, T.6, T.7 = P.5);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan demikian Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 840/Jelupang, tanggal 14 Desember 1992, Gambar Situasi tanggal 14 Desember 1992 Nomor: 12911/1992, luas 3.670 M² atas nama PT. Nur Akbar yang merupakan alas hak Penggugat dalam mengajukan Gugatan perkara ini bukan menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo*, sehingga Pengadilan tidak dapat menilai dan menguji sesuatu hal yang tidak menjadi objek atau bagian dari suatu sengketa atau perkara apakah sesuatu hal tersebut cacat yuridis atau tidak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut maka menurut pengadilan eksepsi Tergugat II Intervensi I dan Tergugat II Intervensi 2 mengenai proses Perpanjangan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 840/Jelupang atas nama Penggugat cacat yuridis, tidak mengandung hal-hal yang bersifat ekseptif dan patut dikesampingkan sehingga berkesimpulan eksepsi tersebut tidak beralasan hukum dan tidak diterima; Tentang hal ini terdapat kesimpulan yang keliru dari Majelis Hakim di dalam Pertimbangan hukum Putusannya, karena mengenai Eksepsi ini Majelis Hakim berpendapat bukan sebagai Eksepsi yang tidak bersifat Ekseptif, padahal hal ini berhubungan dengan keberadaan Hak Penggugat/Terbanding sekarang Termohon Kasasi selaku Pemegang Hak atas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 840/Jelupang, hingga juga menentukan Apakah Penggugat mempunyai Kapasitas atau tidak di dalam mengajukan gugatan ini;

Pasal 41 dan 44 Peraturan Meteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan dinyatakan:

Pasal 41 : *Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan diajukan oleh pemegang hak dalam tenggang waktu 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu hak tersebut;*

Pasal 44 :1. *Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan yang tanahnya dipergunakan untuk bangunan rumah tinggal dikabulkan oleh pejabat yang berwenang apabila:*

- a. *Tanah tersebut masih dipergunakan untuk rumah tinggal sesuai dengan maksud pemberian hak yang bersangkutan atau telah dipergunakan pemegang*



hak untuk keperluan sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah untuk kawasan yang bersangkutan;

b. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak.

c. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Guna Bangunan;

Tentang Eksepsi ini Majelis Hakim juga sama sekali tidak mempertimbangkan hukumnya, dan hanya menyatakan bahwa Eksepsi ini tidak mengandung hal-hal yang bersifat Ekseptif;

Bahwa dari fakta Persidangan terbukti Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi telah melanggar kedua ketentuan tersebut di atas, dan ini diperkuat dengan hasil Pemeriksaan setempat (PS) yang dilaksanakan pada tanggal 10 Oktober 2014 yang membuktikan Tergugat/Pembanding/Pemohon Kasasi (Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang/Kota Tangerang Selatan) telah tidak melakukan Proses Pemeriksaan atas Data Fisik dan Data Yuridis dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 840/Jelupang atas nama Penggugat, sebelum diberikannya Surat Keputusan Perpanjangan Sertipikat tersebut;

Jadi terbukti dengan sangat meyakinkan, bahwa Surat Keputusan Perpanjangan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 840/Jelupang atas nama Penggugat oleh Tergugat No. 741/HGB/BPN.36.03/2012 adalah Cacat Yuridis, dan karenanya sejak semula Surat Keputusan tersebut adalah Batal Demi Hukum;

F. Tentang adanya pertimbangan hukum majelis hakim yang menyatakan dirinya tidak dapat menilai keberadaan sertipikat hak guna bangunan no. 840/jelupang, karena bukan merupakan obyek perkara sebagaimana pertimbangan hukum di bawah ini :

Menimbang, bahwa dengan demikian Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 840/Jelupang, tanggal 14 Desember 1992, Gambar Situasi tanggal 14 Desember 1992 Nomor: 12911/1992, luas 3.670 M² atas nama PT. Nur Akbar yang merupakan alas hak Penggugat dalam mengajukan Gugatan perkara ini bukan menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo*, sehingga Pengadilan tidak dapat menilai dan menguji sesuatu hal yang tidak menjadi objek atau bagian dari suatu sengketa atau perkara apakah sesuatu hal tersebut cacat yuridis atau tidak;

Menurut Tergugat II Intervensi 1 dan 2/Para Pembanding sekarang Para Pemohon kasasi adalah Majelis Hakim menyederhanakan masalah dan



tidak logis, dan membuktikan ketidak Profesionalannya dalam melakukan Penerapan hukum, karena tidak dapat berlaku Independen dalam mengambil keputusannya, sebab tentang hal ini telah diberikan petunjuk oleh Mahkamah Agung dalam 4 buah Yurisprudensi yang telah Para Tergugat II Intervensi 1 dan 2/Para Pembanding sekarang Para Pemohon kasasi kemukakan di dalam membahas tentang Eksepsi Kompetensi Absolut. Dan karenanya Majelis Hakim sepatutnya menyatakan bahwa Perkara ini tidak lebih sebagai sengketa kepemilikan tanah, dan karenanya sebelum diuji oleh Pengadilan TUN, harus terlebih dahulu diuji di Peradilan Perdata/Umum;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa melalui proses pemeriksaan perkara ini telah terungkap fakta hukum-fakta hukum yang keberadaannya tidak dapat dibantah oleh para Pihak, yaitu;

Menimbang, bahwa Pihak Tergugat menerbitkan objek sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor : 04597/Kel. Jelupang, tanggal 2 Oktober 2007, Surat Ukur Nomor: 962/Jelupang/2007, tanggal 28 Agustus 2007, luas 1.300 M² atas nama H. Abdullah A. Arazak (Bukti T.II. Int. 1&2 – 1, T.3, T.4 = P.4), dengan didasarkan kepada Surat Permohonan Pengukuran dari H. Abdullah A. Arazak (Tergugat II Intervensi 1), tanpa tanggal, luas 1.300 M² (merupakan bagian dari Bukti T-5, berupa Gambar Ukur Nomor: 00/01241/22012007, Peta Bidang No. 03/2007;

Menimbang, bahwa Tergugat menerbitkan objek sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor : 04922/Kel. Jelupang, tanggal 18 Juni 2008, Surat Ukur Nomor: 265/Jelupang/2008, tanggal 14 Mei 2008, luas 1.400 M² atas nama H. Abdullah A. Arazak (Bukti T.II. Int. 1&2 – 2, T.6, T.7 = P.5), didasarkan kepada Surat Permohonan Pengukuran dari H. Abdullah A. Arazak (Tergugat II Intervensi 1), tanpa tanggal, luas 1.400 M² (merupakan bagian dari Bukti T-8, berupa Gambar Ukur Nomor: 00/02692/02022007, Peta Bidang No. 07/2007);

Menimbang, bahwa pada bulan April 2013 dan bulan Mei 2013, Pihak Tergugat telah mulai melakukan proses pencatatan pendaftaran perpanjangan alas hak Penggugat yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 840/Jelupang atas nama Penggugat (vide Bukti T-9), dengan didasarkan kepada Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang No. 741/HGB/BPN.36.03/2012, tanggal 12 Desember 2012 (vide Bukti P-7 = T-9);

Menimbang, bahwa pada tanggal 2 Maret 2009, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 melakukan Pengikatan Jual Beli dihadapan Notaris



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kristina Sulistyoningsih, S.H. berdasarkan berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 2 Maret 2009 Nomor: 01/2009, atas bidang tanah milik sesuai objek sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor: 04597/Kel. Jelupang, Tanggal 2 Oktober 2007, Surat Ukur Nomor: 962/Jelupang/2007, Tanggal 28 Agustus 2007, luas 1.300 M² atas nama H. Abdullah A. Arazak (Tergugat II Intervensi 1), sehingga bidang tanah tersebut beralih ke Tergugat II Intervensi 2 (vide Bukti T.II. Int.1&2-3);

Menimbang, bahwa pada tanggal 2 Maret 2009, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 melakukan Pengikatan Jual Beli dihadapan Notaris Kristina Sulistyoningsih, S.H. berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 2 Maret 2009 Nomor: 03/2009, atas bidang tanah milik sesuai objek sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor: 04922/Kel. Jelupang, Tanggal 18 Juni 2008, Surat Ukur Nomor: 265/Jelupang/2008, Tanggal 14 Mei 2008, luas 1.400 M² atas nama H. Abdullah A. Arazak (Bukti T.II. Int. 1&2 – 2, T.6, T.7 = P.5) (Tergugat II Intervensi 1), sehingga bidang tanah tersebut beralih ke Tergugat II Intervensi 2 (vide Bukti T.II. Int.1&2-4);

Menimbang, bahwa tidak terdapat warkah-warkah yang dapat menerangkan tentang riwayat data fisik dan data yuridis bidang tanah dari kedua KTUN objek sengketa *a quo* selain berupa Gambar Ukur sebagaimana ditunjukkan bukti T-5 dan T-8 diatas;

Menimbang, bahwa dengan mencermati fakta hukum-fakta hukum yang terungkap di persidangan tersebut di atas, dalil-dalil Gugatan Pihak Penggugat, dan dalil-dalil bantahan Pihak Tergugat maupun Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2, maka inti persoalan hukum administrasi dalam perkara ini adalah:

1. Apakah Pihak Tergugat berwenang untuk menerbitkan kedua KTUN objek sengketa *a quo*?
2. Apakah Pihak Tergugat telah sesuai prosedur dan cermat serta teliti dalam melakukan penelitian dan pengumpulan data fisik maupun data yuridis dalam penerbitan kedua KTUN objek sengketa *a quo*?

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan inti persoalan hukum dalam perkara ini, sebagai berikut:

Menimbang, bahwa kewenangan mengenai penyelenggaraan pendaftaran hak atas tanah diatur dalam Pasal 5 Jo. Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 5:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional;

Pasal 6:

Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional;

Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud Pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau Perundang-Undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain;

Menimbang, bahwa dengan mencermati KTUN objek sengketa *a quo* (vide Bukti T.II. Int. 1&2 – 1, T.3, T.4 = P.4) dan (vide Bukti T.II. Int. 1&2 – 2, T.6, T.7 = P.5) maka dapat diketahui bahwa letak bidang tanahnya sekarang berada di Kelurahan Jelupang, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan (dahulu Kabupaten Tangerang, yang dalam hal administrasi pertanahan dahulu masih berada di wilayah hukum kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang), sehingga Pihak Tergugat dahulu (yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang) berwenang untuk menerbitkan KTUN objek sengketa *a quo* sesuai ketentuan Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan menguji apakah penerbitan KTUN objek sengketa *a quo* telah sesuai prosedur, cermat dan teliti serta tidak bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berbunyi sebagai berikut:

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
 - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;

Menimbang, bahwa Pasal 23 dan Pasal 24 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang pendaftaran tanah, berbunyi:

Pasal 23:

Untuk keperluan pendaftaran hak:

Hak atas tanah baru dibuktikan dengan:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Penetapan pemberian hak dari Pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan;
2. Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik;
 - a. Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh pejabat yang berwenang;
 - b. Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf;
 - c. Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan;
 - d. Pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan;

Pasal 24:

- (1) Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.
- (2) Dalam hal ini tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat:
 - a. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
 - b. Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Menimbang, bahwa dengan mempedomani ketentuan Pasal 23 dan Pasal 24 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang pendaftaran tanah tersebut dan dihubungkan dengan fakta hukum-fakta hukum yang terungkap dipersidangan dari bukti-bukti yang diajukan para Pihak, diketahui bahwa dalam proses pendaftaran hak yang dilakukan oleh Tergugat



dalam penerbitan kedua objek sengketa *a quo*, hanya dapat ditemukan adanya gambar ukur sebagaimana bukti T-5 dan bukti T-8, sehingga tidak ada ditemukan riwayat mengenai data fisik dan data yuridis yang menerangkan bidang tanah kedua sertifikat objek sengketa *a quo* sebagaimana yang disyaratkan Peraturan Perundang-undangan dalam penerbitan suatu sertifikat tanda bukti hak;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut diatas, maka Pengadilan berkeyakinan bahwa penerbitan kedua KTUN objek sengketa *a quo* oleh Tergugat dilaksanakan tanpa melalui prosedur yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan, sehingga menurut Pengadilan Kedua KTUN objek sengketa *a quo* cacat hukum dalam penerbitannya;

Menimbang, bahwa hal yang perlu dibuktikan lebih lanjut dan dilakukan pegujian oleh pengadilan adalah mengenai segi substansi penerbitan KTUN objek sengketa *a quo*, dalam hal kecermatan dan ketelitian Pihak Tergugat dalam proses penerbitan objek sengketa *a quo*, sehingga selaras dengan asas-asas pendaftaran tanah, khususnya asas aman yang terdiri atas unsur asas ketelitian dan asas kecermatan sebagaimana ketentuan pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan menjamin tercapainya tujuan pendaftaran tanah khususnya untuk memberikan kepastian hukum, sebagaimana ditentukan Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah berbunyi: "Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka";

Menimbang, bahwa dengan merujuk pada penjelasan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, telah disebutkan; "..... azas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri";

Menimbang, bahwa Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, "pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan";



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berkaitan dengan ketentuan-ketentuan di atas, melalui proses pemeriksaan di persidangan terungkap fakta hukum-fakta hukum sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Pihak Tergugat telah menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 840/Jelupang, tanggal 14 Desember 1992, luas 3.670 M² atas nama PT. Nur Akbar (vide Bukti T-9), dan telah diperpanjang hingga dengan tanggal 13 Desember 2032 berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang No. 741/HGB/BPN.36.03/2012, tanggal 12 Desember 2012 (vide Bukti P-7 = T-9) yang merupakan alas hak Penggugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Pihak Tergugat telah pula menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 04597/Kel. Jelupang, tanggal 2 Oktober 2007, Surat Ukur Nomor: 962/Jelupang/2007, tanggal 28 Agustus 2007, luas 1.300 M² atas nama H. Abdullah A. Arazak (Bukti T.II. Int. 1&2 – 1, T.3, T.4 = P.4) dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 04922/Kel. Jelupang, tanggal 18 Juni 2008, Surat Ukur Nomor: 265/Jelupang/2008, tanggal 14 Mei 2008, luas 1.400 M² atas nama H. Abdullah A. Arazak (Bukti T.II. Int. 1&2 – 2, T.6, T.7 = P.5);

Menimbang, bahwa berdasarkan Gambar Ukur Nomor: 00/01241/22012007, Peta Bidang No. 03/2007 (vide Bukti T-5) yang menjadi dasar terbitnya objek sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor : 04597/Kel. Jelupang, tanggal 2 Oktober 2007, Surat Ukur Nomor: 962/Jelupang/2007, tanggal 28 Agustus 2007, luas 1.300 M² atas nama H. Abdullah A. Arazak (Bukti T.II. Int. 1&2 – 1, T.3, T.4 = P.4) dan Gambar Ukur Nomor: 00/02692/02022007, Peta Bidang No. 07/2007 (vide Bukti T-8) yang menjadi dasar terbitnya objek sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor : 04922/Kel. Jelupang, tanggal 18 Juni 2008, Surat Ukur Nomor: 265/Jelupang/2008, tanggal 14 Mei 2008, luas 1.400 M² atas nama H. Abdullah A. Arazak (Bukti T.II. Int. 1&2 – 2, T.6, T.7 = P.5), maka dapat diketahui bahwa kedua KTUN objek sengketa *a quo* berada dalam lokasi/bidang tanah yang sama dengan bidang tanah sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 840/Jelupang, tanggal 14 Desember 1992, Gambar Situasi Tanggal 14 Desember 1992 Nomor: 12911/1992, luas 3.670 M² atas nama PT. Nur Akbar (Penggugat) (vide Bukti P-3) yang telah diterbitkan Tergugat lebih dulu, yang ditunjukkan dari adanya kesamaan kode plotting lokasi nomor peta pendaftaran dalam Gambar Situasi SHGB No. 840/Jelupang alas hak Penggugat dengan kedua KTUN objek sengketa *a quo* yaitu: 48.2-32.088-09 K: 5-F(Dig), K: 6-B(99);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum-fakta hukum tersebut diatas, khususnya bukti P-3, bukti T-5 dan bukti T-8, dan diperkuat dengan Pengetahuan hakim dari hasil Pemeriksaan Setempat pada hari Jumat tanggal 10 Oktober 2014, maka diketahui bahwa Sertipikat Hak atas tanah atas nama Penggugat sebagaimana dimaksud Bukti P-3 = T-10 dan kedua KTUN objek sengketa *a quo* atas nama Tergugat II Intervensi 1 sebagaimana dimaksud (Bukti T.II. Int. 1&2 – 1, T.3, T.4 = P.4) dan (Bukti T.II. Int. 1&2 – 2, T.6, T.7 = P.5), berada dalam lokasi/bidang tanah yang sama;

Menimbang, bahwa Pengadilan berkesimpulan, apabila di atas sebidang tanah diterbitkan dua Keputusan Tata Usaha Negara, maka berdasarkan Azas hukum Administrasi Negara yaitu Azas “Het Vermoeden van Rechtmatigheid” atau Azas “Praesumptio iustae Causa”, bahwa demi kepastian hukum, setiap Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan harus dianggap benar menurut hukum, selama belum dibuktikan sebaliknya dan dinyatakan batal oleh Hakim Pengadilan atau Pejabat lain yang berwenang;

Menimbang, bahwa Sertipikat Hak atas Tanah atas nama Penggugat sebagaimana dimaksud Bukti P-3 = T-10 diterbitkan oleh Pihak Tergugat pada tanggal 14 Desember, sedangkan kedua KTUN objek sengketa *a quo* yang atas nama Tergugat II Intervensi 1 sebagaimana dimaksud (Bukti T.II. Int. 1&2 – 1, T.3, T.4 = P.4) dan (Bukti T.II. Int. 1&2 – 2, T.6, T.7 = P.5), diterbitkan oleh Pihak Tergugat pada tanggal 2 Oktober 2007 dan pada tanggal 18 Juni 2008, sehingga dengan demikian ditemukan fakta hukum bahwa Sertipikat Hak atas Tanah atas nama Penggugat sebagaimana dimaksud Bukti P-3 = T-10 terbit lebih dahulu dari pada kedua KTUN objek sengketa *a quo* yang atas nama Tergugat II Intervensi 1 sebagaimana dimaksud (Bukti T.II. Int. 1&2 – 1, T.3, T.4 = P.4) dan (Bukti T.II. Int. 1&2 – 2, T.6, T.7 = P.5);

Menimbang, bahwa selama proses pemeriksaan persidangan, tidak ditemukan fakta hukum yang membuktikan bahwa atas Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan terlebih dahulu oleh Tergugat di atas bidang tanah *a quo* yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 840/Jelupang, tanggal 14 Desember 1992, Gambar Situasi Tanggal 14 Desember 1992 Nomor: 12911/1992, luas 3.670 M² atas nama PT. Nur Akbar (Penggugat) (vide Bukti P-3 = T-10) telah dibuktikan sebaliknya dan dinyatakan batal oleh Hakim Pengadilan Administrasi atau oleh Pejabat lain yang berwenang, sehingga dengan demikian demi kepastian hukum Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) sebagaimana dimaksud dalam Bukti P-3 = T-10 tersebut harus dianggap benar menurut hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selama pemeriksaan di persidangan, tidak ditemukan bukti-bukti yang dapat dijadikan fakta hukum mengenai telah terbitnya Keputusan Pejabat yang berwenang yang membatalkan dan/atau mencabut Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) sebagaimana dimaksud dalam Bukti P-3 = T-10, dan tidak terdapat juga fakta hukum yang berupa Keputusan Pejabat yang berwenang yang menyatakan bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Bukti P-3 = T-10 sebagai tanah terlantar;

Menimbang, bahwa selanjutnya diperoleh fakta hukum di persidangan bahwa diatas tanah yang telah diterbitkan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) sebagaimana dimaksud dalam Bukti P-3 = T-10 sebagaimana telah diuraikan di dalam pertimbangan hukum di atas, kemudian telah diterbitkan lagi Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang baru sebagaimana dimaksud (Bukti T.II. Int. 1&2 – 1, T.3, T.4 = P.4) dan Bukti T.II. Int. 1&2 – 2, T.6, T.7 = P.5 (objek sengketa *a quo*);

Menimbang, bahwa dengan demikian Pengadilan berkeyakinan Pihak penelitian data fisik dan data yuridis pada saat proses penerbitan kedua KTUN objek sengketa *a quo*, juga tidak memberikan kepastian hukum bagi Penggugat sebagai pemegang hak atas tanah sebagaimana dimaksud Bukti P-3 = T-10;

Menimbang, bahwa oleh karena itu, tindakan hukum Tergugat dalam menerbitkan kedua KTUN objek sengketa *a quo* telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 2 Jo, Pasal 3 huruf a dan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa secara mutatis-mutandis, pertimbangan hukum-pertimbangan hukum tersebut di atas juga membuktikan adanya pelanggaran Pihak Tergugat terhadap asas kecermatan, asas ketelitian, dan asas kepastian hukum dalam Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) pada saat menerbitkan kedua KTUN objek sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum-pertimbangan hukum tersebut di atas, maka tindakan hukum Pihak Tergugat menerbitkan kedua KTUN objek sengketa *a quo* dinyatakan cacat hukum dari segi hukum administrasi Negara;

Menimbang, bahwa selanjutnya terkait dalil Pihak Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 mengenai perpanjangan SHGB No. 840/Jelupang atas nama Penggugat cacat yuridis, Pengadilan mempertimbangkan bahwa menurut Pengadilan pertimbangan hukum pada eksepsi Pihak Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 di muka terkait hal yang sama, mutatis-mutandis



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan pertimbangan hukum dalam pokok perkaranya, sehingga dalil tersebut patut dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan hukum-pertimbangan hukum sebagaimana diuraikan sebelumnya, maka tindakan hukum Pihak Tergugat dalam menerbitkan kedua KTUN objek sengketa *a quo* cacat hukum dari segi Hukum administrasi negara, karena bertentangan dengan Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 2 Jo. Pasal 3 huruf a dan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, juga melanggar asas kecermatan, asas ketelitian, dan asas kepastian hukum dalam Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB), serta selaras dengan norma hukum yang terdapat dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 274/K/TUN/2012 tanggal 6 Agustus 2012, maka dengan demikian Pengadilan berkeyakinan bahwa tuntutan Pihak Penggugat agar kedua KTUN objek sengketa *a quo* dinyatakan batal, haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena kedua KTUN objek sengketa *a quo* dinyatakan batal, maka tuntutan Pihak Penggugat agar mewajibkan Pihak Tergugat mencabut KTUN objek sengketa *a quo*, haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan demikian Gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa dalam proses pembuktian, mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan pihak-pihak yang berperkara, sampai menjatuhkan putusan ini, Pengadilan mempedomani ketentuan Pasal 100 Jo. Pasal 107 Undang-Undang Peratun, dan hanya mempertimbangkan bukti-bukti yang relevan dengan masalah hukum dalam perkara antara Pihak Penggugat dengan Pihak Tergugat maupun Pihak Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2, sedangkan terhadap bukti-bukti yang kurang relevan tidak dipertimbangkan, tetapi tetap terlampir dalam berkas perkara yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini;

Pada waktu Pembahasan Eksepsi tentang perpanjangan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 840/Jelupang yang menurut Tergugat II Intervensi 1 dan 2/Para Pembanding sekarang Pemohon Kasasi adalah Cacat Yuridis halaman 74 Putusan, Hakim berpandangan, bahwa Majelis Hakim tidak dapat menilai dan menguji hal tersebut oleh karena hal tersebut bukanlah menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo*.

Dalam hal ini perlu Tergugat II Intervensi 1 dan 2/Para Pembanding sekarang Para Pemohon kasasi tegaskan, bahwa tugas hakim dalam mengambil



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keputusan harus menerapkan hukum secara benar sebagaimana petunjuk yang diberikan Mahkamah Agung, dalam mengambil keputusannya Majelis hakim wajib hukumnya menilai semua bukti yang relevan dan saksi yang relevan yang telah menjadi fakta Hukum dari Persidangan.

Bahwa Pandangan dan alasan Majelis Hakim tidak dapat menilai dan menguji Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 840/Jelupang dengan alasan bukanlah obyek perkara adalah alasan yang melampaui kewenangan, karena memang dalam hal ini yang berhak menilai atau menguji masih sah berlaku atau tidaknya Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 840/Jelupang atas nama Penggugat adalah Peradilan Umum/Perdata berdasarkan kompetensi Absolut. Jadi dalam hal ini Pertimbangan Putusan Majelis Hakim di dalam perkara ini yang menyatakan “ *tidak dapat menilai dan menguji Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 840/Jelupang karena bukan obyek perkara* ” adalah kekeliruan di dalam melakukan penerapan hukum di dalam memberikan pertimbangan Hukum Putusan. Dan karenanya segala pertimbangan hukum di dalam perkara ini, baik dalam Eksepsi maupun pokok perkara ini adalah cacat hukum, dan karenanya harus di batalkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia.

Alasan Pemohon Kasasi II/Tergugat

1. Bahwa Judex Facti dalam memeriksa dan mengadili perkara *a quo* telah keliru dalam menerapkan peristiwa-peristiwa hukum dari permasalahan sengketa yang terjadi.
2. Bahwa Pemohon Kasasi, tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Judex Facti baik dalam Pokok Sengketa;
3. Bahwa Judex Facti dalam menjatuhkan putusan keliru dalam pertimbangan hukumnya terhadap peristiwa hukum yang ada, karena tidak melakukan dalam tahapan mengkostatir dari benar atau tidaknya suatu peristiwa konkrit yang ada, dan tidak melakukan pada tahapan mengkualifikasi dari hubungan hukum dengan peristiwa konkrit yang ada, serta tidak melakukan tahapan mengkonstituir pada penerapan hukumnya, sehingga untuk itu penerapan hukumnya menimbulkan persoalan hukum baru.
4. Bahwa Judex Facti dalam menjatuhkan putusan belum tepat dalam mengkostatir dari peristiwa hukum dengan fakta hukum yang ada dalam penemuan hukumnya, sehingga dalam penerapan hukumnya kurang tepat;
5. Bahwa Judex Factie dalam putusannya tersebut membuat persoalan hukum baru, akibat dalam penerapan hukumnya tidak berdasarkan fakta hukum yang ada, dan kurang mempertimbangkan dari peristiwa hukum



yang ada berdasarkan fakta hukum, sehingga adanya kekeliruan dalam penjatuhan putusannya.

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan Kasasi tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan tersebut dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa perlu diselesaikan masalah siapa yang paling berhak atas lahan Objek Sengketa karena ada masalah perubahan hak dan peralihan hak yang perlu didudukkan terlebih dahulu, oleh karena itu gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi I: Abdullah Abdul Arazak dan kawan, dan Pemohon Kasasi II: Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan;

Menimbang, bahwa oleh sebab itu Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 10/B/2015/PT.TUN.JKT, Tanggal 30 Maret 2015 yang menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 18/G/2014/PTUN.SRG, Tanggal 30 Oktober 2014 tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan. Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini sebagaimana disebut dalam amar putusan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II dikabulkan dan Termohon Kasasi dinyatakan dipihak yang kalah, maka Termohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat pengadilan;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait;

MENGADILI,

Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi I: **ABDULLAH ABDUL ARAZAK dan Drs. SUNARYONO, S.H.** dan Pemohon



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kasasi II: **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG SELATAN** tersebut;

Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 10/B/2015/PT.TUN.JKT, Tanggal 30 Maret 2015, yang menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 18/G/2014/PTUN.SRG, Tanggal 30 Oktober 2014;

MENGADILI SENDIRI,

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi-eksepsi dari Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat pengadilan, yang dalam kasasi ditetapkan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Senin, tanggal 07 September 2015, oleh H. Yulius, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Is Sudaryono, S.H., M.H., dan Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota Majelis, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut dan dibantu oleh Kusman, S.IP., S.H., M.Hum., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

ttd/ Is Sudaryono, S.H., M.H

ttd/ Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N.

Ketua Majelis,

ttd/ H. Yulius, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

ttd/ Kusman, S.IP., S.H., M.Hum

Biaya-biaya:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi	Rp 489.000,00
Jumlah	Rp 500.000,00

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG – RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Tata Usaha Negara,

ASHADI, SH
NIP : 220 000 754

Halaman 48 dari 48 halaman. Putusan Nomor 402 K/TUN/2015



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)