



PUTUSAN

Nomor : 18/G/2014/PTUN-SRG

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tata Usaha Negara Serang yang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan acara biasa menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam perkara antara : -----

PT. NUR AKBAR, Badan Hukum Perdata berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 128 Pasal 20, dan berdasarkan Surat Keputusan Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor: AHU-66436.AH.01.02 Tahun 2008 tanggal 19 September 2008, beralamat di Komplek Pertokoan Villa Melati Mas Blok 8/1, Jl.Raya Serpong, Desa Jelupang, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang, diwakili oleh Yudi Wijaya, Warga Negara Indonesia, pekerjaan selaku Direktur PT. Nur Akbar, beralamat di Jl. Kelapa Cengkir Timur III EG. 1/9, Kelapa Gading, Jakarta Utara, -----
Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 28 April 2014, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya bernama:-----

1. Januar Tjahjadi, S.H.;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Rr. Sri Ambarsari, S.H.; -----

Keduanya berkewarganegaraan 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; -----

Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;-----

M E L A W A N

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG SELATAN;-----

Berkedudukan di Ruko Golden Road Blok C.27 No. 59-61 BSD, Tangerang Selatan;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 18/2-36.07/IX/2014 tanggal 3 September 2014 diwakili oleh kuasanya:-----

1. Nama :	Jemmy D. Winerungan, A.Ptnh.;-----
NIP :	19660626 198603 1 002;-----
Pangk :	Penata Tk.I (III/d);-----
at/Gol :	Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan
Jabat :	Pertanahan Kota Tangerang Selatan;-----
an	
2. Nama :	Saleh Yahya, S.H., MKn.;-----
NIP :	19620505 198903 1 009;-----
Pangk :	Penata (III/c);-----

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)



at/Gol	: Kepala Sub Seksi Perkara pada Kantor Pertanahar
Jabat	Selatan;-----
an	
3. Nama	: Aris Prasentiantoro, S.H.;-----
NIP	: 19791019 200604 1 006;-----
Pangk	: Penata (III/c);-----
at/Gol	: Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan pada
Jabat	Kota Tangerang Selatan;-----
an	

Semuanya Warga Negara Indonesia, memilih alamat pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan, di Ruko Golden Road Blok C.27 No. 59-61 BSD, Tangerang Selatan; -----
Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;-----

DAN

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

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

- 2.) **Drs. SUNARYONO, S.H.**, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pensiunan Polri, tempat tinggal di Jalan Cisanggiri III No. 17, RT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

004/04, Kelurahan Petogogan, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta

Selatan;-----

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**

INTERVENSI-2;-----

Dalam hal ini keduanya diwakili oleh Kuasa Hukumnya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Mei 2014, yaitu: -----

Afrizal, S.H.; -----

Warganegara Indonesia, Pekerjaan Advokat, beralamat kantor di Perumahan Pamulang Estate, Jalan Semangka III, Blok L 2 No. 14, Kelurahan Pamulang Timur, Kecamatan Pamulang, Kota Tangerang Selatan; -----

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

Telah membaca dan memperhatikan : -----

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor :

18/PEN-DIS/2014/PTUN-SRG, tanggal 6 Mei 2014, tentang Lolos

Dismissal;-----

--

2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor :

18/PEN-MH/2014/PTUN-SRG, tanggal 6 Mei 2014, tentang

Penunjukan Majelis

Hakim;-----

3. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Serang

Nomor : 18/PEN-HS/2014/PTUN-SRG, tanggal 6 Mei 2014, tentang

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)



Hari dan Tanggal Pemeriksaan Persiapan ;

4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Serang

Nomor : 18/PEN-HS/2014/PTUN-SRG, tanggal 9 Juni 2014, tentang

Hari dan Tanggal Persidangan ;

5. Putusan Sela Nomor : 18/G/2014/PTUN-SRG tanggal 13 Juni 2014; -----

6. Berkas Perkara Nomor : 18/G/2014/PTUN-SRG beserta seluruh

lampiran yang terdapat di dalamnya ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan tanggal 5 Mei 2014, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 5 Mei 2014 dalam Register Perkara Nomor : 18/G/2014/PTUN-SRG, dan telah diperbaiki terakhir pada tanggal 9 Juni 2014, dengan mengemukakan hal-hal 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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; -----

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 :-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 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; -----

Halaman 7 dari 101 Halaman Putusan Perkara Nomor : 18/G/2014/PTUN-SRG



- 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; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 aquo 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

Halaman 9 dari 101 Halaman Putusan Perkara Nomor : 18/G/2014/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 PENGGUGAT 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 kepentingannya atas Penerbitan kedua objek sengketa oleh Keputusan Tata Usaha Negara. Sampai saat ini Penggugat tidak dapat melakukan pengembangan usahanya dan memanfaatkan tanah tersebut, karena diakuiinya tanah tersebut sebagai tanah milik oleh pihak-pihak yang namanya tercantum didalam Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa yang diterbitkan Tergugat; -----

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

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 dan 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; -----

Halaman 11 dari 101 Halaman Putusan Perkara Nomor : 18/G/2014/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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;-----

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Nopember 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 Nopember 1990; -----

17. Bahwa sejak tanggal 8 Maret 1990 dan tanggal 15 Nopember 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

Halaman 13 dari 101 Halaman Putusan Perkara Nomor : 18/G/2014/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13 Desember 2032, milik Penggugat tersebut diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 1175/HGB/BPN/92 tertanggal 25 Nopember 1992 atas permohonan dari Penggugat sebagai peningkatan atas pembelian dan Pelepasan Hak Atas Tanah No. 476/593/1990 dan No. 551/593/1990; -----

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 : -----

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; -----

Halaman 15 dari 101 Halaman Putusan Perkara Nomor : 18/G/2014/PTUN-SRG



- 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 sertipikat 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);-----

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 penentapan 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 -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten, diterbitkan pada

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

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;

E. PETITUM /

TUNTUTAN : -----

Halaman 19 dari 101 Halaman Putusan Perkara Nomor : 18/G/2014/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan alasan-alasan hukum diatas Penggugat mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan untuk : -----

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 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan jawabannya tanggal 30 Juni 2014, dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut : -----

I. DALAM EKSEPSI-----

A. Eksepsi Kewenangan Absolut;-----

Alasan Hukumnya yaitu :-----

Bahwa materi permasalahan yang diangkat dari peristiwa hukum yang diutarakan dalam isi posita gugatan Penggugat halaman 6 dan 7 angka 21 huruf a dan b dalam gugatannya secara substansial materi permasalahannya sangat menitik beratkan pada titik singgung mengenai

Halaman 21 dari 101 Halaman Putusan Perkara Nomor : 18/G/2014/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 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;-----

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

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 :-----

a. 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;-----

b. 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;-----

c. Bahwa Sertipikat hak atas tanah tersebut memberikan kepastian hukum dan memiliki kekuatan pembuktian hukum yang kuat bagi subyek dan obyek hak atas tanah yang

Halaman 23 dari 101 Halaman Putusan Perkara Nomor : 18/G/2014/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 orang atau Badan Hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya Sertipikat itu telah mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang Sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan Sertipikat tersebut.";

- 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. Abdullah A. Arazak diterbitkan oleh 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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; -----

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 objek gugatan telah diterbitkan lebih dari 5 (lima) tahun; -----

II. DALAM POKOK PERKARA-----

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam Eksepsi tersebut di atas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini, dan mohon dianggap telah termuat dalam pokok perkara ini; -----

2. Bahwa Tergugat menolak semua dalil-dalil gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat, kecuali dari hal-hal yang diakui secara tegas dalam Jawaban ini; -----

3. Bahwa objek sengketa adalah Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara berupa :

- a. Sertipikat Hak Milik No. 04597/Jelupang, Surat Ukur tanggal 28 Agustus 2007 No. 962/Jelupang/2007, seluas 1.300 M2 tercatat atas

Halaman 25 dari 101 Halaman Putusan Perkara Nomor : 18/G/2014/PTUN-SRG



nama H. Abdullah A. Arazak; dan

b. 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;

4. Bahwa menanggapi dalil posita gugatan Penggugat pada angka 19 halaman 6 yang pada intinya Penggugat mendalilkan adanya tumpang tindih antara Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 840/Jelupang dengan objek sengketa dan selanjutnya Tergugat mengundang Penggugat untuk mediasi pada tanggal 16 April 2014 dengan Nomor Surat 722/002-36.03/IV/2014 adalah dalil yang benar adanya. Bahwa Tergugat mengundang Penggugat untuk melaksanakan mediasi berdasarkan surat dari Drs. Sunaryono, SH tertanggal 04 April 2014 perihal mohon difasilitasi untuk pertemuan para pemegang hak atas tanah yang diduga tumpang tindih. Bahwa diselenggarakannya Mediasi di Kantor Tergugat telah sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan;

5. Bahwa menanggapi dalil posita gugatan Penggugat pada angka 20 halaman 6 yang pada intinya Penggugat mendalilkan dari hasil mediasi, Tergugat membenarkan telah mengeluarkan/ menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara atas kedua objek sengketa a quo diatas tanah milik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat adalah suatu dalil yang perlu dibuktikan terlebih dahulu. Karena pada saat mediasi Tergugat tidak pernah mengeluarkan hasil peta *plotting* yang dapat memperlihatkan bahwa terhadap bidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 840/Jelupang tumpang tindih/*overlap* dengan bidang tanah objek *a quo*;

6. Bahwa menanggapi dalil posita gugatan Penggugat pada angka 21 dan 22 halaman 6 dan halaman 7 yang pada intinya Penggugat mendalilkan Keputusan Tata Usaha Negara atas objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat dilakukan tidak secara prosedur atau bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan, yaitu Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan adalah suatu dalil yang mengada-ada, karena Keputusan Pejabat Tata Usaha berupa Sertipikat Hak Milik No. 04597/Jelupang dan Sertipikat Hak Milik No. 04922/Jelupang diterbitkan telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah

Halaman 27 dari 101 Halaman Putusan Perkara Nomor : 18/G/2014/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara dan Hak Pengelolaan;

7. Bahwa Tergugat hanya sebagai Petugas administrasi mengenai pendaftaran hak atas tanah, sepanjang permohonan telah sesuai dengan prosedur perundang-undangan yang berlaku, proses pendaftaran hak atas tanah dapat dilakukan, dengan prinsip menganut azas kejujuran, untuk dicatatkan dalam tata administrasi negara dari data yuridis dan data fisik atas kepemilikan bidang tanah yang dimohon tersebut adalah benar datanya, tetapi apabila tidak benar dan dapat dibuktikan sebaliknya dari data-datanya tersebut (azas negatif bertendensi positif), dan perlu Tergugat jelaskan, dalam implikasi pendaftaran tanah atau "*Land Registration*", kenyataannya yang didaftar bukan hanya tanahnya secara fisik, melainkan hak-hak yang menentukan status hukumnya serta hak-hak lain yang membebaninya. Bahkan dalam pendaftaran tanah yang menggunakan sistem "*Registration of Deeds*" atau "*Recording of Deeds*", yang didaftar justeru bukan haknya, melainkan dokumen-dokumen yang membuktikan dilakukannya perbuatan hukum mengenai hak yang bersangkutan; -----

Berdasarkan uraian tersebut di atas, jelaslah kiranya Tergugat telah menempuh Prosedur yang berlaku dan dan apa yang didalilkan Penggugat tidak mempunyai dasar atau menerapkan ketentuan yang tidak sesuai. Bersama ini Tergugat memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang, memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut : -----

Dalam Eksepsi :-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara :-----

1. Menerima dan mengabulkan jawaban Tergugat untuk seluruhnya;

2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul sebagai akibat pemeriksaan perkara ini;

Subsidiar :-----

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi-1 dan Tergugat II Intervensi-2 telah mengajukan jawabannya tanggal 23 Juni 2014 dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :-----

DALAM EKSEPSI-----

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

Halaman 29 dari 101 Halaman Putusan Perkara Nomor : 18/G/2014/PTUN-SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Pebruari 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;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 hurup e menyatakan Hak Guna Bangunan Hapus karena ditelantarkan; -----

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 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 -----

Halaman 33 dari 101 Halaman Putusan Perkara Nomor : 18/G/2014/PTUN-SRG



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.-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 : -----

1. Hak Guna Bangunan hapus karena : -----

a. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya; -----

Halaman 35 dari 101 Halaman Putusan Perkara Nomor : 18/G/2014/PTUN-SRG



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 : -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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) hurup 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

Halaman 37 dari 101 Halaman Putusan Perkara Nomor : 18/G/2014/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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"; -----

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

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 Pebruari 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

Halaman 39 dari 101 Halaman Putusan Perkara Nomor : 18/G/2014/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kekeliruan dalam Penerbitan Sertipikat karena didasarkan atas data yang keliru;-----

2. Nomor Perkara 16K/TUN/2000 tanggal 28 Pebruari 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/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peradilan Umum dan Peradilan Tata Usaha Negara tidak berhak memeriksa dan mengadili Perkara ini; -----

DALAM POKOK PERKARA-----

1. Bahwa Apa yang Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 kemukakan di dalam Eksepsi di atas adalah satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari apa yang akan Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 kemukakan di dalam Pokok Perkara ini; -----
2. Bahwa tidak benar Terbitnya Sertipikat Hak Milik No. 04597/Jelupang Surat Ukur No. 962/Jelupang/2007 dan Sertipikat Hak Milik 04922/Jelupang Surat Ukur Nomor 265/Jelupang/2008, keduanya atas nama Tergugat II Intervensi 1 dilakukan secara tidak procedural atau bertentangan dengan Peraturan perundang-undangan yang berlaku. Karena terbitnya kedua Sertipikat atas nama Tergugat II Intervensi 1 tersebut telah dijalankan sesuai dengan Prosedur dan tahapan-tahapan sebagaimana yang di maksud oleh Undang-undang tentang Pendaftaran tanah;

Yang terbukti Justru Perpanjangan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 840/Jelupang, Gambar Situasi Nomor 19211 tertanggal 14 Desember 1992 adalah Cacat Yuridis; -----

Kenapa Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 menyatakan demikian :-----

Halaman 41 dari 101 Halaman Putusan Perkara Nomor : 18/G/2014/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. Bahwa sampai dengan adanya Perpanjangan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 840/Jelupang data fisiknya masih merupakan Gambar Situasi, yang dalam kenyataan Praktek biasanya di buat di atas meja belaka dan tidak dilakukan Pengukuran di atas fisik tanah sebagaimana lazimnya Surat Ukur, sehingga tidak dapat diketahui terjadinya perubahan-perubahan di atas fisik tanah maupun perubahan-perubahan data yuridisnya; -----

b. Bahwa kami dapat memastikan terbitnya Perpanjangan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 840/Jelupang atas nama Penggugat tidak dijalankan sesuai Prosedural yang ada, sebagaimana yang diamanatkan Undang-undang tentang Pendaftaran tanah, dalam arti dilakukan Pengukuran Ulang atas Fisik tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 840/Jelupang atas nama Penggugat, sehingga diketahui terjadinya Perubahan-perubahan fisik tanah dan selanjutnya dapat diketahui juga tentang perubahan atas data Yuridisnya; -----

Kalau memang perpanjangan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 840/jelupang atas nama Penggugat dijalankan sesuai Prosedur, maka dapat dipastikan Tergugat akan menolak Perpanjangan tersebut, karena terbukti Penggugat tidak menjalankan kewajibannya sebagaimana yang dimaksud Pasal 26, 30 dan 35 Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Pakai atas tanah, dimana terbukti Penggugat tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mendirikan Bangunan sebagaimana kewajiban yang melekat pada dirinya sebagai pemegang Hak Guna Bangunan tersebut. Dan yang lebih besar dosanya dalam hal ini adalah Penggugat menelantarkan tanah tersebut; -----

Bahwa berdasarkan hal-hal yang Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 kemukakan di atas, sudi kiranya Pengadilan Tata Usaha Negara Serang memutuskan sebagai berikut : -----

DALAM EKSEPSI-----

1. Menerima Eksepsi Tergugat II Intervensi dan Tergugat II Intervensi 2;--
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak diterima; -----

DALAM POKOK PERKARA-----

Menolak Seluruh Gugatan Penggugat; -----

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat, Tergugat II Intervensi-1 dan Tergugat II Intervensi-2 tersebut, Penggugat telah mengajukan repliknya secara tertulis masing-masing tertanggal 14 Juli 2014, dan atas replik Penggugat tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi-1 serta Tergugat II Intervensi-2 telah mengajukan dupliknya secara tertulis masing-masing tertanggal 21 Juli 2014, isi replik dan duplik selengkapnya tercantum dalam Berita Acara Persidangan dalam perkara ini;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan asli maupun fotokopinya,

Halaman 43 dari 101 Halaman Putusan Perkara Nomor : 18/G/2014/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan diberi tanda Bukti P - 1 sampai dengan Bukti P - 22 sebagai berikut :-----

1.	P-1	: Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah untuk Kepentingan Swasta (Berdasarkan Surat Menteri Dalam Negeri tanggal 3 Desember 1975 Nomor Ba 12/10812/1975), Nomor: 476/593/1990, tanggal 15 Maret 1990;-----
2.	P-2	: Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah untuk Kepentingan Swasta (Berdasarkan Surat Menteri Dalam Negeri tanggal 3 Desember 1975 Nomor Ba 12/10812/1975), Nomor: 551/593/1990, tanggal 23 Nopember 1990;-----
3.	P-3	: Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 840/Jelupang tanggal 14 Desember 1992, Gambar Situasi Nomor: 19211 tanggal 14 Desember 1992, luas 3.670 M2, atas nama PT. Nur Akbar;-----
4.	P-4	: Sertipikat Hak Milik Nomor 04597/Jelupang tanggal 2 Oktober 2007, Surat Ukur Nomor 962/Jelupang/2007, tanggal 28 Agustus 2007, luas 1.300 M ² , at nama H. Abdullah A. Arazak;-----
5.	P-5	: Sertipikat Hak Milik Nomor 04922/Jelupang tanggal 18 Juni 2008, Surat Uku Nomor 265/Jelupang/2008, tanggal 14 Mei 2008, luas 1.400 M ² , atas nama l Abdullah A. Arazak;-----
6.	P-6	: Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional, Nomor: 1175/HGB/BPN/92 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama PT. Nur Akbar, Atas Tanah di Kabupaten Tangerang;-----
7.	P-7	: Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, Nomor: 7411 HGB/BPN.36.03/2012 tentang Pemberian Perpanjangan Hak Guna Bangun Sebanyak 51 (lima puluh satu) Bidang Tanah, Luas Seluruhnya 49.468 M2 Terletak di Kelurahan Jalupang Kecamatan Serpong Utara Kota Tangerang Selatan Provinsi Banten Atas Nama PT. Nur Akbar, Berkedudukan di Kabupaten Tangerang, tanggal 12 Desember 2012;-----
8.	P-8	: Surat Keterangan, Nomor: 474/170 Kel-Jlp/2014, tanggal 14 Juli 2014;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9.	P-9	: Akta Pengikatan Jual Beli, Nomor: 01/2009, tanggal 2 Maret 2009;-----
10.	P-10	: Akta Surat Kuasa, Nomor: 02/2009, tanggal 2 Maret 2009;---
11.	P-11	: Akta Pengikatan Jual Beli, Nomor: 03/2009, tanggal 2 Maret 2009;-----
12.	P-12	: Akta Surat Kuasa, Nomor: 04/2009, tanggal 2 Maret 2009;---
13.	P-13	: Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, tanggal 16 April 2014, Nomor: 722/002-36.03/IV/2014, hal: Undangan;-----
14.	P-14	: Tanda terima dari Kantor Notaris Apsari Sri Ekowati, S.H. tertanggal 11 Pebruari 2014;-----
15.	P-15	: Gambar peta M.4597 dan M.4922;-----
16.	P-16	: Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2013 atas nama PT. Nur Akbar, NOP: 36.76.052.001.001-0221.0, tanggal 2 Januari 2013;-----
17.	P-17	: Rencana Tapak Regensi Melati Mas;-----
18.	P-18	: Gambar peta Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 840 (PT. Nur Akbar), gambar peta Sertipikat Hak Milik M. 4922 dan M. 4597 (H. Abdullah A. Arazak), dan gambar peta overlap Sertipikat Hak Milik M. 4922 dan M. 4597 (H. Abdullah A. Arazak) dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 840 (PT Nur Akbar);-----
19.	P-19	: Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI, Nomor: AHU-66436.AH.01.02. Tahun 2008 tentang Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan PT Nur Akbar, tanggal 19 September 2008;-----
20.	P-20	: Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Nur Akbar, Nomor: 128, tanggal 26 Mei 2008;-----
21.	P-21	: Print Foto-foto lokasi tanah;-----
22.	P-22	: Print Foto-foto lokasi tanah;-----

Halaman 45 dari 101 Halaman Putusan Perkara Nomor : 18/G/2014/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya,
 Tergugat telah mengajukan bukti berupa fotokopi surat-surat yang bermeterai
 cukup dan telah dicocokkan dengan asli maupun fotokopinya dengan diberi
 tanda Bukti T - 1 sampai dengan Bukti T - 15, sebagai berikut : -----

1.	T - 1	: Surat Drs. Sunaryono, S.H. kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, tanggal 4 April 2014, perihal: Mohon Difasilitasi untuk Pertemuan Para Pemegang Hak atas Tanah yang Diduga Tumpang Tindih;-
2.	T - 2	: Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang Nomor: 722/002-36.03/IV/2014, tanggal 16 April 2014, hal: Undangan; -----
3.	T - 3	: Buku Tanah Hak Milik Nomor: 04597/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; -----
4.	T - 4	: Sertipikat Hak Milik Nomor: 04597/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; -----
5.	T - 5	: Gambar Ukur, Nomor: 00/01241/22012007, beserta lampiran; -----
6.	T - 6	: Buku Tanah Hak Milik Nomor: 04922/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; -----
7.	T - 7	: Sertipikat Hak Milik Nomor: 04922/Jelupang, tanggal 12 Juni 2008, Surat Ukur Nomor: 265/Jelupang/2008 tanggal 14 Mei 2008, luas 1.400 M2, atas nama H. Abdullah A. Arazak; -----
8.	T - 8	: Gambar Ukur, Nomor: 00/02692/02022007, beserta lampiran; -----
9.	T - 9	: Surat Perintah Setor, Nomor Berkas Permohonan: 39961/2013, tanggal 25 April 2013;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10.	T-10	: Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor: 840/Jelupang, tanggal 14 Desember 1992, Gambar Situasi Nomor: 19211 tanggal 14 Desember 1992 luas 3.670 M2, atas nama PT. Nur Akbar; -----
11.	T-11	: Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2014 tentang Pembentukan Kantor Pertanahan Kota Langsa, Kabupaten Aceh Barat Daya, Kabupaten Gayo Lues, Kabupaten Pidie Jaya, Kota Tangerang Selatan; -----
12.	T-12	: Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Nomor: 365/KEP-100.3.38.4/VIII/2014;-----
13.	T-13	: Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten, Nomor: 45/KEP-36.2/VIII/2014 tentang Penetapan Pejabat Struktural Eselon V di Lingkungan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten;-----
14.	T-14	: Gambar peta B. 840;-----
15.	T-15	: Gambar peta B. 840;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat II Intervensi-1 dan Tergugat II Intervensi-2 telah mengajukan bukti berupa fotokopi surat-surat yang bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan asli maupun fotokopinya dengan diberi tanda Bukti T II Int 1 & 2 - 1 sampai dengan T II Int 1 & 2 - 10 sebagai berikut : -----

1.	T II Int. 1 & 2 - 1	: Sertipikat Hak Milik Nomor 04597/Jelupang tanggal 02 Oktober 2007, Ukur Nomor 962/Jelupang/ 2007 tanggal 28 Agustus 2007, luas 1.3 hektar, atas nama H. Abdullah A. Arazak;-----
2.	T II Int. 1 & 2 - 2	: Sertipikat Hak Milik Nomor 04922/Jelupang tanggal 18 Juni 2008, Nomor 265/Jelupang/ 2008 tanggal 14 Mei 2008, luas 1.400m ² , atas nama Abdullah A. Arazak;-----
3.	T II Int. 1 & 2 - 3	: Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 01/2009 tanggal 02 Maret 2009;-----

Halaman 47 dari 101 Halaman Putusan Perkara Nomor : 18/G/2014/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4.	T II Int. 1 & 2 - 4 :	Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 03/2009 tanggal 02 Maret 2009;-----
5.	TII Int.1 & 2 - 5A :	Kwitansi pembelian bidang tanah SHM No. 04922/ Jelupang seluas tertanggal 2 Maret 2009;-----
6.	TII Int.1 & 2 - 5B :	Kwitansi pembelian bidang tanah SHM No. 05497/ Jelupang seluas tertanggal 2 Maret 2009;-----
7.	TII Int.1 & 2 - 6A :	Surat Jalan, tanggal 18 Juli 2010;-----
8.	TII Int.1 & 2 - 6B :	Surat Jalan, tanggal 18 Juli 2010:-----
9.	TII Int.1 & 2-6C :	Surat Jalan, tanggal 1 Nopember 2013;-----
10.	T II Int. 1 & 2 - 7 :	Tanda Bukti Lapor dari Kepolisian Daerah Metro Jaya N TBL/4647/XII/2013PMJ/Dit. Reskrim tanggal 30 Desember :-----
11.	T II Int. 1 & 2 - 8 :	Tanda Terima dari Kantor Notaris Apsari Sri Ekowati, tanggal 11 2014;-----
12.	T II Int. 1 & 2 - 9 :	Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang Non 122/002-36.03/IV/2014 tanggal 16 April 2014, Hal: Undangan;-----
13.	T II Int. 1 & 2-10 :	Foto posisi tanah terakhir sejak 10 tahun yang lalu;

Menimbang bahwa selain bukti surat-surat, Penggugat telah mengajukan alat bukti saksi sebanyak 3 (tiga) orang, yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Persidangan perkara ini, keterangan dan saksi-saksi mana yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :-----

1. **H. Agus Miharja;**

Yang telah memberikan keterangan dibawah disumpah hal-hal sebagai berikut:-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menjabat sebagai Kades dan atau Lurah Jelupang tahun 1990 sampai dengan 6 Maret 2009;

Bahwa lokasi tanah milik PT Nur Akbar SHGB No. 840 berada di Blok 1 RT/ RW. 06/02, batas-batasnya yaitu: batas utara dan selatan: jalan, batas timur: tanah Jarkasi, batas barat: tanah Hasan Mboi dekat dengan kuburan;
Bahwa saat pembebasan tanah oleh PT Nur Akbar ada surat pelepasan hak yang dilengkapi dengan surat-surat keterangan tidak sengketa, bukan akta jual beli; -----
Bahwa surat pelepasan tahun 1984, saat itu lurah/kadesnya bukan saksi;-
Bahwa saat saksi menjabat sebagai kades, tidak ada warga yang bernama Arazak dan saksi tidak kenal dengannya; -----
Bahwa saksi mengetahui tanah SHGB 840 sedang disengketakan juga Pengadilan Negeri Tangerang, yaitu tentang sengketa sertipikat ada dua, pihaknya sama dengan pihak dalam perkara ini, saksi tidak mengetahui nomor perkaranya; -----
Bahwa saksi adalah Kades Desa Jelupang, pada tahun 1990 masih Serpong, kemudian ada pemekaran pada tanggal 6 Desember 1982, menjadi Desa Padang Jagung dan Desa Jelupang; -----
Bahwa saksi tidak tahu tentang terbitnya sertipikat yang saat ini sedang digugat oleh PT Nur Akbar;-----
Bahwa setahu saksi, saat menjadi kades Desa Jelupang, tanah yang dimohonkan ada 21 bidang yang dilepas; -----
Bahwa di sebelah barat tanah PT Nur Akbar ada pabrik, tapi tidak masuk tanah, juga tanah Saidi dan tanah H. Arjaya tidak masuk; -----
Bahwa saksi tidak pernah saksi menandatangani surat-surat; -----
Bahwa pada saat permohonan sertipikat oleh PT Nur Akbar, ada pengukuran; -----
Bahwa saat pengukuran saksi tidak menjadi saksi pengukuran, yang tahu persis adalah orang kantor pertanahan; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa tanah PT Nur Akbar dahulu dalam keadaan kosong, tapi ada patok-patoknya; -----
Bahwa saksi lupa sejak kapan disebelah tanah PT Nur Akbar ada pabrik, sewaktu saksi menjabat, pabrik ada kira-kira tahun 2006 / 2007; -----
Bahwa saksi menjadi Kepala Desa Jelupang sejak tahun 1990, bukan kades tapi Pjs selama 6 bulan, setelah itu ada pejabat baru, tahun 1991 saksi diangkat s/d tahun 1994, dan tahun 1999 ada pejabat lagi s/d 3 bulan, setelah itu saksi menjabat lagi; -----
Bahwa masyarakat yang melepas hak kepada PT Nur Akbar bernama Sair Keling, tetapi yang bersangkutan sekarang sudah meninggal; -----
Bahwa letak tanah di Blok 1, persil 82 / 83, tetapi saksi lupa nomor kohir dan jalan; -----
Bahwa saksi turut menandatangani, tetapi lupa sebagai Kades atau Pjs;---
Bahwa sewaktu saksi tanda tangan ada pihak-pihak, ada saksi sendiri dengan PT Nur Akbar; -----
Bahwa saksi lupa surat pelepasan hak kapan, dan saksi tidak tahu apakah dihadapan camat tanda tangan SPH; -----
Bahwa ada SPH lainnya untuk PT Nur Akbar; -----
Bahwa saksi ikut menandatangani surat (bukti P-1) pada saat saksi menjadi Kades Jelupang; -----
Bahwa saksi lupa apakah giriknya nomor C.978 dan persilnya nomor 84;
Bahwa objek sengketa yang didalilkan milik Penggugat, saksi tidak melihat lokasinya, karena jauh dari rumah saksi, yang saksi ketahui keadaan tanah kosong; -----
Bahwa sampai saat ini saksi tinggal di Desa Jelupang; -----
Bahwa di dalam arsip pertanahan desa, objek sengketa perkara ini yang terbit tahun 2007/2008 saksi tidak pernah ikut menandatangani surat-surat terkait dengan kelengkapan penerbitannya;-----
Bahwa surat-surat untuk kantor pertanahan, harus ada surat keterangan tidak sengketa atau wilayah tanah; -----
Bahwa saksi tidak pernah menandatangani surat-surat terkait Arazak; -----



Bahwa belum pernah ada surat dari kepala kantor pertanahan untuk kantor desa terkait pengukuran atas tanah atau ada petugas dari kantor pertanahan yang mengantar surat; -----
Bahwa tidak ada pihak lain selain PT Nur Akbar yang mengukur tanah; ----
Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang mengelola tanah PT Nur Akbar
Bahwa tanah berasal dari Sair Keling, dan ditunjukkan asli suratnya; -----
Bahwa di Pengadilan Negeri Tangerang, Saksi bersaksi mengenai tanah PT Nur Akbar, sama dengan disini, dan prosesnya sudah sampai pada kesaksian; -----
Bahwa selama saksi menjadi kepala desa, tidak pernah ada warga yang bernama Arazak atau Sunaryono yang mengurus surat-surat terkait peralihan atau jual beli tanah; -----

2. **Jamal**

Atullah;

Yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah hal-hal pada pokoknya sebagai berikut: -----

- Bahwa saksi bekerja di PT Griya Potensa sejak tahun 1999 s/d sekarang, dan saksi bertugas untuk mengawasi dan memagar;

Bahwa PT Griya Potensa bergerak dibidang developer; -----
Bahwa saksi diperintahkan oleh PT Nur Akbar untuk memagar tanah PT Nur Akbar yang berlokasi di Desa Jelupang, Blok 1, Kecamatan Serpong Utara, Kabupaten Tangerang; -----
Bahwa perintah pemagaran tahun 2014; -----
Bahwa saksi tidak tahu tujuan memagar tanah PT Nur Akbar untuk apa, saksi hanya diperintahkan seperti itu; -----
Bahwa kantor PT Griya Potensa dengan kantor PT Nur Akbar berbeda gedung; -----



Bahwa kantor PT Griya Potensa terletak di Serpong, di perumahan Melati Mas Square Blok P1 No.3; -----
Bahwa saksi tidak tahu kantor PT Nur Akbar berada dimana; -----
Bahwa yang memberi tugas kepada saksi dari PT Nur Akbar adalah pimpinannya, yaitu Yudi Wijaya, langsung kepada saksi; -----
Bahwa saksi mulai ada hubungan dengan PT Nur Akbar sejak Pebruari 2014; -----
Bahwa sebelumnya sudah ada hubungan kerja, kadang-kadang ada tugas sejenis; -----
Bahwa saksi tidak tahu kalau di tahun 2014 PT Nur Akbar membeli tanah; -----
Bahwa di kantor PT Griya Potensa saksi tidak pernah bertemu seseorang terkait PT Nur Akbar yang terkait dengan jual beli tanah; -----
Bahwa saksi tahu orang yang bernama Suryadi, seseorang yang tinggal di Desa Jelupang, saksi sering bertemu dengannya, sebelumnya saksi pernah bertemu dengan Suryadi di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang di Tiga Raksa, tidak tahu dalam rangka apa, kalau saksi dalam rangka menemani bagian legal; -----
Bahwa PT Griya Potensa dengan PT Nur Akbar adalah satu grup perusahaan dengan induknya yaitu PT. Badra; -----
Bahwa saksi tidak tahu apakah PT Griya Potensa dan PT Nur Akbar anak perusahaan, dan saksi tidak tahu PT Nur Akbar bergerak dibidang apa; -----
Bahwa saksi tidak tahu mengapa diberikan tugas pemagaran dari PT Griya Potensa selaku developer; -----
Bahwa saksi melakukan pemagaran terhadap satu bidang tanah, yaitu tanah SHGB nomor 840, blok 1, Desa Jelupang, luas 3.600 M2; -----
Bahwa batas-batas tanah adalah: batas sebelah utara: jalan, batas timur: tanah orang lain (tidak tahu pemiliknya), batas selatan: tanah PT Nur Akbar, batas barat : tanah orang lain; -----
Bahwa pengukuran dilakukan pada bulan Februari 2014, tanggalnya saksi lupa, dilakukan sebelum perintah pemagaran; -----



Bahwa tiba-tiba disuruh mengukur adalah hal biasa, PT Nur Akbar ingin mengetahui asetnya lalu dilakukan pengukuran ulang; -----
Bahwa perintah pengukuran ulang adalah bulan Februari; -----
Bahwa perintah pengukuran tersebut tidak terkait pihak lain yang datang ke PT Nur Akbar; -----
Bahwa benar PT Griya Potensa selalu mengukur tanah PT Nur Akbar;---
Bahwa pengukuran dilakukan oleh petugas saksi dari PT Griya Potensa yang bernama Suparman, dan surveyor atas nama Ridwan, selebihnya saksi lupa; -----
Bahwa setahu saksi pengukuran dilakukan oleh PT Griya Potensa saja;--
Bahwa pengukuran dilakukan sekitar 2 jam, saksi hadir cuma sebentar, kira-kira 1 menit, tidak ada petugas dari kantor pertanahan; -----
Bahwa anak buah saksi melaporkan hasil pengukuran, hasilnya berupa gambar; -----
Bahwa hasil berupa gambar tersebut dijadikan bukti oleh Penggugat; -----
Bahwa setelah ada gambar, kemudian dilakukan plotting dari hasil pengukuran dimasukkan data; -----
Bahwa pendidikan saksi adalah Sarjana Arsitektur, tetapi saksi faham teknik pengukuran/plotting;-----
Bahwa hasil pengukuran berupa gambar, ada dua gambar (yang diakui oleh Kuasa Hukum Penggugat bahwa bukti P-15, gambar dari SHGB No. 840 merupakan hasil pengukuran dan plotting); -----
Bahwa arti penebalan dari gambar hasil plotting adalah ada dua sertipikat, sebelumnya saksi diberitahu oleh Pak Yudi Wijaya perihal ada dua sertipikat, dan saksi diberitahu sebelum pengukuran, tepatnya saksi lupa; -----
Bahwa saksi melihat copy sertipikat, tapi tidak tahu sertipikat apa, saksi hanya melihat gambarnya; -----
Bahwa ada dua sertipikat, saksi lupa nomornya, halaman pertama berupa cover saja, dan halaman belakang berupa gambar, saksi tidak melihat dalamnya; -----
Bahwa maksud Pak Yudi menunjukkan dua sertipikat kepada saksi hanya



kroscek saja, apakah ada overlap dengan SHGB No. 840; -----
Bahwa tidak ada pihak lain yang menyampaikan hal yang sama kepada saksi; -----
Bahwa saksi ditunjukkan sertipikat hanya oleh Pak Yudi; -----
Bahwa objek bidang tanah sertipikat berada di Jelupang; -----
Bahwa yang saksi lakukan setelah plotting adalah melapor kepada Pak Yudi; -----
Bahwa setelah itu ada atau tidak ada tugas lagi, saksi tidak mendapat perintah lagi; -----
Bahwa saksi terakhir kali bertemu dengan Pak Yudi adalah seminggu yang lalu; -----
Bahwa saksi kenal dengan Ibu Boni, bagian Legal Manager di perusahaan Kalindo Land, dan saksi sering ketemu dengan Bu Boni; ----
Bahwa saksi bertemu dengan Bu Bony membahas masalah hasil plotting atau dugaan overlap, sekitar bulan Pebruari, pembicaraan intensif; -----
Bahwa hubungan Kalindo Land dengan PT Griya Potensa dan PT Nur Akbar adalah kami dalam naungan Grup Kalindo Land; -----
Bahwa hubungan dengan PT Barda adalah kami satu grup; -----
Bahwa Kalindo Land membawahi PT Griya Potensa dan PT Nur Akbar; --
Bahwa saksi tidak mengetahui posisi PT Barda berada dimana; -----
Bahwa setahu saksi, permasalahan hukum / legal dari Kalindo Land ditangani oleh Kalindo Land; -----
Bahwa jabatan saksi di PT Griya Potensa yaitu bagian teknik; -----
Bahwa kantor pusat Kalindo Land ada di Pulo Mas; -----
Bahwa pertemuan dilakukan di Melati Mas, Kantor PT Griya Potensa, yang hadir yaitu Bu Bony, Bu Ambar dan saksi; -----
Bahwa saksi lupa berapa kali melakukan pertemuan; -----
Bahwa pertemuan dilakukan sesudah Pak Yudi memerintahkan pengukuran, ada dua kali pertemuan; -----
Bahwa saat pengukuran tidak ada petugas dari kantor pertanahan; -----
Bahwa saat mengetahui terjadi overlap tidak ada koordinasi dengan kantor



pertanahan; -----
Bahwa yang ditunjukkan Pak Yudi adalah sertipikat fotokopi, dan saksi belum pernah melihat sertipikat tersebut dari orang lain; -----
Bahwa di kantor saksi tidak ada orang yang bernama Daud; -----
Bahwa pada waktu pemagaran, dihadiri oleh pihak kontraktor yaitu Harjo, dan anak buah saya Misa dan Eko; -----
Bahwa sewaktu pemagaran, di tanah itu sudah ada pagar GRC/ pagar kawat; -----
Bahwa pemagaran dilakukan pada bulan Februari; -----
Bahwa dilakukan pemagaran dulu, bulan Desember 2013, dan yang melakukan pemagaran adalah Harjo dan Misa, saksi cuma sebentar melihat, kira-kira 1 menit; -----
Bahwa tanah dipagar dulu baru diukur, atas perintah Pak Yudi secara lisan; -----
Bahwa atasan saksi di PT Griya Potensa adalah Pak Edi Wibowo; -----
Bahwa yang benar adalah dilakukan pemagaran dulu; -----
Bahwa pada waktu saksi mengukur, tidak ada tanda batas dari kantor pertanahan; -----
Bahwa saksi tidak tahu batas patok, saksi ditunjukkan oleh atasan saksi yang sudah meninggal, diberitahukan jauh sebelum diadakan pengukuran; -----
Bahwa saksi mengetahui aset-aset PT Nur Akbar; -----
Bahwa tidak ada perintah dari Pak Yudi untuk bertemu dengan pihak ketiga untuk mengurus tanah SHGB No. 840 selain memagar dan mengukur;-----
Bahwa Pak Suryadi tidak pernah bertemu dengan saksi untuk membicarakan tanah SHGB No. 840; -----
Bahwa sewaktu saksi memagar, Pak Yudi tidak memberitahukan di atas tanah ada overlap; -----
Bahwa saat memagar, ada bangunan yang masuk kedalam SHGB No. 840; -----



Bahwa saksi diberikan copyi sertipikat oleh Pak Yudi pada bulan Februari, tapi saksi lupa nomor dan atas nama copy sertipikat itu; -----

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat, Tergugat tidak mengajukan saksinya meskipun telah diberikan kesempatan untuk itu;-----

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat, Tergugat II Intervensi-1 dan Tergugat II Intervensi-2 mengajukan satu orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Persidangan perkara ini, keterangan saksi mana yang pada pokoknya adalah sebagai berikut : -----

Saksi : Suryadi;-----

Yang telah menerangkan dibawah sumpah hal-hal pada pokoknya sebagai berikut :-----

- Bahwa saksi kenal dengan Kuasa Hukum Penggugat, Ibu Sri Ambarsari, yaitu pada saat ada pertemuan antara Pak Sunaryono dengan Ibu Ambar, waktu itu saksi mengantar Pak Sunaryono melakukan pertemuan dengan Ibu Ambar dan Bu Bony tanggal 15 Januari 2014 di Mall Living World, dan beberapa hari kemudian, tanggal 25 Januari 2014 saksi disuruh antar fotokopi sertipikat atas nama Arazak ke kantor PT Nur Akbar, dan yang menerima adalah Pak Jamal; -----

Bahwa sewaktu pertemuan, saksi tahu Pak Sunaryono membawa sertipikat, yang diperlihatkan kepada Ibu Ambar dan Ibu Bony; -----

Bahwa kemudian dilakukan pengukuran tanah di Desa Jelupang, tanah



sertipikat atas nama Arazak, saksi mengantar surat pada tanggal 25 Januari 2014; -----
Bahwa pengukuran dilakukan tanggal 20 Januari 2014; -----
Bahwa yang meminta pengukuran adalah PT Nur Akbar; -----
Bahwa benar pada tanggal 15 Januari itu kapasitas saksi adalah untuk menunjukkan lokasi Alam Sutera kepada Tergugat II Intervensi-2 untuk melakukan pertemuan dengan Bu Ambar dan Bu Bony; -----
Bahwa saat pertemuan saksi juga ada, Bu Ambar dan Bu Bony datang duluan, saksi dan Pak Sunaryono datang belakangan; -----
Bahwa saksi tahu yang dibicarakan dalam pertemuan tersebut yaitu mengenai sertipikat tanah atas nama Arazak, Pak Sunaryono juga memperlihatkan sertipikat; -----
Bahwa saksi tidak tahu hasil dari pertemuan tersebut, karena hanya mengobrol saja, Bu Ambar hanya menanyakan kepada Pak Sunaryono apakah membawa sertipikat asli, dan Pak Sunaryono membawanya, kemudian memperlihatkan sertipikat tersebut, selanjutnya bubar; -----
Bahwa setelah itu tidak ada pertemuan lagi; -----
Bahwa pada tanggal 20 Januari 2014 saksi membawa fotokopi sertipikat, tetapi saksi tidak mengetahui sertipikat nomor berapa; -----
Bahwa Saksi tahu sertipikat tersebut atas nama Arazak, karena saksi membacanya, dan tidak ada yang atas nama Sunaryono; -----
Bahwa pada saat menyerahkan fotokopi itu saksi bertemu dengan Pak Jamal, orang PT Nur Akbar, saksi serahkan pada yang bersangkutan; -----
Bahwa saksi kenal baik dengan Pak Jamal orang PT Nur Akbar; -----
Bahwa tidak ada tanda terima, kemudian saksi telpon Pak Sunaryono, selang 5 hari ada pengukuran, saksi ditelpon Pak Jamal tanggal 25 Januari 2014, dan saksi ke lapangan sama-sama, kemudian dilakukan pengukuran, yang hadir dari pihak PT Nur Akbar ada 3 orang; 2 diantaranya tukang ukur, dan saya penunjuk batas-batas dari Pihak Pak Sunaryono, dari kantor pertanahan tidak ada yang datang; -----
Bahwa saksi tidak tahu apakah ada pertemuan selanjutnya atau tidak; -----
Bahwa saksi ada hubungan bisnis dengan Sunaryono, jika ada tanah yang



mau dijual saksi tawarkan kepada Pak Sunaryono; -----
Bahwa saksi tidak tahu hubungan Sunaryono dengan Arazak; -----
Bahwa saksi yakin sertipikat atas nama Arazak; -----
Bahwa lokasi yang disebutkan sertipikat ada di Jelupang, Serpong; -----
Bahwa saksi mengetahuinya sejak tahun 2009, saksi yang mengawasi;----
Bahwa sertipikat Arazak ada pada Sunaryono karena jual beli tanah, yaitu dari Arazak kepada Sunaryono, tahun 2009, tanggal dan bulannya saksi lupa; -----
Bahwa tidak ada akta jual belinya, hanya pengikatan, saksi tahu karena saksi yang mengambil ke notaris, saat itu saksi ditelpon oleh Pak Sunaryono untuk mengecek jual beli di notaris, saat itu Pak Sunaryono adalah Wakapolda di Jawa Timur; -----
Bahwa saksi mengawasi tanah dari tahun 2009 sampai dengan sekarang;
Bahwa ada 2 bidang tanah dan 2 sertipikat; -----
Bahwa batas-batas tanah Arazak yang seluas 1.300 m adalah : batas sebelah utara: jalan, selatan: tanah Arazak, timur: sawah, tapi tidak tahu pemiliknya, barat: pabrik; -----
Bahwa batas-batas tanah Arazak yang seluas 1.400 m adalah: batas utara: tanah Arazak, selatan: makam, timur: sawah, barat: kampung; -----
Bahwa kedua tanah itu satu hamparan dan bentuknya L; -----
Bahwa di atas tanah tersebut dulunya ditanami, sekarang tanah itu kosong, dan tanah dikuasai Pak Sunaryono; -----
Bahwa saksi tidak tahu kalau di tanah tersebut ada pihak lain yang mengelola tanah; -----
Bahwa saksi tidak tahu riwayat tanah tersebut; -----
Bahwa saksi tidak tahu PT Nur Akbar di lingkungan tanah itu; -----
Bahwa pada saat pertemuan di Mall Living World, Pak Sunaryono memperlihatkan sertipikat asli; -----
Bahwa saat pertemuan disebutkan ada tumpang tindih tanah, saat pertemuan disampaikan, Bu Ambar dan Bu Bony memperlihatkan SHGB;
Bahwa tumpang tindih tanah di Jelupang, tanah yang sama, saksi melihat dari



gambar peta; -----
Bahwa pada saat pertemuan itu Bu Ambar dan Bu Bony melihat sertipikat tersebut; -----
Bahwa Bu Bony adalah orang dari PT Nur Akbar, saksi tahu dari Pak Sunaryono; -----
Bahwa benar pada tanggal 25 Januari 2014 saksi menyerahkan fotokopi sertipikat ke Pak Jamal, pegawai PT Nur Akbar; -----
Bahwa saksi tidak tahu sewaktu pengukuran, apakah ada atau tidak hasil peta plotting; -----
Bahwa asal petugas ukur dari mana, setelah saksi tanyakan, katanya dari PT Nur Akbar; -----
Bahwa pertemuan di Mall Living World adalah tanggal 15 Januari 2014, jam 10.00 WIB, pertemuan untuk memperlihatkan sertipikat, ditunjukkan sertipikat Arazak, saksi tidak tahu alasan dari pertemuan tersebut; -----
Bahwa saksi bertemu dengan Bu Ambar; -----
Bahwa Ibu Bony adalah orang dari PT Nur Akbar; -----
Bahwa saksi menyerahkan fotokopi sertipikat kepada Jamal di Villa Mas, tanggal 25 Januari 2014; -----
Bahwa saksi tidak kenal dengan Ibu Apsari Ekowati; -----
Bahwa pertemuan dilakukan di Mall Living World, tapi saksi tidak tahu maksud dan tujuan pertemuan; -----
Bahwa saksi tahu sertipikat dari notaris, aslinya ada di notaris; -----
Bahwa benar PT Nur Akbar melakukan pengukuran, waktu itu Pak Jamal memberi tahu ada pengukuran tanah di Desa Jelupang, saksi tanyakan apakah dari BPN atau dari PT Nur Akbar, dijawab dari PT Nur Akbar; -----
Bahwa saksi memberitahukan kepada Pak Sunaryono kalau tanah mau diukur, dan dari masyarakat ada yang telpon saksi yang mengatakan kalau PT Nur Akbar mau mengukur tanah, dan Pak Sunaryono menyatakan sudah ada pembicaraan dengan Bu Ambar dan Bu Bony; ----
Bahwa batas barat untuk tanah seluas 1.400 m adalah kampung; -----
Bahwa batas barat dan utara untuk tanah seluas 1.300 m adalah batas barat: pabrik dan batas utara: jalan; -----



Menimbang, bahwa Pengadilan dalam memeriksa perkara ini telah menghadirkan saksi sebanyak 2 (dua) orang sebagai Saksi Pengadilan, yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Persidangan perkara ini, keterangan saksi mana yang pada pokoknya adalah sebagai berikut: -----

1. **Notaris Kristina Sulistyoningsih, S.H.;**

Yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah hal-hal pada pokoknya sebagai berikut : -----

- Bahwa saksi mengetahui mengenai perikatan jual beli antara Abdullah Abdul Arazak selaku pihak penjual kepada Sunaryono selaku pihak pembeli atas tanah yang berlokasi di Kelurahan Jelupang, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan (dahulu Kabupaten Tangerang), Propinsi Banten, karena dibuat di hadapan saksi pada tanggal 2 Maret 2009;

Bahwa luas tanah 1.400 M2 dan 1.300 M2; -----
Bahwa yang hadir saat itu adalah Abdullah Abdul Arazak beserta istrinya dan Sunaryono, untuk membuat Akta Pengikatan Jual Beli; -----
Bahwa saat jual beli antara Abdullah Abdul Arazak dan Sunaryono ada surat-suratnya;-----
Bahwa saksi kurang mengetahui apakah ada tindak lanjut ke Akta Jual Beli setelah itu; -----
Bahwa saksi tahu fisik tubuh dan wajah Abdullah Abdul Arazak; -----



Bahwa saat terjadi jual beli, sebelum tanda tangan perjanjian pengikatan jual beli, para pihak menunjukkan data pribadi dan asli sertifikat atas nama Abdullah Abdul Arazak Nomor: 04597/Jelupang luas 1.300 M2 dan Nomor: 04922/Jelupang luas 1.400 M2; -----
Bahwa sebelumnya saksi sudah mengecek sertifikat atas nama Abdullah Abdul Arazak di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, dan tidak ada warkah; -----
Bahwa tidak ada bukti tertulis atau surat keterangan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang bahwa warkah tidak ada; -----
Bahwa benar pihak-pihak yang disebut dalam akta hadir semua; -----
Bahwa saksi selain Notaris juga sebagai PPAT; -----
Bahwa saksi tidak membuat Akta Jual Beli terhadap objek tanah tersebut karena para pihak menginginkan dibuat Akta Pengikatan Jual Beli saja;----
Bahwa Abdullah Abdul Arazak asli datang dengan menunjukkan KTP dan Kartu Keluarga;-----

2. **Notaris Apsari Sri Ekowati, S.H.;**

Yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah hal-hal pada pokoknya sebagai berikut: -----

- Bahwa saksi menerima sertifikat asli untuk pengecekan SHM atas nama Abdullah Abdul Arazak dari Sunaryono pada tanggal 11 Februari 2014 dan dibawa ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, pada tanggal 12 Februari 2014 dicek, tapi tidak bisa karena warkahnya tidak ada; -----

Bahwa selaku Notaris, wilayah kerja saksi berada di Kota Tangerang Selatan; -----



Bahwa saksi mulai terkait dengan Penggugat mulai tahun 2004 (sebagai rekanan), terkait dengan pelepasan tanah-tanah milik PT Nur Akbar; -----
Bahwa terkait objek sengketa atas nama Tergugat II Intervensi -1, yang saksi ketahui adalah hanya sebatas pengecekan sertipikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang pada tanggal 12 Februari 2014 dan tidak dapat dilakukan; -----
Bahwa saksi melakukan pengecekan terkait dengan Pihak dari PT Nur Akbar dan Sunaryono datang ke kantor saksi pada tanggal 11 Februari 2014 untuk mengecek sertipikat terkait akan ada perluasan; -----
Bahwa lahan PT Nur Akbar beberapa ada luas; -----
Bahwa setahu saksi, PT Nur Akbar melakukan pengecekan sertipikat adalah hal biasa, setiap ada perluasan pasti dilakukan pengecekan sertipikat; -----
Bahwa kantor saksi terletak di Ruko Paris Square;-----
Bahwa alasan sertipikat tidak dapat dicek karena Pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang menyatakan bahwa buku warkah tidak ada atau tidak ditemukan;-----
Bahwa saksi menyampaikan hal tersebut kepada PT Nur Akbar dan Sunaryono melalui telepon tanggal 13 Februari 2014; -----
Bahwa tidak ada pertemuan selanjutnya; -----
Bahwa pada saat Sunaryono menyerahkan sertipikat, ada tanda terima, sesuai bukti P-14 dan bukti TII Int. 1 & 2 - 8; -----
Bahwa saksi tidak mengeluarkan surat keterangan bahwa ada overlap; ---
Bahwa sebelum tanggal 11 Februari 2014, tidak ada komunikasi antara PT Nur Akbar dengan Sunaryono mengenai sertipikat yang sama; -----
Bahwa tanggal 11 Februari 2014, Pak Sunaryono langsung mengadakan komunikasi, yang menghubungi saksi adalah PT Nur Akbar, yang disampaikan adalah bahwa nanti ada yang menyerahkan sertipikat asli untuk keperluan PT Nur Akbar; -----
Bahwa yang hadir pada tanggal 11 Februari 2014 dari PT Nur Akbar yaitu Bu Ambar dan Pak Zul bagian Legal PT Nur Akbar, sedangkan dari pihak Pak Sunaryono yaitu Pak Sunaryono sendiri; -----



Bahwa saat itu Pak Sunaryono menyerahkan sertipikat yang asli, ada dua sertipikat, atas nama Abdullah Abdul Arazak; -----
Bahwa setelah tanggal 12 Februari 2014 ada komunikasi lagi, pemberitahuan mengenai sertipikat tidak dapat dilakukan pengecekan; ---
Bahwa waktu diminta oleh Abdullah Abdul Arazak untuk membuat surat keterangan, saksi tidak bisa, karena belum ada pengecekan; -----
Bahwa yang menyampaikan mengenai peralihan adalah PT Nur Akbar dan Sunaryono; -----
Bahwa hubungan kerja antara saksi dengan PT Nur Akbar adalah Hubungan Notaris/PPAT dengan kliennya yaitu PT Nur Akbar, dan hubungan kerja bersifat formal, ada MoU-nya; -----
Bahwa saksi tahu kalau sertipikat dari Sunaryono atas nama Abdullah Abdul Arazak karena saksi meminta bukti keterkaitan antara Abdullah Abdul Arazak dan Sunaryono, yaitu ada Akta Pengikatan Jual Beli; -----
Bahwa sebelum tanggal 11 Februari 2014 tidak ada pertemuan; -----
Bahwa tidak ada dari PT Nur Akbar yang menunjukkan fotokopi sertipikat;
Bahwa maksud saksi melakukan pengecekan ke kantor pertanahan atas 2 (dua) sertipikat atas nama Abdullah Abdul Arazak adalah karena ada perintah dari PT Nur Akbar dan Sunaryono, dan karena syarat dari transaksi harus ada pengecekan ;-----
Bahwa yang memerintahkan pengecekan dari PT Nur Akbar adalah Pak Zul dan Bu Ambar; -----
Bahwa saksi melihat sertipikat saat pertemuan, karena masing-masing saling memperlihatkan, kami satu meja, saling melihat, saling periksa dan saling berbicara, sertipikat hanya diperlihatkan; -----
Bahwa Pak Zul dan Bu Ambar tidak menunjukkan data-data lain; -----
Bahwa setelah dari kantor pertanahan, pada tanggal 13 Februari 2014 saksi menjelaskan melalui telepon, kemudian Sunaryono ke kantor pada tanggal 21 April untuk mengambil sertipikat; -----
Bahwa antara bulan Februari s/d April 2014, tidak ada komunikasi dengan Sunaryono; -----
Bahwa saksi mengetahui adanya permasalahan PT Nur Akbar setelah tanggal



13 Februari 2014, yaitu permasalahan ada SHGB yang tumpang tindih yaitu diatas Sertipikat Hak Guna Bangunan PT Nur Akbar ada Sertipikat Hak Milik atas nama Abdullah Abdul Arazak, dan kedua belah pihak menyatakan ada tumpang tindih; -----
Bahwa saat komunikasi seminggu sebelum tanggal 11 Februari 2014 saksi tidak menanyakan kepada PT Nur Akbar mengenai sertipikat atas nama Sunaryono; -----
Bahwa sewaktu cek ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang tidak ada surat keterangan; -----
Bahwa yang ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang adalah pegawai saksi, Sulaeman, dan Sulaeman melaporkan kepada saksi bahwa sertipikat tidak bisa dicek, melapor hari itu juga tanggal 12 Februari 2014, jam 4 sore; -----
Bahwa dari Tergugat tidak ada keterangan tumpang tindih; -----
Bahwa pada tanggal 12 Februari 2014, selain mengecek sertipikat atas nama Abdullah Abdul Arazak, ada sertipikat lain yang saksi cek, sertipikat lain ada warkahnya sedangkan sertipikat atas nama Abdullah Abdul Arazak tidak ada warkah; -----
Bahwa saat Sunaryono meminta peralihan, data yang dibawa selain sertipikat adalah surat kuasa dan Akta Pengikatan Jual Beli, tidak ada PBB;-----
Bahwa saksi diberitahukan adanya tumpang tindih oleh PT Nur Akbar dan Sunaryono, setelah pengecekan; -----
Bahwa yang membayar jasa kepada saksi adalah PT Nur Akbar, tapi sampai saat ini saksi belum dibayar; -----

Menimbang bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat mengajukan kesimpulannya masing-masing secara tertulis dalam persidangan tanggal 16 Oktober 2014 sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan dalam perkara ini, sedangkan Tergugat II Intervensi-1 dan Tergugat II



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Intervensi-2 tidak mengajukan kesimpulannya meskipun telah diberikan kesempatan untuk itu; -----

Menimbang bahwa segala sesuatu yang terjadi dan tercatat dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan pada perkara ini menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ; -----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa sebelum menguraikan Tentang Pertimbangan Hukum, Pengadilan terlebih dahulu menguraikan pertimbangan mengenai perubahan subjek Tergugat, yaitu bahwa: Semula sesuai Gugatan yang diajukan Penggugat, Tergugat dalam perkara *a quo* adalah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang yang berdasarkan Surat Kuasa No. 1044/SK-36.03/V/2014, Tanggal 12 Mei 2014, memberikan kuasa khusus kepada: Victor Simanjuntak, S.H., M.H. (Jabatan Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang), Asep Sarif Hidayat, S.H. (Jabatan Kepala Sub Seksi Perkara pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang), Kadi Mulyono, A.Ptnh., M.M. (Jabatan Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang), H. Bazar Amien, S.H. (Jabatan Mediator Pertanahan Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang), dan Tb. Yuswan Afifi, S.I.P. (Jabatan Analis Permasalahan Pertanahan Sub Seksi Perkara pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang);-----

Halaman 65 dari 101 Halaman Putusan Perkara Nomor : 18/G/2014/PTUN-SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa letak bidang-bidang tanah dari objek-objek sengketa *a quo* berada dalam wilayah Kota Tangerang Selatan, dan pada saat perkara *a quo* telah memasuki tahap Pembuktian Para Pihak, telah terbit Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2014 tentang Pembentukan Kantor Pertanahan Kota Lanosa, Kabupaten Aceh Barat Daya, Kabupaten Gayo Lues, Kabupaten Pidie Jaya, Kota Tangerang Selatan (*Vide* Bukti **T-11**) *jo.* Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor: 365/Kep-100.3. 38.4/VIII/2014, Tanggal 8 Agustus 2014 (*vide* Bukti **T-12**) *jis.* Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten Nomor: 45/KEP-36.2/VIII/2014, Tanggal 12 Agustus 2014, tentang Penetapan Pejabat Struktural Eselon V Di Lingkungan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten (*vide* Bukti **T-13**), yang merupakan dasar adanya peralihan tanggung jawab hukum atas penerbitan objek-objek sengketa *a quo* yang semula berada pada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang menjadi berada pada Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan, sehingga selanjutnya kedudukan subjek Tergugat dalam perkara ini berubah dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang menjadi Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan yang dalam hal ini diwakili para kuasanya sebagaimana telah disebutkan pada identitas para pihak di muka;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan perkara *a quo*, sebagai berikut:-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan Gugatan tertanggal 5 Mei 2014 yang selengkapnya telah diuraikan dalam bagian "Tentang Duduk Perkara" Putusan ini;-----

Menimbang, bahwa Tergugat mengajukan Jawaban tertanggal 30 Juni 2014, sedangkan Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 mengajukan Jawaban tertanggal 23 Juni 2014, di dalam masing-masing Jawaban tersebut memuat Eksepsi, yang mana masing-masing Jawaban maupun Eksepsi dimaksud selengkapnya telah diuraikan dalam bagian "Tentang Duduk Perkara" Putusan ini;-----

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan Replik tertanggal 14 Juli 2014 yang pada pokoknya membantah dalil-dalil Jawaban dan Eksepsi dari Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2, sedangkan Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 mengajukan Duplik masing-masing tertanggal 21 Juli 2014, yang mana dalam masing-masing Dupliknya tersebut, baik Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 telah membantah dalil-dalil Replik Penggugat;-----

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 telah mengajukan bukti-bukti sebagaimana tersurat dalam bagian "Tentang Duduk Perkara" yang selengkapnya tercatat dan terlampir dalam Berita Acara Persidangan perkara ini dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini;-----

Menimbang, bahwa objek sengketa dalam perkara ini adalah Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang diterbitkan Tergugat, berupa:----

1. Sertipikat Hak Milik Nomor: 04597/Kel. Jelupang, Tanggal 2 Oktober 2007, Surat Ukur Nomor: 962/Jelupang/2007, Tanggal

Halaman 67 dari 101 Halaman Putusan Perkara Nomor : 18/G/2014/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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);-----

2. 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 oleh karena Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 mengajukan Eksepsi, maka Pengadilan akan mempertimbangkannya terlebih dahulu sebagai berikut: -----

I. DALAM EKSEPSI;-----

Menimbang, bahwa Eksepsi yang diajukan Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 pada pokoknya sebagai berikut:-----

1. Tergugat mengajukan Eksepsi mengenai:-----

a. Kewenangan absolut Pengadilan;-----

b. Gugatan lewat waktu/daluarsa;-----

2. Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 mengajukan Eksepsi mengenai:-----

a. Gugatan Penggugat telah lewat jangka/Kadaluarsa;-----

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)



b. Penggugat tidak berkualitas selaku

Penggugat;-----

c. Proses perpanjangan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 840/

Jelupang atas nama Penggugat cacat yuridis;-----

d. Peradilan Tata Usaha Negara tidak berwenang memeriksa dan

mengadili perkara ini (Kompetensi

Absolut);-----

Menimbang, bahwa setelah mencermati dan mengkaji Eksepsi, baik yang diajukan Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2, maka semuanya termasuk jenis Eksepsi sebagaimana dimaksud Pasal 77 ayat (1) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan perubahan kedua dalam Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 (selanjutnya disebut *Undang-Undang Peraturan*);-----

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi-eksepsi yang sejenis akan dipertimbangkan secara bersama-sama dengan mendahulukan pertimbangan hukum Eksepsi mengenai Kompetensi absolut Pengadilan dan eksepsi mengenai Gugatan Penggugat telah melampaui tenggang waktu pengajuan gugatan (Daluwarsa);-----

Menimbang, bahwa terhadap dalil Eksepsi mengenai Kewenangan Absolut Pengadilan dari Pihak Tergugat maupun Pihak Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2, Pengadilan mempertimbangkannya sebagai berikut:-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa mengacu kepada ketentuan Pasal 47 Jo. Pasal 50 Undang-Undang Peratun, maka diketahui kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara adalah mengadili sengketa tata usaha negara;-----

Menimbang, bahwa batasan formal normatif mengenai sengketa tata usaha negara terdapat dalam Pasal 1 angka (10) Undang-Undang Peratun, yang berbunyi sebagai berikut: "Sengketa tata usaha negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku";-----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan di atas, maka sengketa tata usaha negara memiliki unsur-unsur, sebagai berikut:-----

- Objek yang disengketakan haruslah berbentuk Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka (9) Undang-Undang Peratun dan tidak dikecualikan oleh Pasal 2 maupun Pasal 49 Undang-Undang Peratun;-----
- Pihak Penggugat haruslah selalu orang atau badan hukum perdata dan Pihak Tergugat haruslah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang disengketakan;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Permasalahan hukum yang disengketakan berada dalam ranah Hukum Tata Usaha Negara (Hukum Administrasi Negara);-----

Menimbang, bahwa setelah mencermati dan mengkaji objek sengketa, ternyata kedua objek sengketa *a quo* telah memenuhi unsur-unsur Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 1 angka (9) Undang-Undang Peratun, yaitu sebagai berikut:-----

- a. Objek sengketa *a quo* adalah merupakan penetapan tertulis;-----
- b. Diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (dahulu), sekarang masuk wewenang Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan dalam kapasitasnya selaku Pejabat Tata Usaha Negara;-----
- c. Bersifat konkret karena yang diaturnya jelas yaitu mengenai pemberian tanda bukti hak milik atas tanah;-----
- d. Bersifat final karena tidak memerlukan lagi persetujuan pihak manapun dan karenanya menimbulkan akibat hukum yaitu sebagai tanda bukti bagi pihak yang menerima hak tersebut (Tergugat II Intervensi 1);-----
- e. Bersifat individual karena telah ditujukan langsung kepada H. Abdullah A. Arazak (Tergugat II Intervensi 1);-----

Menimbang, bahwa objek sengketa *a quo* pun tidak termasuk Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang dikecualikan oleh Pasal 2 dan Pasal 49 Undang-Undang Peratun;-----

Menimbang, bahwa Pihak Penggugat dalam perkara ini adalah Badan Hukum Perdata yang bernama PT. Nur Akbar dan Pihak Tergugat adalah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan selaku Pejabat Tata Usaha Negara;-----

Menimbang, bahwa inti materi Gugatan Penggugat adalah: “Memohon agar Pengadilan menyatakan batal atau tidak sah dan memerintahkan Tergugat untuk mencabut kedua objek sengketa *a quo*, dengan alasan bahwa Tergugat menerbitkan objek sengketa secara tumpang-tindih di atas bidang tanah yang sebelumnya telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 840/Desa Jelupang, tanggal 14 Desember 1992 atas nama Penggugat, sehingga tindakan hukum Tergugat tersebut bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Oleh karena itu, inti materi permasalahan hukum dalam Gugatan *a quo* berada dalam ranah Hukum Administrasi Negara, khususnya aspek hukum administrasi mengenai pendaftaran tanah;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum-pertimbangan hukum tersebut di atas, maka perkara ini telah memenuhi unsur sengketa tata usaha negara sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 1 angka (10) Undang-Undang Peratun, sehingga menjadi kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara untuk mengadilinya sesuai ketentuan Pasal 47 Undang-Undang Peratun;-----

Menimbang, bahwa terhadap penyelesaian permasalahan hukum mengenai objek sengketa *a quo*, juga tidak memerlukan upaya administratif sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 48 Undang-Undang Peratun, dan telah menjadi fakta hukum yang tidak perlu dibuktikan lagi bahwa Tergugat bertempat kedudukan di wilayah hukum Kota Tangerang Selatan yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan bagian dari wilayah hukum Provinsi Banten, maka dengan demikian Pengadilan Tata Usaha Negara Serang berwenang mengadili sengketa tata usaha negara *a quo*, baik secara absolut sesuai ketentuan Pasal 47 *Jo.* Pasal 50 Undang-Undang Peratun, maupun secara relatif sesuai ketentuan Pasal 54 ayat (1) Undang-Undang Peratun *Jo.* Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor: 18 Tahun 2011 tentang Pembentukan Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang dan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum-pertimbangan hukum di atas, maka eksepsi kewenangan absolut Pengadilan yang diajukan oleh Pihak Tergugat maupun Pihak Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 tidak beralasan hukum, oleh karena itu eksepsi tersebut haruslah dinyatakan tidak diterima;-----

Menimbang, bahwa terhadap dalil Eksepsi mengenai Gugatan Penggugat telah melampaui tenggang waktu pengajuan gugatan(Daluwarsa) dari Pihak Tergugat maupun Pihak Tergugat II Intervensi 1 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 objek sengketa telah diterbitkan lebih dari 5 tahun sehingga Penggugat sudah tidak berwenang lagi menggugat kedua sertipikat objek sengketa;-----

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 mendalilkan yang pada pokoknya Penggugat telah melampaui

Halaman 73 dari 101 Halaman Putusan Perkara Nomor : 18/G/2014/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari untuk mengajukan gugatan sebagaimana diatur Pasal 55 Undang-Undang Peratun, oleh karena Penggugat telah mengetahui adanya tumpang tindih kepemilikan tanah sejak pertengahan bulan 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 1 dan Tergugat II Intervensi 2 tersebut di atas 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 di atas 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 ?-----

Menimbang, bahwa Pasal 55 Undang-Undang Peratun berbunyi:
"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkananya 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 Nopember 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 di atas 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

Halaman 75 dari 101 Halaman Putusan Perkara Nomor : 18/G/2014/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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;-----

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 bisa 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 bisa 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.

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

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 1 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 pada akhir bulan Januari 2014, sehingga Pengadilan berkesimpulan pihak Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 tidak dapat membuktikan dalilnya tentang tenggang waktu tersebut;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti tertulis dan keterangan saksi Pengadilan sebagaimana diuraikan di atas serta dengan berpedoman ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Peratun dan kaidah hukum-kaidah hukum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam hal pengajuan

Halaman 77 dari 101 Halaman Putusan Perkara Nomor : 18/G/2014/PTUN-SRG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang teruat 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

gugatan di Peradilan Tata Usaha Negara, maka penghitungan tenggang waktu untuk 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 berdasar 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 RI sebagaimana telah diuraikan di muka ;-----

Menimbang, bahwa dengan demikian Pengadilan berkesimpulan alasan-alasan Eksepsi mengenai Gugatan Penggugat telah lewat waktu/daluwarsa yang diajukan Tergugat maupun Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 tidak beralasan menurut hukum dan tidak diterima;-----

Menimbang, bahwa eksepsi mengenai Penggugat tidak berkualitas selaku Penggugat yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi 1 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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**) dan Sertipikat Hak Milik Nomor: 04922/Kel. Jelupang, Tanggal 18 Juni 2008, Surat Ukur Nomor: 265/Jelupang/2008, Tanggal 14 Mei 2008,

Halaman 79 dari 101 Halaman Putusan Perkara Nomor : 18/G/2014/PTUN-SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 1 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 53 ayat (1) Undang-Undang Peratur;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut di atas, 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 1 dan Tergugat II Intervensi 2, tidak beralasan hukum dan tidak diterima;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya eksepsi mengenai Proses perpanjangan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 840/Jelupang atas nama

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

Penggugat cacat yuridis, yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2, Pengadilan mempertimbangkan sebagai berikut:-----

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini sebagaimana telah disebutkan di muka 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**) 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(*vide* **Bukti T.II. Int. 1&2-2, T.6, T.7 = P.5**);-----

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 1 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;-----

Halaman 81 dari 101 Halaman Putusan Perkara Nomor : 18/G/2014/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan demikian keseluruhan eksepsi yang diajukan oleh Pihak Tergugat, Pihak Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 tidak beralasan menurut hukum dan dinyatakan tidak diterima seluruhnya, dan tidak terdapat juga fakta hukum-fakta hukum yang berakibat hukum pada tidak diterimanya Gugatan Penggugat, maka selanjutnya akan dipertimbangkan tentang pokok perkaranya;-----

II. DALAM POKOK PERKARA;-----

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah memohon agar Pengadilan menyatakan batal atau tidak sah dan mewajibkan Tergugat mencabut KTUN objek sengketa yaitu :-----

1. 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**);-----
2. 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**);-----

yang didasarkan pada dalil-dalil yang pada pokoknya sebagai berikut:-----

1. Bahwa Penggugat adalah pemegang hak atas 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 dan telah diperpanjang hingga dengan tanggal 13 Desember 2032



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang No. 741/HGB/BPN.36.03/2012, tanggal 12 Desember 2012;-----

2. Bahwa sejak tanggal 11 Februari 2014 Penggugat mengetahui dan merasa kepentingannya dirugikan karena diatas bidang tanah yang telah terbit 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 namanya, telah Tergugat terbitkan KTUN objek sengketa *a quo* atas nama Tergugat II Intervensi 1;-----
3. Bahwa karena adanya tumpang-tindih sertipikat tersebut, Tergugat mengundang Pihak Penggugat untuk mediasi pada tanggal 16 April 2014 dengan surat Nomor : 722/002-36.03/IV/2014;-----
4. Bahwa Tergugat menerbitkan KTUN objek sengketa *a quo* di atas bidang tanah Penggugat berdasarkan 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, sehingga tindakan hukum Tergugat tersebut telah melanggar Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;-----

Halaman 83 dari 101 Halaman Putusan Perkara Nomor : 18/G/2014/PTUN-SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut, Pihak Tergugat, Pihak Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 mengajukan Jawaban yang di dalamnya memuat dalil-dalil bantahan yang pada pokoknya sebagai berikut:-----

1. Pokok-pokok dalil bantahan Pihak Tergugat:-----

- a. Bahwa pada saat Tergugat mengundang Pihak Penggugat untuk mediasi, tidak pernah mengeluarkan hasil peta plotting yang dapat memperlihatkan bahwa terhadap bidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 840/Jelupang atas nama Penggugat tumpang tindih/overlap dengan bidang tanah dalam kedua objek sengketa *a quo*;-----
- b. Bahwa KTUN objek sengketa *a quo* telah diterbitkan dengan teliti dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga tidak melanggar Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. KTUN objek sengketa diterbitkan telah sesuai prosedur, karena dalam permohonan objek sengketa telah ada dokumen-dokumen yang membuktikan dilakukannya perbuatan hukum mengenai hak yang bersangkutan:--

2. Pokok-pokok dalil bantahan Pihak Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat

II Intervensi

2:-----

- a. Bahwa terbitnya KTUN objek sengketa *a quo*, keduanya atas nama Tergugat II Intervensi 1 telah dijalankan sesuai prosedur yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berlaku dan tahapan-tahapan yang dimaksud oleh Undang-Undang tentang Pendaftaran Tanah;-----

- b. Bahwa perpanjangan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 840/Jelupang atas nama Penggugat adalah cacat yuridis;-----

Menimbang, bahwa melalui proses pemeriksaan perkara ini telah terungkap fakta hukum-fakta hukum yang keberadaannya tidak dapat dibantah oleh para pihak yang berperkara, 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**);-----

Halaman 85 dari 101 Halaman Putusan Perkara Nomor : 18/G/2014/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Kristina Sulistyoningsih, S.H. 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**):-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 di atas;-----

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 Pihak 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:-----
Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional;-----

Halaman 87 dari 101 Halaman Putusan Perkara Nomor : 18/G/2014/PTUN-SRG



Pasal 6:-----

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

Menimbang, bahwa 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 :-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(1). Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh 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 :-----

a. hak atas tanah baru dibuktikan dengan:-----

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;-----

b. hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh Pejabat yang berwenang;-----

c. tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf;-----

d. hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan;-----

e. pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan;-----

Pasal 24 :-----

Halaman 89 dari 101 Halaman Putusan Perkara Nomor : 18/G/2014/PTUN-SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (1) 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 mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.-----
- (2) Dalam hal 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 di persidangan 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*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana yang disyaratkan peraturan perundang-undangan dalam penerbitan suatu sertipikat tanda bukti hak;-----

Menimbang, bahwa berdasar 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 pengujian 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

Halaman 91 dari 101 Halaman Putusan Perkara Nomor : 18/G/2014/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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”;

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, Gambar Situasi Tanggal 14 Desember 1992 Nomor : 12911/1992, 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,

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

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);--

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum-fakta hukum tersebut
di atas, khususnya **bukti P-3, bukti T-5 dan bukti T-8**, dan diperkuat dengan
Pengetahuan Hakim dari hasil Pemeriksaan Setempat pada hari Jumat,

Halaman 93 dari 101 Halaman Putusan Perkara Nomor : 18/G/2014/PTUN-SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Administrasi atau oleh 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 1992, 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* 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**;-----

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa 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;-----

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 = Bukti T-10** sebagai tanah terlantar;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya diperoleh fakta hukum di persidangan bahwa di atas tanah yang telah diterbitkan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) sebagaimana dimaksud dalam **Bukti P-3 = Bukti T-10** sebagaimana telah diuraikan di dalam pertimbangan hukum di atas, kemudian telah diterbitkan lagi Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang

Halaman 95 dari 101 Halaman Putusan Perkara Nomor : 18/G/2014/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

baru sebagaimana dimaksud dalam **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 Tergugat tidak cermat dan tidak teliti ketika melakukan pengumpulan dan 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 = Bukti 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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* 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

Halaman 97 dari 101 Halaman Putusan Perkara Nomor : 18/G/2014/PTUN-SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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;-----

Menimbang, bahwa dengan Gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya, maka berdasarkan Pasal 110 Undang-Undang Peratun, Pihak Tergugat, Pihak Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 karenanya dihukum untuk membayar biaya perkara sejumlah yang tercantum dalam amar Putusan ini;-----

Mengingat, Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jis. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Pasal 2 Jo. Pasal 3 huruf a dan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta Peraturan Perundang-Undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;--

M E N G A D I L I :

I. **DALAM** **EKSEPSI**

Menyatakan eksepsi-eksepsi dari Tergugat, Tergugat II Intervensi 1

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)



dan Tergugat II 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).-----

Halaman 99 dari 101 Halaman Putusan Perkara Nomor : 18/G/2014/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada Hari Senin, Tanggal 27 Oktober 2014, oleh Dedy Kurniawan, S.H. selaku Hakim Ketua Majelis, Mohammad Syauqie, S.H.,M.H. dan Dewi Eliza Kusumaningrum, S.H., masing-masing selaku Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada Hari Kamis, Tanggal 30 Oktober 2014, oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh Sopiah, S.H., selaku Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, serta dihadiri oleh Kuasa Hukum Pihak Penggugat, Kuasa Hukum Pihak Tergugat dan Kuasa Hukum Pihak Tergugat II Intervensi 1 dan Pihak Tergugat II Intervensi 2;-----

HAKIM-HAKIM ANGGOTA :	HAKIM KETUA MAJELIS,
MOHAMAD SYAUQIE, S.H., M.H.	DEDY KURNIAWAN, S.H.
DEWI ELIZA KUSUMANINGRUM, S.H.	
	PANITERA PENGGANTI, SOPIAH, S.H.

Rincian Biaya Perkara Nomor : 18/G/2014/PTUN-SRG:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Biaya Pendaftaran Gugatan	: Rp.	30.000,-;
----- Biaya ATK Perkara	:	Rp.
125.000,-;	-----	
- Biaya Panggilan	: Rp.	180.000,-;
- Biaya Pemeriksaan Setempat	: Rp.	2.350.000,-;
- Biaya Hak Redaksi Putusan	: Rp.	5.000,-;
- Biaya Uang Leges Putusan	: Rp.	3.000,- ;
- Biaya Materai Putusan Sela	: Rp.	6.000,- ;
- Biaya Meterai Putusan	: Rp.	<u>6.000,-;</u>

Jumlah : Rp. 2.705.000,-

(Dua Juta Tujuh Ratus Lima Ribu Rupiah)----