



**PUTUSAN**

**Nomor 235 K/TUN/2017**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

**Hj. EVY SHOFAWI HAYZ, S.H.**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Tumenggung, Nomor 5, Jombang Wetan, Kota Cilegon, Banten, pekerjaan Pengacara; Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat;

**melawan:**

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA CILEGON**, tempat kedudukan di Jalan Nuri Blok E, Nomor 21, Perumnas Cibeber, Kota Cilegon;

Selanjutnya memberikan kuasa kepada:

1. PRAYITNO, S.H., Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Cilegon;
2. AMIN, S.H., Kepala Sub Seksi Perkara pada Kantor Pertanahan Kota Cilegon;
3. SUHARJO, S.H., Kepala Sub Seksi Sengketa pada Kantor Pertanahan Kota Cilegon;
4. CHRISTINA A. TATUHEY, A.Ptnh., Kepala Subsidi Penetapan Hak pada Kantor Pertanahan Kota Cilegon; Semuanya berkantor pada Kantor Pertanahan Kota Cilegon, beralamat di Jalan Nuri Blok E, Nomor 21, Perumnas Cibeber, Kota Cilegon, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 203/SK-36.72/IV/2016 tanggal 20 April 2016;

Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Tergugat;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pembanding/Penggugat telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Terbanding/Tergugat di muka persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:



**A. Objek Sengketa:**

Objek sengketa Tata Usaha Negara dalam perkara ini adalah Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Cilegon Atas diterbitkannya 2 (dua) Sertifikat Hak Guna Bangunan:

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 149/Kelurahan Gerem, Kecamatan Gerogol, Kota Cilegon tanggal 28 January 2010 seluas: 14.338 m<sup>2</sup> (empat belas ribu tiga ratus tiga puluh delapan ribu meter persegi), Surat Ukur Nomor 01404/Gerem/2010, tanggal 7 January 2010 atas nama Tubagus Iman Ariyadi;
2. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 164/Kelurahan Gerem, Kecamatan Gerogol, Kota Cilegon tanggal 25 Mei 2011 seluas 17.931 m<sup>2</sup> (tujuh belas ribu sembilan ratus tiga puluh satu meter persegi), Surat Ukur Nomor 01491/Gerem/2011, tanggal 27 April 2011 atas nama Haji Tubagus Iman Ariyadi;

**Tenggang Waktu Gugatan:**

- Bahwa objek sengketa diketahui oleh Penggugat berdasar pada Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Cilegon Nomor 2/7/600-36.72/IV/2016 tertanggal 08 April 2016, yang telah dikirimkan Kepada Penggugat (Hj. Evy Shofawi Hayz, S.H.) sebagai landasan hukum mengajukan "gugatan *a quo*", dan saat Surat Gugatan ini didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara serang pertanggal 11 April 2016, Penggugat baru mengetahui tentang kejelasan Tanah Objek Sengketa itu tumpang tindih (*Overlapping*) pada sebagian luas tanah 2 (dua) Sertifikat Hak Guna Bangunan yakni:

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 149/Kelurahan Gerem, Kecamatan Gerogol, Kota Cilegon tanggal 28 Januari 2010 seluas: 14.338 m<sup>2</sup> (empat belas ribu tiga ratus tiga puluh delapan ribu meter persegi), Surat Ukur Nomor 01404/Gerem/2010, tanggal 7 Januari 2010 atas nama Tubagus Iman Ariyadi;
2. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 164/Kelurahan Gerem, Kecamatan Gerogol, Kota Cilegon tanggal 25 Mei 2011 seluas 17.931 m<sup>2</sup> (tujuh belas ribu sembilan ratus tiga puluh satu meter persegi), Surat Ukur Nomor 01491/Gerem/2011, tanggal 27 April 2011 atas nama Haji Tubagus Iman Ariyadi;

tersebut dengan umur 4 (empat) hari setelah pemberitahuan itu diterima oleh Penggugat, sehingga gugatan diajukan Penggugat masih dalam tenggang waktu yang ditentukan Undang-Undang yaitu 90 (sembilan



puluh) hari (*vide* Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara);

## B. Adapun dasar hukum Surat Gugatan ini adalah:

1. Bahwa Tergugat adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Cilegon disebabkan karena objek sengketa ini berada pada wilayah kerja Kepala Kantor Pertanahan Kota Cilegon;
2. Bahwa nyata-nyata Kepala Kantor Pertanahan Kota Cilegon yang telah menerbitkan Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan yakni 2 (dua) Sertifikat:
  1. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 149/Kelurahan Gerem, Kecamatan Gerogol, Kota Cilegon tanggal 28 Januari 2010 seluas 14.338 m<sup>2</sup> (empat belas ribu tiga ratus tiga puluh delapan ribu meter persegi), Surat Ukur Nomor 01404/Gerem/2010, tanggal 7 Januari 2010 atas nama Tubagus Iman Ariyadi;
  2. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 164/Kelurahan Gerem, Kecamatan Gerogol, Kota Cilegon tanggal 25 Mei 2011 seluas 17.931 m<sup>2</sup> (tujuh belas ribu sembilan ratus tiga puluh satu meter persegi), Surat Ukur Nomor 01491/Gerem/2011, tanggal 27 April 2011 atas nama Haji Tubagus Iman Ariyadi;Bertindak berdasarkan kapasitasnya selaku Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 2 dan Butir(3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi sebagai berikut: "Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku";
3. Bahwa Tergugat adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan Pemerintahan, berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga Tergugat sudah dapat dikualifikasikan sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, sebagaimana dimaksud pada Pasal 1 butir 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
4. Bahwa Surat Keputusan Tergugat merupakan Penetapan Tertulis (*beschikking*) yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum berdasarkan peraturan yang berlaku, bersifat konkret, individual, dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata, sebagaimana



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimaksud dalam Pasal 1 butir (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu:

Konkret: Wujudnya tertulis, jelas karena nyata-nyata dibuat oleh Tergugat, tidak abstrak tetapi berwujud Surat Keputusan yang tertulis dan secara konkret menegaskan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Cilegon berupa 2 (dua) Sertifikat yakni:

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 149/Kelurahan Gerem, Kecamatan Gerogol, Kota Cilegon tanggal 28 Januari 2010 seluas 14.338 m<sup>2</sup> (empat belas ribu tiga ratus tiga puluh delapan ribu meter persegi), Surat Ukur Nomor 01404/Gerem/2010, tanggal 7 Januari 2010 atas nama Tubagus Iman Ariyadi;
2. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 164/Kelurahan Gerem, Kecamatan Gerogol, Kota Cilegon tanggal 25 Mei 2011 seluas 17.931 m<sup>2</sup> (tujuh belas ribu sembilan ratus tiga puluh satu meter persegi), Surat Ukur Nomor 01491/Gerem/2011, tanggal 27 April 2011 atas nama haji Tubagus Iman Ariyadi;

Individual: Secara tegas dan jelas Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Cilegon tersebut ditujukan kepada:

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 149/Kelurahan Gerem, Kecamatan Gerogol, Kota Cilegon tanggal 28 Januari 2010 seluas 14.338 m<sup>2</sup> (empat belas ribu tiga ratus tiga puluh delapan ribu meter persegi), Surat Ukur Nomor 01404/Gerem/2010, tanggal 7 January 201 atas nama Tubagus Iman Ariyadi;
2. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 164/Kelurahan Gerem, Kecamatan Gerogol, Kota Cilegon tanggal 25 Mei 2011 seluas 17.931 m<sup>2</sup> (tujuh belas ribu sembilan ratus tiga puluh satu meter persegi), Surat Ukur Nomor 01491/Gerem/2011, tanggal 27 April 2011 atas nama Haji Tubagus Iman Ariyadi;

Final: Karena surat keputusan yang dikeluarkan Tergugat tersebut telah defeniti dan menimbulkan sebab akibat hukum;



5. Bahwa Surat Keputusan yang diterbitkan oleh Penggugat berupa 2 (dua) Sertifikat "Objek Tanah *a quo*" telah merugikan Penggugat selaku Pemilik Tanah atas Tanah Objek Sengketa (Hasil Reklamasi Kedua) seluas 2.300 m<sup>2</sup> (dua ribu tiga ratus meter persegi) karena secara "Yuridis Formil" bahwa Penggugat (Hj. Evy Shofawi Hayz, S.H.) adalah pemilik yang sah atas Tanah Objek Sengketa (Hasil Reklamasi Kedua) yang telah membeli nya dari Bapak Musril Chanafi, S.H., sesuai dengan Bukti Surat: Akta Pemindahan Hak dan Kuasa (APHK), Nomor 9 tanggal 27 Agustus 2015, yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT Rovandy Abdams, S.H. sangat dirugikan kepentingannya dengan diterbitkannya Surat Keputusan Tergugat tersebut, Karna Surat Keputusan Tergugat tersebut menyebabkan persengketaan, yang dapat mengakibatkan Ancaman Keselamatan Jiwa bahkan Kenyamanan Penggugat dan Kerugian lain karena Hak atas "Tanah Objek Sengketa" Hasil Reklamasi Kedua itu dimiliki orang lain secara tidak sah dan cacat hukum;
6. Bahwa Objek Tanah Sengketa (Hasil Reklamasi Kedua) tersebut ternyata setelah dilakukan Pengukuran oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Cilegon ternyata Tumpang Tindih (*Overlapping*) dengan kepemilikan tanah orang lain berdasar Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Cilegon yakni 2 (dua) Sertipikat Hak Guna Bangunan:
  1. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 149/Kelurahan Gerem, Kecamatan Gerogol, Kota Cilegon tanggal 28 January 2010 seluas 14.338 m<sup>2</sup> (empat belas ribu tiga ratus tiga puluh delapan ribu meter persegi), Surat Ukur Nomor 01404/Gerem/2010, tanggal 7 Januari 2010 atas nama Tubagus Iman Ariyadi;
  2. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 164/Kelurahan Gerem, Kecamatan Gerogol, Kota Cilegon tanggal 25 Mei 2011 seluas 17.931 m<sup>2</sup> (tujuh belas ribu sembilan ratus tiga puluh satu meter persegi), Surat Ukur Nomor 01491/Gerem/2011, tanggal 27 April 2011 atas nama Haji Tubagus Iman Ariyadi;
7. Bahwa Penggugat menganggap surat keputusan Tata Usaha Negara berupa 2 (dua) Sertifikat "Objek Tanah *a quo*" tersebut di atas "tidak mempunyai kekuatan hukum yang sah dan mengikat";
8. Bahwa Penggugat (Hj. Evy Shofawi Hayz, S.H.) adalah secara "Yuridis Formil" pemilik atas Tanah Objek Sengketa (Hasil Reklamasi Kedua) seluas 2.300 m<sup>2</sup> (dua ribu tiga ratus meter persegi) berdasarkan data





dan bukti bukti yang Konkret dan Relefan dan mempunyai kekuatan hukum yang sah dan bisa dibuktikan di Pengadilan Tata Usaha Negara Serang;

9. Sehingga berdasarkan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Penggugat berhak untuk mengajukan Gugatan Pembatalan terhadap Surat Keputusan Tergugat atas "Objek Tanah *a quo*". Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha negara yang menyatakan, "Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi;
10. Bahwa Surat Keputusan Tergugat atas 2 (dua) Sertifikat "Objek Tanah *a quo*" merupakan Surat Keputusan Administratif, karenanya sesuai dengan Pasal 48 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Maka Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang untuk memeriksa, memutuskan dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara ini;

## C. Penggugat Adalah Pemilik Atas Tanah Milik Adat Yang Sah:

1. Bahwa Penggugat adalah selaku Pemilik Tanah pemilik atas Tanah Objek Sengketa (Hasil Reklamasi Kedua) seluas 2.300 m<sup>2</sup> (dua ribu tiga ratus meter persegi) karena secara "Yuridis Formil" bahwa Penggugat (Hj. Evy Shofawi Hayz, S.H.) adalah pemilik yang sah atas Tanah Objek Sengketa (Hasil Reklamasi Kedua) yang telah membeli nya dari Bapak Musril Chanafi, S.H., sesuai dengan Bukti Surat: Akta Pemindahan Hak dan Kuasa (APHK), Nomor 9 tanggal 27 Agustus 2015, yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT Rovandy Abdams, S.H.;
2. Bahwa Kronologis Kepemilikan Tanah Hak Milik Adat tersebut adalah sebagai berikut:
  - 1) Penggugat adalah selaku Pemilik Sah atas sebidang Tanah Milik Adat (Hasil Reklamasi Kedua) seluas 2.300 m<sup>2</sup> (dua ribu tiga ratus meter persegi), yang terletak setempat dikenal dengan Blok Benteng, Kohir Nomor C. 902, Persil Nomor 134/D/I Cikuasa,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Gerem, (dahulu) Kecamatan Pulo Merak dan (sekarang) Kecamatan Grogol, Kota Cilegon, berdasarkan Akta Pemindahan Hak dan Kuasa (APHK), Nomor 9 tanggal 27 Agustus 2015 yang dibuat dihadapan Rovandy Abdams, S.H. selaku Notaris & PPAT Kota Cilegon pada tanggal 27 Agustus 2015;

- 2) Namun tiba-tiba ada orang lain yang telah mengaku dirinya mempunyai "Hak" atas Tanah Milik Adat (Hasil Reklamasi Kedua) seluas 2.300 m<sup>2</sup> (dua ribu tiga ratus meter persegi) milik Penggugat tersebut, yaitu Tubagus Iman Ariyadi (Tergugat Intervensi), atas dasar Akta Jual Beli Nomor 236/2007 tanggal 03 September 2007, seluas 300 m<sup>2</sup> (tiga seratus meter persegi) yang dibuat dihadapan Camat Kecamatan Grogol, Kota Cilegon (*ex-Officio*) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang kini ingin menguasai, memiliki, dan menempati tanah tersebut tanpa alas hak yang sah serta tanpa didukung kepemilikannya oleh suatu Kekuatan Bukti Yuridis yang kuat (mengenai hal ini akan Penggugat jelaskan dalam Kronologis Kepemilikan Hak atas Tanah;
- 3) Sehubungan dengan hal tersebut di atas, maka Penggugat mengajukan permohonan "Pemblokiran dan/atau pembatalan terhadap Permohonan Pembuatan Sertifikat atas nama Tubagus Iman Ariyadi, kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Cilegon yang berwenang menerbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM), karena menurut "Analisis Yuridis" tanah tersebut adalah merupakan "tanah objek sengketa", sebelum adanya Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van Gewijsde*), sehubungan dengan Kepemilikan Tanah Objek Sengketa yang tidak sah tersebut;
- 4) Penggugat membuat Surat Permohonan "Pemblokiran dan/atau Pembatalan Penangguhan terhadap Permohonan Pembuatan Sertifikat atas nama Tubagus Iman Ariyadi, ini atas dasar "Bukti Kepemilikan Tanah" yang sah dan mempunyai "Kekuatan Bukti Yuridis" yang cukup kuat (bukti-bukti surat terlampir) dan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku. Adapun Kronologis dan Dasar Kepemilikan Penggugat atas sebidang Tanah Objek Sengketa tersebut adalah sebagai berikut:
- 5) Bahwa Tanah Objek Sengketa tersebut semula adalah merupakan Tanah Hak Milik (Tanah Milik Adat) dari: Hj. Siti Sarimah Binti H.

Halaman 7 dari 39 halaman. Putusan Nomor 235 K/TUN/2017

#### 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)



Najim, sesuai dengan Kohir Nomor C.902/Desa Gerem, Blok Benteng Persil Nomor 134/D/I, tertanggal 7 Desember 1973, seluas 0,191 Ha (nol koma seratus sembilan puluh satu hektare) atau seluas 1.910 m<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus sepuluh meter persegi), yang terletak di Desa Gerem, Kecamatan Pulo Merak, Kewedanaan Cilegon, Kabupaten Serang, Keresidenan Banten, Provinsi Jawa Barat. Namun karena sering terjadi "Pengikisan Tanah" (Abrasi) oleh air laut terhadap Tanah Objek Sengketa (Asal) tersebut, maka Tanah tersebut hanya tinggal tersisa seluas 300 m<sup>2</sup> (tiga ratus meter persegi);

- 6) Bahwa pada tanggal 29 Oktober 1984, Tanah Objek Sengketa tersebut dijual oleh Hj. Siti Sarimah kepada Ny. Kumalawati yang beralamat di Jalan Simpang Tiga Cilegon, sesuai dengan Bukti Surat: Akta Jual Beli (AJB) Nomor 658/Mrk/1984, tertanggal 29 Oktober 1984 yang dibuat dihadapan Camat Kecamatan Pulo Merak (*ex-Officio*) sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
- 7) Bahwa Tanah Objek Sengketa seluas 0,191 Ha (nol koma seratus sembilan puluh satu hektare) atau 1.910 m<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus sepuluh meter persegi), yang tinggal tersisa seluas 300 m<sup>2</sup> (tiga ratus meter persegi) karena "Abrasi" tersebut, pada tanggal 4 Desember 1984 Ny. Kumalawati selaku Pemilik Tanah Objek Sengketa telah mengajukan Permohonan Izin (Reklamasi Pertama) kepada Dephub Perum Pelabuhan II Cabang Banten untuk melakukan Penambahan dan Pengurangan Tanah Milik Adat di Perairan Pantai Cikuasa/Merak seluas 1.000 m<sup>2</sup> (seribu meter persegi) untuk keperluan lokasi Rumah dan Restoran, selanjutnya Kepala Cabang Dephub Perum Pelabuhan II Cabang Banten telah mengeluarkan Surat Izin Pengurangan Perairan Pantai (Reklamasi) Nomor PR.033/1/1/P.BTN-84, tertanggal 17 Desember 1984. Dengan demikian Luas Tanah Objek Sengketa (Hasil Reklamasi Pertama) tersebut bertambah menjadi seluas 1.300 m<sup>2</sup> (seribu tiga ratus meter persegi);
- 8) Bahwa Tanah Objek Sengketa seluas 1.300 m<sup>2</sup> (seribu tiga ratus meter persegi) berdampingan miliki Hak Guna Bangunan Nomor 8, G.S. Nomor 1276/1980, berdasarkan Gambar Situasi Nomor 245/1985 Kepala Kantor Agraria Daerah Tingkat II Serang tertanggal 14 Mei 1985;





- 9) Bahwa pada tanggal 5 Oktober 1988, Tanah Objek Sengketa (Hasil Reklamasi Pertama) seluas 1.300 m<sup>2</sup> (seribu tiga ratus ratus meter persegi) tersebut, dijual lagi oleh Ny. Kumalawati kepada Muhamad Mardiono, sesuai dengan Bukti Surat: Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa (APJBK), Nomor 3 tanggal 5 Oktober 1988, yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT Ny. Machmudah Rijanto, S.H.;
- 10) Bahwa Tanah Objek Sengketa (Hasil Reklamasi Pertama) seluas 1.300 m<sup>2</sup> (seribu tiga ratus ratus meter persegi) pada tanggal 10 Oktober 1988 Muhamad Mardiono selaku Pemilik Tanah Objek Sengketa (Hasil Reklamasi Pertama) telah mengajukan Permohonan Pembaharuan Izin Pengurugan Tanah Perairan Pantai (Reklamasi Kedua) kepada Bupati Kepala Daerah TK-II Serang untuk mengadakan Penambahan Pengurugan Tanah Milik di Perairan Pantai Cikuasa/Merak seluas 1.000 m<sup>2</sup> (seribu meter persegi), selanjutnya Bupati Kepala Daerah TK-II Serang telah mengeluarkan Surat Izin Pengurugan Perairan Pantai (Reklamasi Kedua) Nomor 500/1887/Ek/1988, tertanggal 12 Oktober 1988. Dengan demikian Luas Tanah Objek Sengketa (Hasil Reklamasi Kedua) tersebut bertambah menjadi seluas 2.300 m<sup>2</sup> (dua ribu tiga ratus meter persegi);
- 11) Bahwa pada tanggal 29 September 1989, Tanah Objek Sengketa (Hasil Reklamasi Kedua) seluas 2.300 m<sup>2</sup> (dua ribu tiga ratus meter persegi) tersebut, dijual kembali oleh Muhamad Mardiono kepada Musril Chanafi, S.H., sesuai dengan Bukti Surat: Akta Pemindahan Hak dan Kuasa (APHK), Nomor 23 tanggal 29 September 1989, yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT Ny. Machmudah Rijanto, S.H.;
- 12) Bahwa pada Saat Kepemilikan Musril Chanafi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI) telah melakukan Pengukuran Ulang terhadap Luas Tanah Objek Sengketa (Hasil Reklamasi Kedua) seluas 2.300 m<sup>2</sup> (dua ribu tiga ratus meter persegi) dengan Gambar Situasi dengan diketahui dan tandatangani oleh Kepala Desa Gerem yang pada waktu itu dijabat oleh H. Moch Nasir, S.H.;
- 13) Bahwa pada tanggal 28 Desember 2001, Tanah Objek Sengketa (Hasil Reklamasi Kedua) seluas 2.300 m<sup>2</sup> (dua ribu tiga ratus



meter persegi) tersebut, dijual kembali oleh Musril Chanafi, S.H., kepada H. Al Ghozali Suhaemi, M.B.A., sesuai dengan Bukti Surat: Akta Jual Beli (AJB), Nomor 706 /2001, tertanggal 28 Desember 2001, yang dibuat dihadapan Camat Kecamatan Pulo Merak (*ex-Officio*) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pembayarannya dilakukan dengan 4 (empat) lembar Cek Bank Danamon, namun ketika ke-4 (empat) lembar Cek tersebut dicairkan oleh Musril Chanafi, S.H., ternyata semuanya “tidak dapat dicairkan karena tidak ada dananya (Cek Kosong)”. Dengan adanya kejadian tersebut, maka Musril Chanafi, S.H., telah melaporkan H. Al Ghozali Suhaemi, M.B.A., kepada Kepolisian Wilayah (Polwil) Banten dengan tuduhan telah melakukan Tindak Pidana Penipuan (Cek Kosong – *ex* Pasal 378 KUHP), dan melaporkan pula kepada pihak Kecamatan Pulo Merak yang telah menerbitkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 706 /2001, tertanggal 28 Desember 2001 untuk menarik kembali dan “MEMBATALKAN” Akta Jual Beli tersebut, karena “Belum ada Pelunasan Pembayaran” dari H. Al Ghozali Suhaemi, M.B.A. Kemudian Camat Kecamatan Pulo Merak telah Menerbitkan Surat Pembatalan Akta Jual Beli Nomor 706/2001, sesuai dengan Surat Camat Kecamatan Pulo Merak Nomor 593/011/Pemt. tertanggal 14 Oktober 2002, tentang Pembatalan Akta Jual Beli Nomor 706/2001, yang dibuat dan ditandatangani oleh Camat Kecamatan Pulo Merak(*ex-Officio*) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

- 14) Bahwa walaupun Camat Kecamatan Pulo Merak selaku PPAT telah menerbitkan Surat Pembatalan Akta Jual Beli Nomor 706/2001 terhadap Jual Beli Tanah Objek Sengketa (Hasil Reklamasi Kedua) seluas 2.300 m<sup>2</sup> (dua ribu tiga ratus meter persegi) antara Musril Chanafi, S.H. sebagai “Penjual” dan H. Al Ghozali S., M.B.A., sebagai “Pembeli” dan transaksi jual beli tersebut telah dinyatakan “batal” oleh Camat Kecamatan Pulo Merak, dan H. Al Ghozali S., M.B.A. telah dilaporkan oleh Musril Chanafi, S.H. ke Kepolisian Wilayah (Polwil) Banten dan telah ditetapkan sebagai “Tersangka Tindak Pidana Penipuan (Cek Kosong)”, namun ternyata pada tanggal 03 September 2007 H. Al Ghozali Suhaemi, M.B.A. Alias Alex Putra tanpa sepengetahuan dan seizin dari Musril Chanafi, S.H. selaku Pemilik Sah atas Tanah Objek Sengketa (Hasil



Reklamsi Kedua), secara tanpa alasan dan hak telah menjual lagi tanah tersebut kepada Tubagus Iman Aryadi;

15) Bahwa Tubagus Iman Aryadi, merasa dirinya mempunyai "Hak" atas Tanah Objek Sengketa (Hasil Reklamsi Kedua) seluas 2.300 m<sup>2</sup> (dua ribu tiga ratus meter persegi) milik Penggugat tersebut, yaitu atas dasar Akta Jual Beli (AJB) Nomor 236/2007 tanggal 03 September 2007, yang dibuat dihadapan Camat (sekarang) Kecamatan Grogol Kota Cilegon, (dahulu) Kecamatan Pulo Merak (*ex-Officio*) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang kini ingin menguasai, memiliki, dan menempati tanah tersebut tanpa Alas Hak yang sah serta tanpa didukung kepemilikannya oleh suatu Kekuatan Bukti Yuridis yang kuat dan transaksi jual beli antara H. Al Ghozali Suhaemi, M.B.A. sebagai "Penjual" dan Tubagus Iman Aryadi sebagai "Pembeli" adalah "Cacat Hukum". Karena terbitnya Akta Jual Beli Nomor 236/2007 tanggal 03 September 2007 tersebut "hanya" atas dasar "fotokopi bukti" kepemilikan tanah atas nama H. Al Ghozali Suhaemi, M.B.A., yaitu berupa fotokopi Akta Jual Beli (AJB) Nomor 706/2001 (tanpa ada aslinya), di samping itu pula bahwa Akta Jual Beli (AJB) Nomor 706/2001 tersebut "telah dibatalkan" oleh Camat Kecamatan Pulo Merak dengan Surat Nomor 593/011/Pemt. tertanggal 14 Oktober 2002, tentang Pembatalan Akta Jual Beli Nomor 706/2001. Dengan demikian perolehan hak atas tanah Tubagus Iman Aryadi, terhadap Tanah Objek Sengketa (Hasil Reklamsi Kedua) adalah "tidak sah/cacat hukum" dan "tidak mempunyai kekuatan hukum yang sah dan mengikat";

16) Bahwa Musril Chanafi, S.H. selaku Pemilik Sah atas Tanah Objek Sengketa (Hasil Reklamsi Kedua) seluas 2.300 m<sup>2</sup> (dua ribu tiga ratus meter persegi) tersebut tidak mengetahui bahwa tanah miliknya telah dijual oleh orang lain yang tidak berhak, yaitu oleh H. Al Ghozali Suhaemi, M.B.A. kepada Tubagus Iman Aryadi dan atas dasar bahwa "Akta Jual Beli Nomor 706/2001 telah dibatalkan" oleh Camat Kecamatan Pulo Merak (*ex-Officio*) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga Kepemilikan atas Tanah tersebut secara "Yuridis Formil" kembali lagi secara utuh menjadi Hak Milik Sah dari Musril Chanafi, S.H. Oleh karena itu, pada tanggal 27 Agustus 2015 Tanah Objek Sengketa (Hasil Reklamsi



Kedua) seluas 2.300 m<sup>2</sup> (dua ribu tiga ratus meter persegi) dijual kembali oleh Musril Chanafi, S.H., kepada Saya (Hj. Evy Shofawi Hayz, S.H.), sesuai dengan Bukti Surat: Akta Pemindahan Hak dan Kuasa (APHK), Nomor 9 tanggal 27 Agustus 2015, yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT Rovandy Abdams, S.H. Dengan demikian maka secara "Yuridis Formil" bahwa Penggugat (Hj. Evy Shofawi Hayz, S.H.) adalah sebagai "Pemilik Sah" atas Tanah Objek Sengketa (Hasil Reklamasi Kedua) seluas 2.300 m<sup>2</sup> (dua ribu tiga ratus meter persegi);

17) Bahwa untuk "Mengamankan" Tanah Objek Sengketa (Hasil Reklamasi Kedua) tersebut dari "Gangguan" pihak Tubagus Iman Aryadi, yang dengan gigihnya ingin menguasai, memiliki, dan menempati tanah tersebut, Secara Paksa bahkan beberapa kali telah terjadi kericuhan hingga mengganggu keamanan jiwa dan kenyamanan Penggugat maka Penggugat telah menempatkan orang kepercayaan saya untuk keperluan hal itu, masing-masing bernama Alinurdin dan Dian Nugroho. Dengan maksud agar Masyarakat dan Aparat setempat Kelurahan Gerem, Kecamatan Grogol, Kota Cilegon dan sekitarnya, mengetahuinya dan tidak melakukan "Aktivitas" apa pun di Tanah Objek Sengketa (Hasil Reklamasi Kedua) "tanpa seizin" Penggugat (Hj. Evy Shofawi Hayz) sebagai "Pemilik Sah" sebelum adanya Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van Gewijsde*) dan Tanah Objek Sengketa tersebut harus tetap seperti dalam keadaan semula (*Status Quo*);

**D. Posita / Alasan Gugatan:**

1. Bahwa menurut informasi yang diperoleh Penggugat, dan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Cilegon Nomor 2/7/600-36.72/IV/2016 tertanggal 08 April 2016, Tanah Objek Sengketa (Hasil Reklamasi Kedua) tersebut terindikasi berada/terletak di atas sebagian 2 (dua) Sertifikat Hak Guna Bangunan yakni:
  1. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomo 149/Kelurahan Gerem, Kecamatan Gerogol, Kota Cilegon tanggal 28 Januari 2010 seluas 14.338 m<sup>2</sup> (empat belas ribu tiga ratus tiga puluh delapan ribu meter persegi), Surat Ukur Nomor 01404/Gerem/2010, tanggal 7 Januari 2010 atas nama Tubagus Iman Ariyadi;



2. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 164/Kelurahan Gerem, Kecamatan Gerogol, Kota Cilegon tanggal 25 Mei 2011 seluas 17.931 m<sup>2</sup> (tujuh belas ribu sembilan ratus tiga puluh satu meter persegi), Surat Ukur Nomor 01491/Gerem/2011, tanggal 27 April 2011 atas nama Haji Tubagus Iman Ariyadi;
2. Bahwa berdasarkan informasi tersebut Penggugat mendapatkan bukti fotokopi 2 (dua) Sertifikat Hak Guna Bangunan Atas “Objek Tanah Sengketa *a quo*”;
3. Bahwa berdasarkan bukti tersebut menguatkan fakta bahwa 2 (dua) Sertifikat Hak Guna Bangunan yakni:
  1. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 149/Kelurahan Gerem, Kecamatan Gerogol, Kota Cilegon tanggal 28 Januari 2010 seluas 14.338 m<sup>2</sup> (empat belas ribu tiga ratus tiga puluh delapan ribu meter persegi), Surat Ukur Nomor 01404/Gerem/2010, tanggal 7 Januari 2010 atas nama Tubagus Iman Ariyadi;
  2. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 164/Kelurahan Gerem, Kecamatan Gerogol, Kota Cilegon tanggal 25 Mei 2011 seluas 17.931 m<sup>2</sup> (tujuh belas ribu sembilan ratus tiga puluh satu meter persegi), Surat Ukur Nomor 01491/Gerem/2011, tanggal 27 April 2011 atas nama Haji Tubagus Iman Ariyadi;yang dikeluarkan oleh Tergugat telah tumpang tindih (*Overlapping*) pada Tanah Hak Milik Adat Penggugat (Hasil Reklamasi Kedua) seluas 2.300 m<sup>2</sup> (dua ribu tiga ratus meter persegi) yang terletak di Desa Gerem, Blok Benteng Persil Nomor 134/D/I Kecamatan Grogol, Kota Cilegon, Provinsi Banten;
4. Bahwa Tergugat telah melakukan kesewenangan dengan menerbitkan hak atas 2 (dua) Sertifikat Hak Guna Bangunan “Objek Tanah Sengketa *a quo*” dengan tidak meneliti terlebih dahulu bahwa dasar Akta Jual Beli (AJB) Nomor 236/2007 yang berdasarkan pada dokumen Akta Jual Beli (AJB) Nomor 706/2001 “telah dibatalkan” oleh Camat Kecamatan Pulo Merak dengan Surat Nomor 593/011/Pemt. Tertanggal 14 Oktober 2002 (*ex-Officio*) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka dikarnakan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 236/2007 “tidak sah/cacat hukum” dan oleh karenanya otomatis 2 (dua) Sertifikat yakni:
  1. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 149/Kelurahan Gerem, Kecamatan Gerogol, Kota Cilegon tanggal 28 Januari 2010 seluas 14.338 m<sup>2</sup> (empat belas ribu tiga ratus tiga puluh delapan





ribu meter persegi), Surat Ukur Nomor 01404/Gerem/2010, tanggal 7 Januari 2010 atas nama Tubagus Iman Ariyadi;

2. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 164/Kelurahan Gerem, Kecamatan Gerogol, Kota Cilegon tanggal 25 Mei 2011 seluas 17.931 m<sup>2</sup> (tujuh belas ribu sembilan ratus tiga puluh satu meter persegi), Surat Ukur Nomor 01491/Gerem/2011, tanggal 27 April 2011 atas nama Haji Tubagus Iman Ariyadi;

“Tidak sah/cacat hukum” dan “tidak mempunyai kekuatan hukum yang sah dan mengikat” dan harus dibatalkan dan Sekaligus mencoretnya dari daftar Register Buku Tanah yang bersangkutan;

5. Bahwa dengan terbitnya 2 (dua) Sertipikat Hak Guna Bangunan yakni:
  1. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 149/Kelurahan Gerem, Kecamatan Gerogol, Kota Cilegon tanggal 28 Januari 2010 seluas 14.338 m<sup>2</sup> (empat belas ribu tiga ratus tiga puluh delapan ribu meter persegi), Surat Ukur Nomor 01404/Gerem/2010, tanggal 7 Januari 2010 atas nama Tubagus Iman Ariyadi;
  2. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 164/Kelurahan Gerem, Kecamatan Gerogol, Kota Cilegon tanggal 25 Mei 2011 seluas 17.931 m<sup>2</sup> (tujuh belas ribu sembilan ratus tiga puluh satu meter persegi), Surat Ukur Nomor 01491/Gerem/2011, tanggal 27 April 2011 atas nama Haji Tubagus Iman Ariyadi;

tersebut oleh Tergugat telah menyebabkan tumpang tindih (*overlapping*) sertifikat pada lokasi yang sama, bertentangan dengan prinsip kepastian hukum dan kepastian Hak Atas Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Pasal 2 PP Nomor 47 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

6. Bahwa tindakan Kepala Kantor Pertanahan Kota Cilegon yakni Tergugat dalam penerbitan 2 (dua) Sertifikat Hak Guna Bangunan “Objek Tanah Sengketa *a quo*” dan Luas Tanah Sertifikat tersebut merupakan sebagian Tanah Objek Sengketa (Hasil Reklamasi Kedua) Seluas seluas 2.300 m<sup>2</sup> (dua ribu tiga ratus meter persegi) yang dimasukan dalam sertifikat tersebut adalah bertentangan dengan Peraturan menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973, khususnya Pasal 4 ayat (2) *juncto* Pasal 17 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan telah melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik khususnya asas bertindak sewenag-wenang, tidak cermat/tidak teliti sehingga bertentangan



dengan ketentuan Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

7. Bahwa karena Tanah Objek Sengketa (Hasil Reklamasi Kedua) tersebut berada pada sebagian luas tanah 2 (dua) Sertifikat Hak Guna Bangunan:

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 149/Kelurahan Gerem, Kecamatan Gerogol, Kota Cilegon tanggal 28 Januari 2010 seluas 14.338 m<sup>2</sup> (empat belas ribu tiga ratus tiga puluh delapan ribu meter persegi), Surat Ukur Nomor 01404/Gerem/2010, tanggal 7 Januari 2010 atas nama Tubagus Iman Ariyadi;
2. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 164/Kelurahan Gerem, Kecamatan Gerogol, Kota Cilegon tanggal 25 Mei 2011 seluas 17.931 m<sup>2</sup> (tujuh belas ribu sembilan ratus tiga puluh satu meter persegi), Surat Ukur Nomor 01491/Gerem/2011, tanggal 27 April 2011 atas nama Haji Tubagus Iman Ariyadi;

diterbitkan dengan alasan yang tidak berdasarkan pada peraturan perundang-undangan, maka perbuatan Tergugat yakni Kepala Kantor Pertanahan Kota Cilegon merupakan perbuatan yang sewenang-wenang dan melampaui kewenangannya, maka keputusan yang dikeluarkan oleh Tergugat, dan oleh karena tidak sah maka keputusan tersebut harus dianggap "batal";

8. Bahwa Objek Tanah Sengketa (Hasil Reklamasi Kedua) tersebut ternyata setelah dilakukan Pengukuran oleh Kantor Pertanahan Kota Cilegon ternyata Tumpang Tindih (*Overlapping*) dengan kepemilikan tanah orang lain berdasar Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Cilegon yakni 2 (dua) Sertifikat Hak Guna Bangunan:

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 149/Kelurahan Gerem, Kecamatan Gerogol, Kota Cilegon tanggal 28 Januari 2010 seluas 14.338 m<sup>2</sup> (empat belas ribu tiga ratus tiga puluh delapan ribu meter persegi), Surat Ukur Nomor 01404/Gerem/2010, tanggal 7 Januari 2010 atas nama Tubagus Iman Ariyadi;
2. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 164/Kelurahan Gerem, Kecamatan Gerogol, Kota Cilegon tanggal 25 Mei 2011 seluas 17.931 m<sup>2</sup> (tujuh belas ribu sembilan ratus tiga puluh satu meter persegi), Surat Ukur Nomor 01491/Gerem/2011, tanggal 27 April 2011 atas nama Haji Tubagus Iman Ariyadi;



9. Bahwa dengan demikian Pengugat “memiliki Kepentingan” agar Objek Tanah Sengketa (Hasil Reklamasi Kedua) seluas 2.300 m<sup>2</sup> (dua ribu tiga ratus meter persegi) tersebut yang secara “Yuridis Formil” adalah milik Penggugat (Hj. Evy Shofawi Hayz, S.H.) untuk mengajukan gugatan atas suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang telah diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Cilegon “Sertifikat Hak Guna Bangunan” yakni “Objek Tanah *a quo*” untuk dibatalkan dan dianggap tidak sah secara hukum melalui Peradilan Tata Usaha Negara Serang;
10. Bahwa Penggugat menganggap telah terjadi penyalahgunaan wewenang yang telah dilakukan oleh Penggugat yakni Kepala Kantor Pertanahan Kota Cilegon dalam menerbitkan surat keputusan Tata Usaha Negara berupa 2 (dua) Sertifikat Hak Guna Bangunan yakni:
  1. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 149/Kelurahan Gerem, Kecamatan Gerogol, Kota Cilegon tanggal 28 Januari 2010 seluas 14.338 m<sup>2</sup> (empat belas ribu tiga ratus tiga puluh delapan ribu meter persegi), Surat Ukur Nomor 01404/Gerem/2010, tanggal 7 Januari 2010 atas nama Tubagus Iman Ariyadi;
  2. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 164/Kelurahan Gerem, Kecamatan Gerogol, Kota Cilegon tanggal 25 Mei 2011 seluas 17.931 m<sup>2</sup> (tujuh belas ribu sembilan ratus tiga puluh satu meter persegi), Surat Ukur Nomor 01491/Gerem/2011, tanggal 27 April 2011 atas nama Haji Tubagus Iman Ariyadi;
11. Bahwa Penggugat menganggap surat keputusan Tata Usaha Negara berupa 2 (dua) Sertifikat tersebut di atas “tidak mempunyai kekuatan hukum yang sah dan mengikat”;
12. Bahwa Penggugat (Hj. Evy Shofawi Hayz, S.H.) adalah secara “Yuridis Formil” pemilik atas Tanah Objek Sengketa (Hasil Reklamasi Kedua) seluas 2.300 m<sup>2</sup> (dua ribu tiga ratus meter persegi) berdasarkan data dan bukti bukti yang konkret dan relefan dan mempunyai kekuatan hukum yang sah dan bisa dibuktikan di Pengadilan Tata Usaha Negara Serang;
13. Bahwa agar Penggugat tidak mengalami kerugian akibat berlakunya keputusan tersebut maka Penggugat memohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Serang untuk membatalkan Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa yakni 2 (dua) Sertifikat Hak Guna Bangunan:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 149/Kelurahan Gerem, Kecamatan Gerogol, Kota Cilegon tanggal 28 Januari 2010 seluas 14.338 m<sup>2</sup> (empat belas ribu tiga ratus tiga puluh delapan ribu meter persegi), Surat Ukur Nomor 01404/Gerem/2010, tanggal 7 Januari 2010 atas nama Tubagus Iman Ariyadi;
2. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 164/Kelurahan Gerem, Kecamatan Gerogol, Kota Cilegon tanggal 25 Mei 2011 seluas 17.931 m<sup>2</sup> (tujuh belas ribu sembilan ratus tiga puluh satu meter persegi), Surat Ukur Nomor 01491/Gerem/2011, tanggal 27 April 2011 atas nama Haji Tubagus Iman Ariyadi;  
sampai adanya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dalam perkara ini;
14. Bahwa pada tanggal 9 Mei 2016 telah terjadi Cekcok Mulut dan Kericuhan antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi (Tubagus Iman Ariyadi) yang memaksa kepada Penggugat sebagai Pemiki Tanah Milik Adat (Hasil Reklamasi Kedua) seluas 2.300 m<sup>2</sup> (dua ribu tiga ratus meter persegi), yang terletak setempat dikenal dengan Blok Benteng, Kohir Nomor C. 902, Persil Nomor 134/D/I Cikuasa, Kelurahan Gerem, (dahulu) Kecamatan Pulo Merak dan (sekarang) Kecamatan Grogol, Kota Cilegon, berdasarkan Akta Pemindahan Hak dan Kuasa (APHK), Nomor 9 tanggal 27 Agustus 2015 yang dibuat dihadapan Rovandy Abdams, S.H. selaku Notaris & PPAT Kota Cilegon pada tanggal 27 Agustus 2015 dengan memaksa melakukan pemagaran dan membangun bangunan fondasi dan tidak mengindahkan Surat Peringatan yang Penggugat sampaikan agar Tanah Objek Sengketa tersebut harus tetap seperti dalam keadaan semula (*Status Quo*);
15. Bahwa tindakan Tergugat II Intervensi akibat Surat Keputusan Tergugat atas "Objek Tanah *a quo*" sangat membahayakan keselamatan, keamanan jiwa Penggugat yang sebelumnya telah menguasai Objek Tanah Milik Adat (Hasil Reklamasi Kedua) seluas 2.300 m<sup>2</sup> (dua ribu tiga ratus meter persegi), yang terletak setempat dikenal dengan Blok Benteng, Kohir Nomor C.902, Persil Nomor 134/D/I Cikuasa, Kelurahan Gerem, (dahulu) Kecamatan Pulo Merak dan (sekarang) Kecamatan Grogol, Kota Cilegon, berdasarkan Akta Pemindahan Hak dan Kuasa (APHK), Nomor 9 tanggal 27 Agustus 2015 yang dibuat

Halaman 17 dari 39 halaman. Putusan Nomor 235 K/TUN/2017



dihadapan Rovandy Abdams, S.H. selaku Notaris & PPAT Kota Cilegon pada tanggal 27 Agustus 2015;

16. Bahwa atas Tindakan Orang Suruan Tubagus Iman Ariyadi (Tergugat II Intervensi) menguasai paksa atas objek tanah Tanah Milik Adat (Hasil Reklamasi Kedua) seluas 2.300 m<sup>2</sup> (dua ribu tiga ratus meter persegi), yang terletak setempat dikenal dengan Blok Benteng, Kohir Nomor C. 902, Persil Nomor 134/D/I Cikuasa, Kelurahan Gerem, (dahulu) Kecamatan Pulo Merak dan (sekarang) Kecamatan Grogol, Kota Cilegon, berdasarkan Akta Pemindahan Hak dan Kuasa (APHK), Nomor 9 tanggal 27 Agustus 2015 yang dibuat dihadapan Rovandy Abdams, S.H. selaku Notaris & PPAT Kota Cilegon pada tanggal 27 Agustus 2015 milik Penggugat adalah telah melakukan perbuatan melawan hukum dan perbuatan melanggar hukum yang jika dibiarkan sangat membahayakan terhadap kondisi "Objek Tanah Sengketa a quo";
17. Bahwa Penggugat menghawatirkan "Objek Tanah Sengketa a quo" itu disewakan kepada pihak lain atau bahkan diperjual belikan kepada pihak lain dengan berdasar pada Surat Keputusan yang diterbitkan oleh Tergugat atas "Objek Tanah a quo" yang tidak sah/atau batal karna cacat hukum;
18. Bahwa Kondisi "Objek Tanah Sengketa a quo" Milik Penggugat saat ini tidak lagi dalam keadaan tetap seperti dalam keadaan semula (*Status Quo*);
19. Bahwa dengan kondisi demikian Penggugat memohon Kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini agar memberikan Putusan Sela sebelum melanjutkan pemeriksaan atas perkara ini yakni atas Tanah Objek Sengketa Tanah Milik Adat (Hasil Reklamasi Kedua) seluas 2.300 m<sup>2</sup> (dua ribu tiga ratus meter persegi), yang terletak setempat dikenal dengan Blok Benteng, Kohir Nomor C. 902, Persil Nomor 134/D/I Cikuasa, Kelurahan Gerem, (dahulu) Kecamatan Pulo Merak dan (sekarang) Kecamatan Grogol, Kota Cilegon, berdasarkan Akta Pemindahan Hak dan Kuasa (APHK), Nomor 9 tanggal 27 Agustus 2015 milik Penggugat "dengan Putusan Sela Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Serang yakni dengan putusan menetapkan bahwa objek tanah sengketa a quo harus tetap seperti dalam keadaan semula (*Status Quo*);





20. Bahwa berdasarkan uraian-uraian diatas Surat Keputusan 2 (dua) Sertifikat "Objek Tanah *a quo*" Tergugat yang menjadi objek sengketa jelas telah memenuhi Pasal 53 ayat (2) huruf b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dalam hal ini telah melanggar atau setidaknya tidak melaksanakan atau mengabaikan Asas-Asas Pemerintahan Umum Yang Baik. Dengan demikian sudah seharusnya Surat Keputusan 2 (dua) Sertifikat "Objek Tanah *a quo*" dinyatakan batal/tidak sah dan sudah seharusnya Tergugat mencabut kembali Surat Keputusan yang menjadi Objek Sengketa tersebut;

## E. Permohonan Pembatalan:

1. Bahwa Tanah Objek Sengketa (Hasil Reklamasi Kedua) seluas 2.300 m<sup>2</sup> (dua ribu tiga ratus meter persegi) yang terletak di Desa Gerem, Blok Benteng Persil Nomor 134/D/I Kecamatan Grogol, Kota Cilegon, Provinsi Banten telah masuk pada sebagian tanah 2 (dua) Sertifikat Hak Guna Bangunan:

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 149/Kelurahan Gerem, Kecamatan Gerogol, Kota Cilegon tanggal 28 Januari 2010 seluas 14.338 m<sup>2</sup> (empat belas ribu tiga ratus tiga puluh delapan ribu meter persegi), Surat Ukur Nomor 01404/Gerem/2010, tanggal 7 Januari 2010 atas nama Tubagus Iman Ariyadi;
2. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 164/Kelurahan Gerem, Kecamatan Gerogol, Kota Cilegon tanggal 25 Mei 2011 seluas 17.931 m<sup>2</sup> (tujuh belas ribu sembilan ratus tiga puluh satu meter persegi), Surat Ukur Nomor 01491/Gerem/2011, tanggal 27 April 2011 atas nama Haji Tubagus Iman Ariyadi;

yang telah diterbitkan oleh Tergugat;

2. Bahwa dengan demikian maka Penggugat sangat dirugikan karena dengan demikian pada Tanah Objek Sengketa (Hasil Reklamasi Kedua) seluas 2.300 m<sup>2</sup> (dua ribu tiga ratus meter persegi) ada pemilik lain yang memiliki selain Penggugat dengan bukti diterbitkannya Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa 2 (dua) Sertifikat Hak Guna Bangunan:

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 149/Kelurahan Gerem, Kecamatan Gerogol, Kota Cilegon tanggal 28 Januari 2010 seluas 14.338 m<sup>2</sup> (empat belas ribu tiga ratus tiga puluh delapan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ribu meter persegi), Surat Ukur Nomor 01404/Gerem/2010, tanggal 7 Januari 2010 atas nama Tubagus Iman Ariyadi;

2. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 164/Kelurahan Gerem, Kecamatan Gerogol, Kota Cilegon tanggal 25 Mei 2011 seluas 17.931 m<sup>2</sup> (tujuh belas ribu sembilan ratus tiga puluh satu meter persegi), Surat Ukur Nomor 01491/Gerem/2011, tanggal 27 April 2011 atas nama Haji Tubagus Iman Ariyadi;

yang telah diterbitkan oleh Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kota Cilegon), dan Penggugat memohon agar Keadaan Tersebut dikembalikan/dipulihkan seperti keadaan semula;

3. Bahwa hal tersebut di atas dapat dibatalkan berdasarkan PMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999:

Pasal 1:

- (1) Mendefinisikan "Pembatalan hak atas tanah" adalah pembatalan keputusan pemberian suatu hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;

Pasal 104:

- 1) Pembatalan hak atas tanah meliputi pembatalan keputusan pemberian hak. Sertifikat hak atas tanah keputusan pemberian hak dalam rangka pengaturan penguasaan tanah;
- 2) Pembatalan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan karena terdapat cacat hukum administrasi dalam penerbitan keputusan pemberian dan/atau sertifikat hak atas tanahnya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;

Pasal 106:

- 1) Keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administrasi dalam penerbitannya dapat dilakukan karena Permohonan yang berkepentingan atau oleh pejabat yang berwenang tanpa permohonan;
- 2) Permohonan Pembatalan Hak dapat diajukan langsung kepada menteri atau pejabat yang ditunjuk atau melalui Kepala Kantor Pertanahan (Kabupaten/Kota);

Pasal 107:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cacat Hukum administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 ayat (1) adalah:

- a. Kesalahan prosedur;
  - b. Kesalahan Penerapan peraturan perundangan-undangan;
  - c. Kesalahan Subjek hak;
  - d. Kesalahan Jenis hak;
  - e. Kesalahan Perhitungan luas;
  - f. Terdapat tumpang tindis hak atas tanah;
  - g. Data yuridish atau data fisik tidak benar; atau
  - h. Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratis.
4. Bahwa fakta-fakta diatas telah memenuhi ketentuan Pasal 67 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara; Pasal 67:
- (1) Gugatan tidak menunda atau menghalangi dilaksanakannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara serta tindakan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang digugat;
  - (2) Penggugat dapat mengajukan permohonan agar pelaksanaan Keputusan Tata Usaha Negara itu ditunda selama pemeriksaan sengketa Tata Usaha Negara sedang berjalan; sampai ada putusan Pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap;
  - (3) Permohonan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dapat diajukan sekaligus dalam gugatan dan dapat diputus terlebih dahulu dari pokok sengketanya;
  - (4) Permohonan penundaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2):
    - a. Dapat dikabulkan hanya apabila terdapat keadaan yang sangat mendesak yang mengakibatkan kepentingan penggugat sangat dirugikan jika Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu tetap dilaksanakan;
    - b. Tidak dapat dikabulkan apabila kepentingan umum dalam rangka pembangunan mengharuskan dilaksanakannya keputusan tersebut;
5. Bahwa oleh karenanya Penggugat mohon agar diterbitkan penetapan yang berisi perintah kepada Tergugat agar membatalkan 2 (dua) Sertifikat Hak Guna Bangunan:
1. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 149/Kelurahan Gerem, Kecamatan Gerogol, Kota Cilegon tanggal 28 Januari 2010

Halaman 21 dari 39 halaman. Putusan Nomor 235 K/TUN/2017

#### 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)



seluas 14.338 m<sup>2</sup> (empat belas ribu tiga ratus tiga puluh delapan ribu meter persegi), Surat Ukur Nomor 01404/Gerem/2010, tanggal 7 Januari 2010 atas nama Tubagus Iman Ariyadi;

2. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 164/Kelurahan Gerem, Kecamatan Gerogol, Kota Cilegon tanggal 25 Mei 2011 seluas 17.931 m<sup>2</sup> (tujuh belas ribu sembilan ratus tiga puluh satu meter persegi), Surat Ukur Nomor 01491/Gerem/2011, tanggal 27 April 2011 atas nama Haji Tubagus Iman Ariyadi;

yang telah diterbitkan oleh Tergugat yang merupakan Tanah Objek Sengketa, sampai perkara "*a quo*" berkekuatan hukum tetap. (Pasal 67 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara);

6. Bahwa Pengugat memohon agar diberi hak untuk menggunakan dan memanfaatkan dan dalam Penguasaan Sepenuhnya terbihi dahulu atas Tanah Objek Sengketa (Hasil Reklamasi Kedua) seluas 2.300 m<sup>2</sup> (dua ribu tiga ratus meter persegi) yang terletak di Desa Gerem, Blok Benteng Persil Nomor 134/D/I Kecamatan Gerogol, Kota Cilegon, Provinsi Banten, setelah 2 (dua) Sertipikat Hak Guna Bangunan:

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 149/Kelurahan Gerem, Kecamatan Gerogol, Kota Cilegon tanggal 28 Januari 2010 seluas 14.338 m<sup>2</sup> (empat belas ribu tiga ratus tiga puluh delapan ribu meter persegi), Surat Ukur Nomor 01404/Gerem/2010, tanggal 7 Januari 2010 atas nama Tubagus Iman Ariyadi;
2. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 164/Kelurahan Gerem, Kecamatan Gerogol, Kota Cilegon tanggal 25 Mei 2011 seluas 17.931 m<sup>2</sup> (tujuh belas ribu sembilan ratus tiga puluh satu meter persegi), Surat Ukur Nomor 01491/Gerem/2011, tanggal 27 April 2011 atas nama Haji Tubagus Iman Ariyadi;

dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara;

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

1. Mengabulkan Permohonan Pembatalan 2 (dua) Sertifikat Hak Guna Bangunan:
  1. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 149/Kelurahan Gerem, Kecamatan Gerogol, Kota Cilegon tanggal 28 Januari 2010 seluas 14.338 m<sup>2</sup> (empat belas ribu tiga ratus tiga puluh delapan ribu meter



persegi), Surat Ukur Nomor 01404/Gerem/2010, tanggal 7 Januari 2010 atas nama Tubagus Iman Ariyadi;

2. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 164/Kelurahan Gerem, Kecamatan Gerogol, Kota Cilegon tanggal 25 Mei 2011 seluas 17.931 m<sup>2</sup> (tujuh belas ribu sembilan ratus tiga puluh satu meter persegi), Surat Ukur Nomor 01491/Gerem/2011, tanggal 27 April 2011 atas nama Haji Tubagus Iman Ariyadi;  
yang diterbitkan oleh Tergugat melalui Surat Keputusan Tata Usaha Negara;

Dalam Pokok Pekara/Sengketa:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah surat keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat yakni:
  1. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 149/Kelurahan Gerem, Kecamatan Gerogol, Kota Cilegon tanggal 28 Januari 2010 seluas 14.338 m<sup>2</sup> (empat belas ribu tiga ratus tiga puluh delapan ribu meter persegi), Surat Ukur Nomor 01404/Gerem/2010, tanggal 7 Januari 2010 atas nama Tubagus Iman Ariyadi;
  2. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 164/Kelurahan Gerem, Kecamatan Gerogol, Kota Cilegon tanggal 25 Mei 2011 seluas 17.931 m<sup>2</sup> (tujuh belas ribu sembilan ratus tiga puluh satu meter persegi), Surat Ukur Nomor 01491/Gerem/2011, tanggal 27 April 2011 atas nama Haji Tubagus Iman Ariyadi;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa 2 (dua) Sertifikat Hak Guna Bangunan:
  1. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 149/Kelurahan Gerem, Kecamatan Gerogol, Kota Cilegon tanggal 28 Januari 2010 seluas 14.338 m<sup>2</sup> (empat belas ribu tiga ratus tiga puluh delapan ribu meter persegi), Surat Ukur Nomor 01404/Gerem/2010, Tanggal 7 Januari 2010 atas nama Tubagus Iman Ariyadi;
  2. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 164/Kelurahan Gerem, Kecamatan Gerogol, Kota Cilegon tanggal 25 Mei 2011 seluas 17.931 m<sup>2</sup> (tujuh belas ribu sembilan ratus tiga puluh satu meter persegi), Surat Ukur Nomor 01491/Gerem/2011, tanggal 27 April 2011 atas nama Haji Tubagus Iman Ariyadi;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa Tata Usaha Negara ini;





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

1. Tentang Kewenangan Mengadili (Kompetensi Absolut):

Bahwa yang menjadi dasar hukum Surat Gugatan maupun dalam Posita/ Alasan Gugatan Penggugat untuk mengajukan gugatan adalah mengenai kepemilikan atas bidang tanah seluas 2.300 m<sup>2</sup> (dua ribu tiga ratus meter persegi) yang terletak setempat dikenal dengan Blok Benteng, Kohir Nomor C 902 Persil Nomor 134/D/I Cikuasa, Kelurahan Gerem, Kecamatan Grogol (dahulu Kecamatan Pulomerak), Kota Cilegon berdasarkan Akta Pemindahan Hak dan Kuasa (APHK) Nomor 9 tanggal 27 Agustus 2015 yang dibuat dihadapan Rovandy Abdams, S.H. selaku Notaris & PPAT Kota Cilegon pada tanggal 27 Agustus 2015;

Berkenaan dengan hal terurai di atas, menurut Tergugat yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini adalah Peradilan Umum (Pengadilan Negeri Serang) mengingat inti permasalahannya merupakan sengketa yang bersifat Keperdataan tentang dan untuk membuktikan dalil-dalil Penggugat dan ditetapkan dalam Pasal 1865 KUH Perdata yang berbunyi:

“Setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain, wajib untuk membuktikan adanya suatu hak atau untuk membantah suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan itu”;

Berkenaan dengan itu Tergugat berpendapat perlu terlebih dahulu dibuktikan apakah penggugat secara Yuridis Formil dengan tanpa bukti perolehan tanah berupa Akta Jual Beli sesuai ketentuan yang berlaku mengenai Pemindahan/Peralihan hakatas tanah sebagaimana diatur dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 dan Pasal 38 adalah pemilik yang sah atas tanah objek sengketa dengan mendasarkan pada Bukti Surat Akta Pemindahan Hak dan Kuasa (APHK) Nomor 9 tanggal 27 Agustus 2015 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT Rovandy Abdams, S.H.;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menerima Eksepsi Tergugat dan menolah gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

2. Penggugat Tidak Berkualitas:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat tidak berkualitas untuk mengajukan gugatan terhadap keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh tergugat, berupa:

- a. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 149/Gerem, Surat Ukur tanggal 07 Januari 2010 Nomor 01404/Gerem/2009 Luas 14.338 tercatat atas nama Tubagus Iman Ariyadi;
- b. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 164/Gerem, Surat Ukur tanggal 27 April 2011 Nomor 01491/Gerem/2011 Luas 17.931 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Haji Tubagus Iman Ariyadi;

Mengingat Penggugat secara Yuridis tidak/belum memenuhi syarat untuk dapat dikategorikan sebagai pemilik sah atas tanah objek sengketa karena hanya didasarkan atas:

"Akta Pemindahan Hak dan Kuasa (APHK) Nomor 9 tanggal 27 Agustus 2015 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT Rovandy Abdams, S.H.";

Tergugat tegaskan sebagaimana juga pada point 1 di atas bahwa pemindahan/peralihan atas objek sengketa berupa tanah sudah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu pada:

Pasal 37 ayat (1):

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas Satuan Rumah Susun melalui Jual Beli, Tukar Menukar, Hibah, Pemasukan dalam Perusahaan dan Perbuatan Hukum Pemindahan lainnya, kecuali Pemindahan Hak melalui Lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan Akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku;

Pasal 38 ayat (2):

"Bentuk isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh menteri";

Bahwa terkait dengan akta-akta PPAT, maka dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, telah diatur Jenis dan Bentuk Akta pada:

Pasal 95 ayat (1) yang berbunyi:

Akta Tanah yang dibuat oleh PPAT untuk dijadikan dasar Perubahan Data Pendaftaran Tanah adalah:

- a. Akta Jual Beli;
- b. Akta Tukar Menukar;
- c. Akta Hibah;
- d. Akta Pemasukan ke Dalam Perusahaan;

#### 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)



- e. Akta Pembagian Hak Bersama;
- f. Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- g. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik;
- h. Akta Pemberian Hak Pakai atas Tanah Hak Milik.

Berdasarkan hal-hal terurai di atas, maka tidak beralasan dalil Penggugat yang menyatakan sebagai pemilik sah atas tanah objek sengketa karena Akta Pemindahan Hak dan Kuasa belum memenuhi Kadar Yuridis sebagai Bukti Pemindahan/Peralihan Hak, sehingga dengan demikian Penggugat tidak mempunyai kualitas untuk mengajukan Gugatan dalam perkara ini;

3. Gugatan Penggugat Kurang Pihak:

Gugatan yang diajukan Penggugat kurang pihak karena tidak mengikut sertakan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten sebagai Pihak dengan dasar:

- a. Setifikat Hak Guna Bangunan Nomor 149/Gerem, Luas 14.338 atas nama Tubagus Iman Ariyadi terbit tanggal 28 Januari 2010, dasar pendaftarannya adalah surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasioanl Provinsi Banten Nomor 12-550.1.28-2009 tanggal 11 Desember 2009 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas sebidang tanah seluas 14. 338 m<sup>2</sup> terletak di Kelurahan Gerem atas nama Tubagus Iman Ariyadi;
- b. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 164/Gerem, Luas 17.931 m<sup>2</sup> atas nama Haji Tubagus Iman Ariyadi terbit tanggal 25 Mei 2011 dasar pendaftarannya adalah Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten Nomor 02/HGB/BPN.36/2011 tanggal 03 Maret 2011 tentang pemberian Hak Guna Bangunan atas sebidang tanah seluas 17. 931 m<sup>2</sup> terletak di Kelurahan Gerem, Kecamatan Grogol, Kota Cilegon atas nama Haji Tubagus Iman Ariyadi;

Bahwa ke-2 (dua) Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten *a quo* jelas merupakan suatu Penetapan Tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dalam hal ini Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten. Surat Keputusan *a quo* merupakan tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan Peraturan Perundangan yang berlaku yang bila dicermati bersifat Konkret, Individual dan Final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1 butir (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang telah diubah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Tergugat berpendapat bahwa untuk lebih memperjelas serta menunjukkan objektivitas dalam pemeriksaan perkara ini tentunya sangat beralasan apabila Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten diikutsertakan, hal ini karena proses pelaksanaan kegiatan sampai dengan penerbitan Surat Keputusan Tata Usaha Negara *Aquo* dilaksanakan oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten. Dengan tidak diikutsertakan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten sebagai pihak secara jelas menunjukan gugatan yang diajukan Penggugat Kurang Pihak. Hal ini dapat dikatakan proses pemeriksaan perkara *a quo* sebatas untuk melaksanakan perkara *a quo* sebatas untuk melaksanakan dari segi Legal Formal, namun tidak memperhatikan sisi lain yaitu pemahaman utuh terhadap Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik guna memberikan kesempatan bagi rangkaian Pejabat Tata Usaha Negara untuk turut sebagai pihak dalam rangka memperjelas kebenaran dalam proses penerbitan suatu Keputusan Tata Usaha Negara;

Berdasarkan hal tersebut di atas kepada Majelis Hakim yang Terhormat untuk menerima Eksepsi Tergugat dan menolak Gugatan Penggugat atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Serang telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 13/G/2016/PTUN.SRG tanggal 9 September 2016 yang amarnya sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI:**

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat tentang Kompetensi Absolut Pengadilan;

## **DALAM POKOK SENGKETA:**

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.649.000,00 (dua juta enam ratus empat puluh sembilan ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pembanding/Penggugat, Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 312/B/2016/PT.TUN.JKT tanggal 31 Januari 2017;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembanding/Penggugat pada tanggal 21 Februari 2017 kemudian terhadapnya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Pembanding/Penggugat diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 27 Februari 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 13/G/2016/PTUN.SRG, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Serang. Permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut pada tanggal 13 Maret 2017;

Bahwa setelah itu oleh Termohon Kasasi yang pada tanggal 14 Maret 2017 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Pemohon Kasasi diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 31 Maret 2017;

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

## ALASAN KASASI

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

1. Bahwa Pemohon Kasasi (semula Pembanding) tidak dapat menerima Keputusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tersebut dengan baik dan untuk itu Pemohon Kasasi (semula Pembanding) telah menyatakan mohon pemeriksaan dalam Tingkat Kasasi atas keputusan Pengadilan Tinggi tersebut pada tanggal 13 Maret 2017, hari Senin;
2. Bahwa Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta telah salah menerapkan hukum dan tidak melaksanakan hukum acara perdata yang berlaku atau telah salah melaksanakan hukum acara tersebut;
3. Bahwa Pemohon Kasasi (semula Pembanding) berpendapat seperti tersebut dalam Nomor 2 di atas dengan berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

### DALAM KONPENSI:

### DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa keputusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta *jo*. Pengadilan Tata Usaha Negara Serang khusus tentang pernyataan "gugatan Penggugat tidak diterima (*Niet Ontvenklijk Verklaard*)" dari pertimbangan hukum tentang mengabulkan eksepsi Tergugat tentang kompetensi Absolut Pengadilan, telah menerapkan hukum tersebut;

Halaman 28 dari 39 halaman. Putusan Nomor 235 K/TUN/2017





2. Bahwa menurut pendapat Pemohon Kasasi (semula Pembanding), pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tersebut bertentangan dengan hukum atau kebenaran, sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara Serang telah salah menarik kesimpulan dalam perkara ini dengan alasan-alasan sebagai berikut:
  1. Bahwa Pemohon Kasasi (semula Pembanding) keberatan atas Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 13/G/2016/PTUN.SRG. tertanggal 9 September 2016, yang menyatakan “Dalam Eksepsi: Mengabulkan Eksepsi Tergugat tentang Kompetensi Absolut pengadilan”, Pemohon Kasasi (semula Pembanding) menolak dan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, salah menerapkan hukumnya atas putusan Eksepsi tentang Kompetensi Absolut Pengadilan;
  2. Bahwa berikut pertimbangan hukumnya sebagaimana tercantum dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 13/G/2016/PTUN.SRG tanggal 9 September 2016 tersebut, bahwa pada Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyatakan “Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi”;
  3. Bahwa diterbitkannya dua (2) Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 149/Kelurahan Gerem, Kecamatan Gerogol Kota Cilegon tanggal 28 Januari 2010 seluas 14.338 m<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor 01404/Gerem/2010 tanggal 7 Januari 2010 atas nama Tubagus Iman Ariyadi dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 164/Kelurahan Gerem, Kecamatan Gerogol, Kota Cilegon, tanggal 25 Mei 2011 seluas 17.931 m<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor 01491/Gerem/2011/, tanggal 27 April 2011 atas nama Haji Tubagus Iman Ariyadi, objek sengketa kedua Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Cilegon atau Termohon Kasasi (sebelumnya Terbanding), sehingga sudah tepat dan benar diterbitkannya obyek sengketa kedua Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut menjadi wewenang Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Cilegon oleh karena



itu dalam perkara ini, objek sengketa kedua Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut menjadi sengketa Tata Usaha Negara dan menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang untuk memeriksa dan memutus serta menyelesaikannya;

4. Bahwa objek sengketa kedua Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut diterbitkannya oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Cilegon atau Termohon Kasasi (sebelumnya Terbanding), terdapat cacat hukum yaitu hanya berdasarkan fotokopi Akta Jual Beli Nomor 706/2001 tanggal 28 Desember 2001 karena pembayaran dengan 4 cek kosong yang tidak dapat dicairkan atau belum dibayar, sehingga Camat Kecamatan Pulo Merak yang telah menerbitkan Akta Jual Beli Nomor 706/2001 tertanggal 28 Desember 2001 tersebut untuk menarik kembali dan membatalkan Akta Jual Beli tersebut karena tidak ada pembayaran, Camat Pulo Merak telah menerbitkan Surat Pembatalan Akta Jual Beli Nomor 706/2001, sesuai Surat Camat Kecamatan Pulo Merak Nomor 593/011/pemt. tanggal 14 Oktober 2002, tentang Pembatalan Akta Jual Beli Nomor 706/2001 yang dibuat dan ditandatangani oleh Camat Kecamatan Pulo Merak selaku PPAT (vide bukti P.27), sehingga proses objek sengketa yaitu dua Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut telah tidak sah atau cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang sah serta tidak mengikat, telah sesuai dengan Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyatakan:
  - a) "Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku";
  - b) "Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik";
5. Bahwa Telah terbukti Termohon Kasasi (sebelumnya Terbanding) telah menggunakan kesewenangannya melanggar peraturan perundangan yang berlaku dan bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, menyebabkan tumpang tindih (*overlapping*) dan kerugian objek sengketa sertifikat tanah pada lokasi yang sama, bertentangan dengan prinsip kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor



5 Tahun 1960 dan Pasal 2 PP Nomor 47 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

6. Bahwa Pemohon Kasasi (semula Pembanding) keberatan putusan dalam Pokok Sengketa – Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima (*Niet Oovernankelijk Verklaard*);
7. Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, tidak cermat dan salah menerapkan hukumnya serta tidak mempertimbangkan pokok sengketa yaitu proses yang melanggar hukum atau cacad hukum diterbitkannya berupa dua objek sengketa Sertifikat Hak Guna Bangunan yang hanya berdasarkan pada fotokopi Akta Jual Beli Nomor 706/2001 tanggal 28 Desember 2001 yang dibuat oleh Camat Kecamatan Pulo Merak dan telah dicabut atau dibatalkan, sesuai surat Camat Kecamatan Pulo Merak Nomor 593/011/Pemt. tanggal 14 Oktober 2001 Tentang Pembatalan Akta Jual Beli Nomor 706/2001 yang dibuat dan ditandatangani oleh Camat Kecamatan Pulo Merak Pejabat Pembuat Akta Tanah, antara lain:
  - A. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 149/Kelurahan Gerem, Kecamatan Gerogol, Kota Cilegon tanggal 28 Januari 2010 seluas 14.338 m<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor 01404/Gerem/2010, tanggal 7 Januari 2010 atas nama Tubagus Iman Ariyadi;
  - B. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 164/Kelurahan Gerem, Kecamatan Gerogol, Kota Cirebon tanggal 25 Mei 2011, seluas 17.931 m<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor 01491/Gerem/2011 tanggal 27 April 2011 atas nama Haji Tubagus Iman Ariyadi;Kedua objek sengketa tersebut merupakan keputusan Termohon Kasasi (sebelumnya Terbanding) yang sewenang-wenang dan tidak cermat; serta
8. Bahwa keputusan Termohon Kasasi (sebelumnya Terbanding) mengakibatkan tanah seluas 2.300 m<sup>2</sup> hasil reklamasi kedua milik Pemohon Kasasi (sebelumnya Pembanding), masuk dalam obyek sengketa yang menimbulkan akibat hukum kerugian kepada Pemohon Kasasi (sebelumnya Pembanding), padahal letak tanah seluas 2.300 m<sup>2</sup> milik Pemohon Kasasi (sebelumnya Pembanding) adalah berdampingan dengan kedua objek sengketa yang diterbitkan oleh Keputusan Termohon Kasasi (sebelumnya Terbanding), hal tersebut telah terbukti pada saat Pemohon Kasasi (sebelumnya Pembanding)



mengajukan permohonan sertifikat hak guna bangunan atas tanah kepada Termohon Kasasi (sebelumnya Terbanding);

9. Bahwa Surat Termohon Kasasi (sebelumnya Terbanding) Nomor 217/600-36.72/IV/2016 tertanggal 08 April 2016 kepada Pemohon Kasasi (sebelumnya Pembanding), perihal pengukuran untuk mengetahui luas tanah Hak milik Adat Kohir Nomor C.902 Persil 134 Kelas di Blok Benteng terletak di Kelurahan Gerem, Kecamatan Gerogol, Kota Cilegon tersebut;

“Bahwa objek Tanah Sengketa (Hasil Reklamasi Kedua) tersebut ternyata setelah dilakukan pengukuran oleh Kantor Pertanahan Kota Cilegon yang merupakan Termohon Kasasi (Sebelumnya Terbanding) ternyata tumpang tindih (*Overlapping*) dengan kepemilikan tanah orang lain berdasar surat keputusan Tata Usaha Negara yakni berupa Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa 2 (dua) Sertifikat Hak Guna Bangunan:

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 149/Kelurahan Gerem, Kecamatan Gerogol, Kota Cilegon tanggal 28 Januari 2010 seluas 14.338 m<sup>2</sup> (empat belas ribu tiga ratus tiga puluh delapan ribu meter persegi), Surat Ukur Nomor 01404/Gerem/2010, tanggal 7 Januari 2010 atas nama Tubagus Iman Ariyadi;
2. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 164/Kelurahan Gerem, Kecamatan Gerogol, Kota Cilegon tanggal 25 Mei 2011 seluas 17.931 m<sup>2</sup> (tujuh belas ribu sembilan ratus tiga puluh satu meter persegi), Surat Ukur Nomor 01491/Gerem/2011, tanggal 27 April 2011 atas nama Haji Tubagus Iman Ariyadi;

yang telah diterbitkan oleh Termohon Kasasi (sebelumnya Terbanding) (Kepala Kantor Pertanahan Kota Cilegon);

10. Bahwa telah jelas dan terbukti kedua objek sengketa tersebut adalah Keputusan Tata Usaha Negara yaitu keputusan Termohon Kasasi (sebelumnya Terbanding), yang merugikan Pemohon Kasasi (sebelumnya Pembanding);

11. Bahwa sebagaimana diatur pada Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan:

“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan



perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final yang menimbulkan hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”;

12. Bahwa sebagaimana diatur Pasal 1 ayat (4) yang menyatakan: “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 perundang-undangan yang berlaku”;
13. Bahwa sebagaimana diatur Pasal 1 ayat (6) yang menyatakan: “Tergugat adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan Keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya, yang digugat oleh orang atau badan hukum perdata”;
14. Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 yang telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Mahkamah Agung, yang berbunyi:  
Mahkamah Agung dalam Tingkat Kasasi membatalkan putusan atau penetapan pengadilan-pengadilan dalam semua Lingkungan Peradilan karena:
  - 1) Tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;
  - 2) Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
  - 3) Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;
15. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, oleh karenanya wajar Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 13/G/2016/PTUN.SRG salah menerapkan hukum yang berlaku sehingga patut untuk ditolak;
16. Bahwa Pemohon Kasasi (sebelumnya Pembanding) adalah sebagai “Pemilik” atas sebidang tanah milik adat (hasil reklamasi kedua) seluas 2.300 m<sup>2</sup> dengan blok Benteng Kohir Nomor C 902. Persil Nomor 134/D/I. Cikuasa Kelurahan Gerem, Kecamatan Gerogol, Kota Cilegon, berdasarkan Akta Pemindahan Hak dan Kuasa (APHK) Nomor 9 tanggal 27 Agustus 2015 yang dibuat dihadapan Rovandy, S.H. Notaris & PPAT Kota Cilegon (vide bukti P.28);





17. Bahwa sesuai dengan Surat Termohon Kasasi (sebelumnya Terbanding) ditujukan kepada Pemohon Kasasi (sebelumnya Pembanding) Nomor 217/600.36.72/IV/2016 tanggal 08 April 2016, perihal Pengukuran untuk mengetahui luas tanah Hak Milik Adat Kohir Nomor C 902 Persil 134 Kelas di Blok Benteng terletak di Kelurahan Gerem, Kecamatan Gerogol, Kota Cilegon (vide bukti P.31), sehingga wajar dan patut Termohon Kasasi (Sebelumnya Terbanding) untuk menerbitkan Keputusan Sertifikat Hak Guna Bangunan, tanah seluas 2.300 m<sup>2</sup>, atas nama Hj.Evy Shofawi Hayz, S.H. Paling lama 14 hari setelah putusan sengketa ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
18. Bahwa Pemohon Kasasi (sebelumnya Pembanding) *Judex Facti* dalam objek sengketa ini pernah mengajukan barang bukti vide bukti P.1, sampai dengan vide bukti P.53 adalah benar adanya serta dapat diterima, Pemohon Kasasi (Sebelumnya Pembanding) menolak barang bukti Termohon Kasasi (Sebelumnya Terbanding) vide bukti T.1, sampai dengan vide bukti T.35 karena cacad hukum, sehingga wajar untuk dikesampingkan;
3. Bahwa oleh karna keputusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta jo. Pengadilan Tata Usaha Negara Serang khusus tentang pernyataan “gugatan Penggugat tidak diterima (*Niet Ontvenklijk Verklaard*)” dari pertimbangan hukum tentang mengabulkan eksepsi Tergugat tentang kompetensi Absolut Pengadilan, telah menerapkan hukum tersebut maka Pemohon Kasasi (semula Pembanding) memohon kepada yang terhormat Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia di Jakarta dan/atau Majelis Hakim yang memeriksa dan memutuskan perkara ini berkenan untuk meneliti kembali bukti-bukti sebagai berikut:
  - 1) Bukti Surat Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Pertanahan Kota Cilegon Provinsi Banten Nomor 2/7/600-36.72/IV/2016, perihal: Pengukuran untuk mengetahui luas tanah Hak Milik Adat Kohir Nomor C 902 Persil 134 Kelas DI Blok Benteng terletak di Kelurahan Gerem, Kecamatan Grogol, Kota Cilegon, tertanggal 8 April 2016 Bukti P.(31);
  - 2) Bahwa berdasarkan Bukti P.(31) tersebut Termohon Kasasi (sebelumnya Terbanding) menyatakan bahwa tanah milik Pemohon Kasasi (semula Pembanding) dengan Kohir Nomor C 902 Persil 134 Kelas DI , Blok Benteng yang terletak di Jalan H. Leman Pintu Air,, Kelurahan Gerem, Kecamatan Gerogol, Kota Cilegon, terindikasi



berada/ terletak di atas Bidang Tanah Hak Guna Bangunan Sertifikat Nomor 149/Gerem atas nama Tubagus Iman Ariyadi;

- 3) Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 149/Kelurahan Gerem, Kecamatan Gerogol, Kota Cilegon tanggal 28 Januari 2010, seluas 14.338 m<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor 01404/Gerem/2010, tanggal 7 Januari 2010 atas nama Tubagus Iman Ariyadi, Bukti P.(33);
- 4) Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 164/Kelurahan Gerem, Kecamatan Gerogol, Kota Cirebon tanggal 25 Mei 2011, seluas 17.931 m<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor 01491/Gerem/2011 tanggal 27 April 2011 atas nama Haji Tubagus Iman Ariyadi, Bukti P.(34);
- 5) Bahwa ke 2 (dua) Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut adalah Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan dan ditandatangani oleh Termohon Kasasi (sebelumnya Terbanding);
- 6) Bahwa ke 2 (dua) Sertifikat Hak Guna Bangunan:
  - A. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 149/Kelurahan Gerem, Kecamatan Gerogol, Kota Cilegon tanggal 28 Januari 2010 seluas 14.338 m<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor 01404/Gerem/2010, tanggal 7 Januari 2010 atas nama Tubagus Iman Ariyadi;
  - B. Sertifikat Hak Guna Bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 164/Kelurahan Gerem, Kecamatan Gerogol, Kota Cirebon tanggal 25 Mei 2011, seluas 17.931 m<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor 01491/Gerem/2011 tanggal 27 April 2011 atas nama Haji Tubagus Iman Ariyadi;yang telah terbit dan ditandatangani oleh Termohon Kasasi (sebelumnya Terbanding) adalah cacat hukum dan tidak sah dan harus dibatalkan;
- 7) Bahwa berdasarkan fakta persidangan dihadapan majelis hakim yang memeriksa perkara Nomor 13/G/2016/ PTUN.SRG, Termohon Kasasi (sebelumnya Terbanding) memberikan Bukti T.(13) dan Pemohon Kasasi (semula Pembanding) memberikan Bukti P.(32) berupa Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 236/2007 antara Haji Al Ghojali Suhemi, M.B.A dengan Tubagus Iman Ariyadi. Atas sebidang tanah milik adat persil 134 Blok Benteng Kohir C.902 yang terletak di Jalan H. Leman Pintu Air, Desa Gerem Kecamatan Gerogol Kota Cilegon,Provinsi Banten, tertanggal 3 September 2007 dihadapan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) Kecamatan Grogol bertanda tangan Camat Drs. H. Muchlis. Bukti P.(32);

8) Bahwa sebagaimana tertera pada Lampiran “Akta Jual Beli” Nomor 236/2007 tertanggal 3 September 2007 sesuai dengan Bukti P.(32) melampirkan alat bukti berupa:

- Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 706/ 2001;
- Surat Keterangan Tanah Tidak Sengketa;
- Fotokopi KTP Penjual dan Pembeli;
- Fotokopi SPPT;

9) Bahwa Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 706/2001 adalah Salinan “Akta Jual Beli” Nomor 706/2001 di Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) Kecamatan Pulomerak antara Musril Chanafi, S.H. dengan Haji Al Ghojali, S, M.B.A. atas Tanah Hak Milik Adat dalam Kohir C. Nomor 902 Persil 134 seluas 300 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Gerem, Kecamatan Pulomerak, Kabupaten Serang tertanggal 28 Desember Tahun 2001 Bukti (P.21);

10) Bahwa “Akta Jual Beli” Nomor 706/2001 telah dibatalkan melalui “Surat Pembatalan Akta Jual Beli” Tanah dari Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) Kecamatan Pulo Merak Nomor 593/011/Pemt perihal Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Nomor 706/2001, antara Musril Chanafi, S.H. dengan Haji Al Ghojali, S, M.B.A. atas Tanah Hak Milik Adat dalam Kohir C. Nomor 902 Persil 134 Seluas 300 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Gerem Kecamatan Pulomerak Kabupaten Serang tertanggal 14 Oktober Tahun 2002, Bukti P.(27);

11) Bahwa “Surat Pembatalan Akta Jual Beli” Akta Jual Beli” Nomor 706/2001 diterbitkan tanggal 14 Oktober Tahun 2002, 8 (delapan) tahun sebelum Termohon Kasasi (sebelumnya Terbanding) menerbitkan Surat keputusan Tata Usaha Negara berupa 2 (dua) “Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 149 dan Nomor 169” yang tertanggal 7 Januari 2010 dan 27 April 2011;

12) Bahwa setelah Pembatalan sesuai dengan Bukti P.(27) “Tanah Sengketa *a quo*” tersebut adalah milik Musril Chanafi, S.H. bukan milik Haji Al Ghojali, S, M.B.A. dan “tidak pernah” menjual kepada siapa pun termasuk kepada Haji Tubagus Iman Ariyadi yang sekarang memiliki Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa 2 (dua) Sertifikat Hak Guna Bangunan *a quo*” yang diterbitkan oleh Kepala Kantor



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Kota Cilegon atau Termohon Kasasi (sebelumnya Terbanding);

Bahwa sesuai dengan pernyataan dan keterangan bukti-bukti kepemilikan yang lengkap Musril Chanafi, S.H. melakukan "Pemindahan Hak dan Kuasa" dengan "Akta Notaris" Nomor 9, tertanggal 27 Agustus 2015 pada kantor Notaris & PPAT Rovandy Abdams, S.H. antara Musril Chanafi, S.H. dengan Hj. Evy Shofawi Hayz, S.H. yang sekarang sebagai Pemohon Kasasi (semula Pembanding) yang sedang melakukan gugatan memohon "Pembatalan" surat keputusan Tata Usaha Negara berupa 2 (dua) "Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 149 dan Nomor 169" tertanggal 7 Januari 2010 dan 27 April 2011, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Cilegon atau Termohon Kasasi (sebelumnya Terbanding) karena "cacad hukum dan tidak sah" ;

## PERTIMBANGAN HUKUM

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena Putusan *Judex Facti* sudah benar dan tidak salah dalam menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa penerbitan objek sengketa tidak dapat dinilai sebelum dinilai keabsahan perbuatan perdata yang mendasari penerbitan objek sengketa;

Bahwa di samping itu alasan-alasan tersebut pada hakikatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan pada tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa Putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: Hj. EVY SHOFAWI HAYZ, S.H. tersebut harus ditolak;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya permohonan kasasi, maka Pemohon Kasasi dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan karenanya dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

## MENGADILI,

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **Hj. EVY SHOFAWI HAYZ, S.H.** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa, tanggal 16 Mei 2017 oleh Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yosran, S.H., M.Hum. dan Is Sudaryono, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota Majelis, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut dan dibantu oleh Maftuh Effendi, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

ttd.

Dr. Yosran, S.H., M.Hum.

ttd.

Is Sudaryono, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd.

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





**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti,  
ttd.

Maftuh Effendi, S.H., M.H.

Biaya – biaya:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi .....	Rp489.000,00
Jumlah .....	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG R.I.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Tata Usaha Negara,

H. ASHADI, S.H.  
NIP. 220000754