



**PUTUSAN**  
**Nomor 02 K/TUN/2014**

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

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

**USMAN BIN DULHAMID**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Ciledug Indah II – 18/21, RT. 04, RW. 07, Kelurahan Pedurenan, Kecamatan Karang Tengah, Kota Tangerang, pekerjaan Karyawan Swasta;

Selanjutnya memberi kuasa kepada: Hadi Soeyamto, S.H., Kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Kerinci Raya No.69 Depok Timur, Kota Depok, Pekerjaan Advokat/Penasihat Hukum, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Juli 2012; Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pembanding /Penggugat;

**melawan:**

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG**, berkedudukan di Jalan Perintis Kemerdekaan Kavling 5, Kelurahan Cikokol, Kota Tangerang;

Selanjutnya memberi kuasa kepada:

1. **IMBIAR, S.H.**, Jabatan Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan, Kantor Pertanahan Kota Tangerang.
2. **HERY TRI CAHYONO, S.H.**, Jabatan Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan, pada Seksi Sengketa Konflik dan Perkara, Kantor Pertanahan Kota Tangerang ;
3. **RIDUAN, S.H.**, Jabatan Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan, pada Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara, Kantor Pertanahan Kota Tangerang ;
4. **Titien Hayati**, Jabatan Staf Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara, Kantor Pertanahan Kota Tangerang ;
5. **SUJIATUN, S. Sos.**, Jabatan Staf Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Kantor Pertanahan Kota Tangerang ;
6. **Amin, S.H.**, Jabatan Staf Seksi Perkara Kantor Pertanahan Kota Tangerang ;
7. **Supandi**, pekerjaan Staf Seksi Perkara Kantor Pertanahan Kota Tangerang;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, memilih domisili hukum pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang di Jalan Perintis Kemerdekaan Kavling 5, Kelurahan Cikokol, Kota Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 6117/S.K-36.71/VIII/2012 tanggal 7 Agustus 2012 yang kemudian dicabut dengan Surat Kuasa Khusus Nomor 8977/S.K.-36.71/X/2012, tanggal 9 November 2012;

Dan

1. **FERDINANDUS HWANEDDY / F. HWANEDDY**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Bojong Larang, RT. 001/004, Kelurahan Bojong Jaya, Kecamatan Karawaci, Tangerang, Pekerjaan Wiraswasta;  
selanjutnya memberikan kuasa kepada: 1. RANTE TANDIAN, 2. MARY GERUNG, S.H., keduanya Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jalan Yos Sudarso 103/76, Kelurahan Koja, Kecamatan Koja, Jakarta Utara, Pekerjaan Advokat;  
Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 45/SKK/RT/IX/2012, tanggal 17 September 2012;
2. **LIM PIT JUN**, Kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Bojong Larang, RT. 001/004, Kelurahan Bojong Jaya, Kecamatan Karawaci, Tangerang, Pekerjaan Wiraswasta,  
Selanjutnya memberi kuasa kepada: 1. RANTE TANDIAN, S.H., 2. MARY GERUNG, S.H., Keduanya Kewarganegaraan Indonesia, di Jl. Yos Sudarso 103/76, Kelurahan Koja, Kecamatan Koja, Jakarta Utara. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 46/SKK/RT/IX/2012 tanggal 17 September 2012 ;
3. **PT. UNIPA DAYA**, Badan Hukum Perdata, berkedudukan di Jalan Imam Bonjol Km. 3,5 Kelurahan Bojong Jaya, Kecamatan Karawaci, Kota Tangerang;  
Dalam hal ini diwakili oleh LIM (LIE) ANTON BASUKI, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jalan Imam Bonjol Km. 3,5 Kelurahan Bojong Jaya, Kecamatan Karawaci, Kota Tangerang perkerjaan Presiden Direktur PT. UNIPA DAYA;  
Selanjutnya memberi kuasa kepada: 1. Soerjanto Angkah S.H., M. Min, 2. Fadhy, S.H., M.H. Keduanya Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jalan Gading

Halaman 2 dari 38 halaman Putusan Nomor 02K/TUN/2014

#### 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

Kirana Utara F.10, No.12, Kelapa Gading, Jakarta Utara,  
pekerjaan Advokat;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 116/UD/X/2013 tanggal  
25 Oktober 2013;

**4. PT. CISADANE RAYA CHEMICALS**, Badan Hukum Perdata,  
berkedudukan di Jalan Imam Bonjol No. 88, Kelurahan Bojong  
Jaya, Kecamatan Karawaci, Kota Tangerang;

Dalam hal ini diwakili oleh TJHANG MARGARET,  
Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jalan Imam Bonjol  
No. 88, Kelurahan Bojong Jaya, Kecamatan Karawaci, Kota  
Tangerang, Pekerjaan Direktur Utama PT. CISADANE RAYA  
CHEMICALS, Selanjutnya memberi kuasa kepada: 1.  
Soerjanto Angkah, S.H., M.Min, 2. Fadhly, S.H., M.H.,  
Keduanya Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jalan  
Gading Kirana Utara F.10, No.12, Kelapa Gading, Jakarta  
Utara, Pekerjaan Advokat;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 861/2013 tanggal 25  
Oktober 2013;

Termohon Kasasi I, II, III, IV, V dahulu sebagai Para  
Terbanding/Tergugat, Tergugat II Intervensi I, II, III, IV ;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

Adapun yang menjadi objek sengketa adalah Keputusan Tata Usaha Negara  
(untuk selanjutnya disebut KTUN) yang diterbitkan oleh Tergugat berupa :

- a. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 45/Karawaci, tanggal 28 Juni 1997,  
Gambar Situasi Nomor : 5386/Karawaci/1997 tanggal 28 Juni 1997, luas  
15.440 M2 atas nama PT. Unipa Daya (sepanjang seluas 780 m2 yang  
berasal dari Sertipikat Hak Milik No. 45/Karawaci tanggal 13 Juli 1976);
- b. Sertipikat Hak Milik Nomor 53/Karawaci, tanggal 22 Juni 2001, Surat Ukur  
Nomor : 16/Karawaci/2001 luas 1.500 m2 tanggal 26 Juni 2001 atas nama F.

Halaman 3 dari 38 halaman Putusan Nomor 02K/TUN/2014

#### 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

- Hwaneddy (sepanjang luas 1.500 m2 yang berasal dari M. 5300113, SU No.16/2001 atas nama F. Hwaneddy);
- c. Sertipikat Hak Milik Nomor 52/Karawaci, tanggal 22 Juni 2001, Surat Ukur Nomor : 15/Karawaci/2001 tanggal 18 Juni 2001, luas 3.410 m2 atas nama F. Hwaneddy (sepanjang luas 3.410 m2 yang berasal dari M. No. 5200000, GS No. 1846/1976, atas nama F. Hwaneddy diganti karena penggantian sertipikat blanko lama berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria Nomor : 10/1993);
- d. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2/Bojong Jaya tanggal 4 Maret 2002 atas nama PT. Cisadane Raya Chemicals, Surat Ukur No. 01/Bojong Jaya/2002 tanggal 13 Februari 2002 luas 51.389 m2 (sepanjang luas 1.000 m2 atas nama Teddy Damidi yang berasal dari M 2300000, pemberian hak milik berdasarkan Keputusan Kinag Jabar 02 Juli 1963 No. 22/Insp.C/63 tanggal 2 Juli 1963, ganti rugi Rp. 1.409,69, Gambar Situasi No. 505 tanggal 19 Juli 1994 dijual kepada Teddy Damidi berdasarkan Akte Jual Beli No.284/Agr/73 tanggal 23 Oktober 1973);
- e. Sertipikat Hak Milik Nomor : 998/Karawaci, tanggal 21 Desember 2004, Surat Ukur Nomor : 25/Karawaci/2004 luas 13.340 m2 atas nama Soegiharto Sosrodjojo (sepanjang luas 4.410 m2 yang berasal dari Hak Milik No. 648 tanggal 19 Oktober 1993, Gambar Situasi No. 4043 tanggal 4 November 1993 atas nama Nur Tarmidi asal dari Sertipikat Hak Milik No. 146/Karawaci tanggal 1 Juli 1982, GS No. 9385 tanggal 1 Juli 1982 atas nama Ishak bin Pinda);
- f. Sertipikat Hak Milik Nomor 350/Karawaci tanggal 2 Juli 1987, Gambar Situasi Nomor 6738/Karawaci/1987, tanggal 2 Juli 1987, luas 4.485 m2 atas nama Ny. Lim Pit Jun (sepanjang luas 4.485 m2 yang berasal dari Pemisahan dari Hak Milik No. 317/Karawaci, GS . No. 6738/Karawaci/1987);
- g. Sertipikat Hak Milik Nomor 748 tanggal 4 September 1995, Gambar Situasi No. 4839/Karawaci tanggal 30 Agustus 1995 luas 3.215 m2 atas nama Swie Lan Darmawan (sepanjang luas 3.715 m2 yang berasal dari pemisahan Sertipikat Hak Milik 389/Karawaci tanggal 28 November 1987, Surat Ukur Nomor 297 tanggal 23 November 1997);
- h. Sertipikat Hak Milik Nomor 718/Karawaci tanggal 17 Februari 1995, Gambar Situasi Nomor : 711/Karawaci/1995 tanggal 14 Februari 1995, luas 4.225 m2 atas nama Djunnisanu Manawi (sepanjang luas 4.225 m2 atas nama Djunnisanu Manawi, yang terletak di Kampung Bojong Larang Desa Karawaci, Kecamatan Tangerang, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten:

Halaman 4 dari 38 halaman Putusan Nomor 02K/TUN/2014

#### 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

Adapun alasan-alasan gugatan Penggugat adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat ada mempunyai sebidang tanah yang terletak di di Bojong Larang, Desa Karawaci, Kelurahan Tangerang, Kecamatan Tangerang, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten yang luasnya 7.5 Ha(7.500 m<sup>2</sup>) dengan batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara dengan pabrik minyak;
  - Sebelah Selatan dengan jalan Industri;
  - Sebelah Barat dengan jalan utama;
  - Sebelah Timur dengan pengairan;
2. Bahwa adapun asal usul tanah milik Penggugat tersebut berasal dari peninggalan almarhum Kakek Penggugat bernama Djanawi bin Oemar yang sampai sekarang tidak pernah diperjualbelikan kepada pihak siapapun dan masih utuh milik Almarhum Djanawi bin Oemar;
3. Bahwa oleh karena tanah tersebut masih utuh milik peninggalan almarhum Kakek Penggugat, maka pada tanggal 19 Juni 2012 Penggugat mengajukan permohonan untuk diterbitkan Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut kepada Tergugat Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang;
4. Bahwa dengan adanya Surat Permohonan Penggugat tersebut oleh Tergugat, dengan suratnya tertanggal 22 Juni 2012 No. 4547/7.36.71/IV/2012, menganjurkan supaya Penggugat dapat langsung mendaftarkan ke Loker Pelayanan Kantor Pertanahan Kota Tangerang;
5. Bahwa pada tanggal 4 Juli 2012 diadakan pengukuran oleh Tergugat, ternyata tanah milik almarhum Kakek Penggugat bernama Djanawi bin Oemar yang luasnya 7.5 Ha (75.000 M<sup>2</sup>) yang terletak di Bojong Larang, Desa Karawaci, Kelurahan Tangerang, Kecamatan Tangerang, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten telah menjadi milik orang lain;
6. Bahwa Penggugat mengetahui tanah milik peninggalan almarhum Kakek Penggugat bernama Djanawi bin Oemar telah disertifikatkan ke atas nama orang lain dan telah berpindah-pindah ke atas nama orang lain pada tanggal 13 September 2012 dalam persidangan persiapan di Pengadilan Tata Usaha Negara Serang yaitu :
  - a. SHGB No. 45 tanggal 28 Juni 1997 GS. 5386/Karawaci/1997 tanggal 28 Juni 1997 luas 780 m<sup>2</sup> atas nama PT. Unipa Daya ( yang asalnya dari M. No. 45.00808 GS. No. 5386/1997 atas nama Room berdasarkan PMPA No. 2/1962 dijual kepada Budiman dan Gunawan berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 5 Mei 1976 No.310/Agr/1991 dan berubah menjadi HGB No. 45 berdasarkan Surat Keputusan Kantor Pertanahan Kotamadya

Halaman 5 dari 38 halaman Putusan Nomor 02K/TUN/2014

#### 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

- Tangerang tanggal 11 Juni 1997 No. 35/HGB/KP/1997 atas nama PT. Unipa Daya) berkedudukan di Karawang;
- b. SHM No. 53 tanggal 22 Juni 2001 SU No.16/Karawaci/2001 luas 1.500 m2 tanggal 26 Juni 2001 atas nama F. Hwaneddy (asal M. 53.00113 SU No.16/2001 atas nama Pabrik Bihun);
  - c. SHM No. 52 tanggal 22 Juni 2001 SU No. 15/Karawaci/2001 luas 3.410 m2 tanggal 18 Juni 2001 atas nama F. Hwaneddy (asal M No. 52.00000 GS No.1846/1976 Persil asal buku tanah SHM No.52/Karawaci/2001 GS No.1848/1976 atas nama F. Hwaneddy diganti karena penggantian blanko lama berdasarkan Surat Keputusan Menagraria No.10/1993);
  - d. SHM No. 2 tanggal 21 Desember 2004 SU No. 25/Karawaci/2004 luas 1.000 m2 atas nama Teddy Damidi (yang asal dari M 23.00000 pemberian hak milik berdasarkan Surat Keputusan Kinag Jabar tanggal 2 Juli 1963 No. 22/Insp.C/63, ganti rugi Rp. 1.409,69 sen, GS No. 18505 tanggal 15 Juli 1984 luas 100 m2 dijual kepada Teddy Damidi berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 23-10-1973 No. 284/Agr/73);
  - e. SHM No. 998 tanggal 21 Desember 2004 SU Nomor 25/Karawaci/2004 luas 13.340 m2 atas nama Soegiharto Sosrodjojo (asal Hak Milik No. 648 tanggal 19 Oktober 1993 GS No. 4043 tanggal 4 November 1993 luas 14.410 m2 atas nama Nur Tarmidi berubah menjadi No. 146 tanggal 1 Juli 1983 GS No. 9385 tanggal 1 Juli 1982 luas 4.410 m2 atas nama Ishak bin Pinda);
  - f. SHM No. 350 tanggal 2 Juni 2001 GS Nomor 6738 Karawaci/1987 tanggal 2 Juli 1987 Luas 4.485 m2 atas nama Ny. Lim Pit Jun (yang asalnya M.350.0000 No. 317/Karawaci/1987);
  - g. SHM No. 389 tanggal 20 Nopember 1987 SU Nomor 297/Karawaci/97 tanggal 23 Nopember 1987 luas 3.715 m2 atas nama Lim Hengky (asalnya dari M. 389.00000 GS 12964/1985 berubah menjadi SU No. 297 tanggal 23 November 1987);
  - h. SHM Nomor 718 tanggal 14 Februari 1995 GS Nomor 711/Karawaci/1995 tanggal 14 Februari 1995 luas 4.255 m2 atas nama Djunnisanu Manawi, yang terletak di Kampung Bojong Larang, Desa Karawaci Kel. Tangerang, Kec. Tangerang, Kab. Tangerang Propinsi Banten yang akan diajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara Serang di Serang, sehingga pengajuan gugatan Penggugat masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari seperti diatur pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Halaman 6 dari 38 halaman Putusan Nomor 02K/TUN/2014

#### 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

7. Bahwa tindakan Tergugat, yang telah menerbitkan objek sengketa Aquo tersebut diatas terletak di Bojong Larang, Desa Karawaci, Kelurahan Tangerang, Kecamatan Tangerang, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten diatas tanah milik peninggalan almarhum Kakek Penggugat bernama Djanawi bin Oemar telah memenuhi unsur pasal 1 angka 9 Undang- Undang No. 5 Tahun 1986 Jo. Undang- Undang No. 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga kewenangan memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa ini adalah Peradilan Tata Usaha Negara;
8. Bahwa dengan diterbitkannya objek sengketa Aquo tersebut diatas yang terletak di Bojong Larang, Desa Karawaci, Kelurahan Tangerang, Kecamatan Tangerang, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten yang menjadi sengketa Tata Usaha Negara diatas tanah milik almarhum Kakek Penggugat bernama Djanawi bin Oemar, Penggugat merasa kepentingannya dirugikan karena tidak dapat melakukan perbuatan hukum atas tanah tersebut, sehingga Penggugat mempunyai hak Menggugat sebagaimana diatur dalam pasal 53 (1) Undang-Undang No. 5 tahun 1986 Jo. Undang-Undang No. 9 tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
9. Bahwa dengan diterbitkannya objek sengketa Aquo tersebut diatas yang terletak di Bojong Larang, Desa Karawaci, Kelurahan Tangerang, Kecamatan Tangerang, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten oleh Tergugat Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang, menurut hemat Penggugat tindakan Tergugat menerbitkan Sertifikat tersebut telah melanggar ketentuan Perundang Undangan yang berlaku, yakni Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Jo. Peraturan Pemerintah RI No. 10 Tahun 1961 Bab II Bagian I Pasal 3 ayat (2) pada kenyataannya sebelum menerbitkan keputusan dimaksud tidak memeriksa ke lapangan tentang kebenaran lokasi tanah yang dimohon penerbitan Sertifikat tersebut adalah milik peninggalan almarhum Kakek Penggugat bernama Djanawi bin Oemar, sehingga tindakan Tergugat telah memenuhi Pasal 53 ayat (2) huruf a, oleh karena objek sengketa patut dibatalkan atau tidak syah oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Serang dan memerintahkan untuk mencabutnya;
10. Bahwa perbuatan Tergugat yang tidak cermat dan tidak teliti tersebut adalah merupakan perbuatan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yakni Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) khususnya Azas Kecermatan dan Azas ketidaktelitian

Halaman 7 dari 38 halaman Putusan Nomor 02K/TUN/2014

#### 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

sehingga perbuatan tersebut telah memenuhi ketentuan pasal 53 ayat (2) huruf a, b Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

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

Dalam Pokok Perkara ;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan yang disengketakan yang diterbitkan oleh Tergugat berupa :
  - a. SHGB Nomor 45/Karawaci tanggal 28 Juni 1997 GS Nomor : 5386/Karawaci/1997 tanggal 28 Juni 1997, Luasnya 15.440 m2 atas nama PT. Unipa Daya (sepanjang seluas 780 m2 yang berasal dari SHM No. 45/Karawaci tanggal 13 Juli 1976);
  - b. SHM Nomor 53 tanggal 22 Juni 2001 SU Nomor 16/Karawaci/2001, luas 1.500 m2 tanggal 26 Juni 2001 atas nama F. Hwaneddy; (sepanjang luas 1.500 m2 yang berasal dari M 5300113 SU No. 16/2001 atas nama F. Hwaneddy);
  - c. SHM Nomor 52 tanggal 22 Juni 2001 SU Nomor 15/Karawaci/2001 luas 3.410 m2 tanggal 18 Juni 2001 atas nama F. Hwaneddy (sepanjang luas 3.410 m2 yang berasal dari M No. 5200000 GS No.1846/1976 Persil asal buku tanah SHM No. 52/Karawaci/2001 GS.1848/1976 atas nama F. Hwaneddy diganti karena penggantian blanko lama berdasarkan surat keputusan Menagraria No. 10/1993);
  - d. SHGB Nomor 2/Bojong Jaya tanggal 4 Maret 2002 atas nama PT. Cisadane Raya Chemicals SU No. 01/Bojong Jaya/2002 tanggal 13 Februari 2002 luas 51.389 m2 (sepanjang luas 1.000 m2 atas nama Teddy Damidi yang berasal dari M 2300000 pemberian hak milik berdasarkan keputusan Kinag Jabar 02 Juli 1963 No.22/Insp.C/63, ganti rugi Rp. 1.409,69 GS No. 505 tanggal 19 Juli 1994 luas 1.000 m2 dijual kepada Teddy Damidi berdasarkan Akte Jual Beli tanggal 23-10-1973 No. 284/Agr/73);
  - e. SHM Nomor 998 tanggal 21 Desember 2004 SU Nomor 25/Karawaci/2004 luas 13.340 m2 atas nama Soegiharto Sosrodjojo (sepanjang luas 4.410 m2 yang berasal dari hak milik No. 648 tanggal 19 Oktober 1993, GS No. 4043 tanggal 4 November 1993 atas nama Nur Tarmidi asal dari SHM No. 146 tanggal 1 Juli 1982 GS No. 9385 tanggal 1 Juli 1982 atas nama Ishak bin Pinda);

Halaman 8 dari 38 halaman Putusan Nomor 02K/TUN/2014

#### 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

- f. SHM Nomor 350 tanggal 2 Juli 1987 GS Nomor 6738/Karawaci/1987 tanggal 2 Juli 1987 Luas 4.485 m2 atas nama Ny. Lim Pit Jun (sepanjang luas 4.485 m2 yang berasal dari No. 317/Karawaci/1987);
  - g. SHM Nomor 748 tanggal 4 September 1995 GS No. 4839/Karawaci tanggal 30 Agustus 1995 Luas 3.215 m2 atas nama Swie Lan Darmawan (sepanjang luas 3.715 M2 yang berasal dari SHM 389 tanggal 28 November 1987 SU Nomor 297 tanggal 23 November 1997);
  - h. SHM Nomor 718 tanggal 17 Februari 1995 GS Nomor 711/Karawaci/1995 tanggal 14 Februari 1995 Luas 4.225 m2 atas nama Djunnisanu Manawi (sepanjang luas 4.225 m2 atas nama Djunisanu Manawi; yang terletak di Kampung Bojong Larang Desa Karawaci Kel. Tangerang, Kec. Tangerang, Kab Tangerang, Propinsi Banten):
3. Memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabut Sertifikat yang disengketakan berupa:
- a. SHGB Nomor 45/Karawaci tanggal 28 Juni 1997 GS Nomor : 5386/Karawaci/1997 tanggal 28 Juni 1997, Luasnya 15.440 m2 atas nama PT. Unipa Daya (sepanjang seluas 780 m2 yang berasal dari SHM No. 45/Karawaci tanggal 13 Juli 1976);
  - b. SHM Nomor 53 tanggal 22 Juni 2001 SU Nomor 16/Karawaci/2001, luas 1.500 m2 tanggal 26 Juni 2001 atas nama F. Hwaneddy; (sepanjang luas 1.500 m2 yang berasal dari M 5300113 SU No. 16/2001 atas nama F. Hwaneddy);
  - c. SHM Nomor 52 tanggal 22 Juni 2001 SU Nomor 15/Karawaci/2001 luas 3.410 m2 tanggal 18 Juni 2001 atas nama F. Hwaneddy (sepanjang luas 3.410 m2 yang berasal dari M No. 5200000 GS No.1846/1976 Persil asal buku tanah SHM No. 52/Karawaci/2001 GS.1848/1976 atas nama F. Hwaneddy diganti karena penggantian blanko lama berdasarkan surat keputusan Menagraria No. 10/1993);
  - d. SHGB Nomor 2/Bojong Jaya tanggal 4 Maret 2002 atas nama PT. Cisadane Raya Chemicals SU No. 01/Bojong Jaya/2002 tanggal 13 Februari 2002 luas 51.389 m2 (sepanjang luas 1.000 m2 atas nama Teddy Damidi yang berasal dari M 2300000 pemberian hak milik berdasarkan keputusan Kinag Jabar 02 Juli 1963 No.22/Insp.C/63, ganti rugi Rp. 1.409,69 GS No. 505 tanggal 19 Juli 1994 luas 1.000 m2 dijual kepada Teddy Damidi berdasarkan Akte Jual Beli tanggal 23-10-1973 No. 284/Agr/73);

Halaman 9 dari 38 halaman Putusan Nomor 02K/TUN/2014

#### 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. SHM Nomor 998 tanggal 21 Desember 2004 SU Nomor 25/Karawaci/2004 luas 13.340 m<sup>2</sup> atas nama Soegiharto Sosrodjojo (sepanjang luas 4.410 m<sup>2</sup> yang berasal dari hak milik No. 648 tanggal 19 Oktober 1993, GS No. 4043 tanggal 4 November 1993 atas nama Nur Tarmidi asal dari SHM No. 146 tanggal 1 Juli 1982 GS No. 9385 tanggal 1 Juli 1982 atas nama Ishak bin Pinda);
  - f. SHM Nomor 350 tanggal 2 Juli 1987 GS Nomor 6738/Karawaci/1987 tanggal 2 Juli 1987 Luas 4.485 m<sup>2</sup> atas nama Ny. Lim Pit Jun (sepanjang luas 4.485 m<sup>2</sup> yang berasal dari No. 317/Karawaci/1987);
  - g. SHM Nomor 748 tanggal 4 September 1995 GS No. 4839/Karawaci tanggal 30 Agustus 1995 Luas 3.215 m<sup>2</sup> atas nama Swie Lan Darmawan (sepanjang luas 3.715 M<sup>2</sup> yang berasal dari SHM 389 tanggal 28 November 1987 SU Nomor 297 tanggal 23 November 1997);
  - h. SHM Nomor 718 tanggal 17 Februari 1995 GS Nomor 711/Karawaci/1995 tanggal 14 Februari 1995 Luas 4.225 m<sup>2</sup> atas nama Djunnisanu Manawi (sepanjang luas 4.225 m<sup>2</sup> atas nama Djunisanu Manawi; yang terletak di Kampung Bojong Larang Desa Karawaci Kel. Tangerang, Kec. Tangerang, Kab Tangerang, Propinsi Banten):
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat, Tergugat II Intervensi I, Tergugat II Intervensi II, Tergugat II Intervensi III, dan Tergugat II Intervensi IV, mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

#### I. EKSEPSI TERGUGAT

##### A. Gugatan Kadaluaarsa;

Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat dalam waktu yang sudah melampaui batas waktu yang ditentukan Undang-undang, yaitu melampaui batas waktu 30 tahun, sebagaimana diatur dalam pasal 1967 KUH Perdata dan 5 tahun sebagaimana diatur dalam pasal 31 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dengan alasan hukum sebagai berikut :

1. Bahwa berdasarkan data yang ada pada Tergugat :
  - a. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 45/Karawaci tanggal 28 Juni 1987 Gambar Situasi Nomor 5386/1997 tanggal 28 Juni 1997 atas nama PT. UNIPA DAYA adalah berasal dari Sertipikat Hak Milik Nomor. 44, 45, 41, Nomor 42, Nomor 43/Karawaci;



- b. Bahwa dari Sertipikat Hak Milik Nomor. 44, 45, 41, Nomor 42, Nomor 43/Karawaci dilepaskan Haknya kepada Negara, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Madya Tangerang, Nomor. 35/HGB/KP/1977, tanggal 11 Juni 1997 dan diberikan Hak Guna Bangunan, sehingga menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor. 45 / Karawaci tanggal 28 Juni 1987, Gambar Situasi Nomor. 5386/1997 tanggal 28 Juni 1997;
- c. Bahwa berdasarkan Gugatan Penggugat tidak seluruhnya dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor. 45/ Karawaci tanggal 28 Juni 1987, Gambar situasi Nomor. 5386/1997 tanggal 28 Juni 1997 Luas 15.440 M2, atas nama PT.UNIPA DAYA (berkedudukan di Jakarta) menjadi objek gugatan, tetapi hanya sebagian yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor. 45 / Karawaci Gambar Situasi Nomor. 1292/1976 tanggal 13 Juli 1976 Luas 780 M2, atas nama Agus Amiadji Syamsul dan Amin Basuki sebelum dilepaskan Haknya kepada Negara dengan demikian secara berturut-turut kepemilikan Sertipikat tersebut sudah diterbitkan selama 36 tahun (dan tahun 1976-2012);
- d. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor. 53/Karawaci tanggal 22 Juni 2001 Surat Ukur Nomor. 16/Karawaci/2001 tanggal 26 Juni 2001 Luas 1.500 M2, atas nama F. HWANNEDDY letak tanah di Kelurahan Karawaci, Kecamatan Karawaci Kota Tangerang;
- e. Bahwa berdasarkan data yang ada pada kami, Sertipikat Hak Milik Nomor 53/Karawaci tanggal 30 Agustus 1976 Gambar Situasi Nomor. 1849/1976 tanggal 30 Agustus 1976 Luas 1.500 M2 atas nama F. HWANNEDDY diterbitkan Sertipikat pengganti menjadi Hak Milik Nomor. 53/Karawaci tanggal 22 Juni 2001 Surat Ukur Nomor 16/Karawaci/2001 tanggal 26 Juni 2001 Luas 1.500 M2, dengan demikian secara berturut-turut Sertipikat tersebut sudah diterbitkan selama 36 tahun (dari tahun 1976-2012);
- f. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor. 52/Karawaci tanggal 22 Juni 2001 Surat Ukur Nomor. 15/Karawaci / 2001 tanggal 18 Juni 2001 Luas 1.500 M2, atas nama F.HWANNEDDY letak tanah di Kelurahan Karawaci, Kecamatan Karawaci, Kota Tangerang;
- g. Bahwa berdasarkan data yang ada pada kami Sertipikat Hak Milik Nomor 52/Karawaci tanggal 30 Agustus 1976 Gambar Situasi Nomor. 1848/1976 tanggal 30 Agustus 1976 Luas 1.500 M2 atas nama F. HWANNEDDY diterbitkan sertipikat pengganti menjadi Sertipikat Hak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik Nomor. 53 / Karawaci tanggal 22 Juni 2001 Surat Ukur Nomor. 16/ Karawaci / 2001 tanggal 26 Juni 2001 Luas 3.410 M2 dengan demikian secara berturut-turut Sertipikat tersebut sudah diterbitkan selama 36 tahun (dari tahun 1976-2012);

- h. Bahwa berdasarkan data yang ada pada kami Sertipikat Hak Milik No. 23/Karawaci, tanggal 15 Juli 1974, Gambar Situasi No. 1805/1974, tanggal 15 Juli 1974 luas 1.000 M2, tercatat atas nama SARHANI IDAN, yang selanjutnya Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 23 Oktober 1973 No. 284/AGR/1973 dijual kepada TEDDY DAMIDI dihadapan Agus Sarosa selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah wilayah Kecamatan Tangerang;
- i. Bahwa selanjutnya Berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Banten Nomor 12.550.2.28.2001 tanggal 12 Desember 2001 Sertipikat Hak Milik No. 23/Karawaci tanggal 15 Juli 1974, Gambar Situasi No 1805/1974 tanggal 15 Juli 1974, dilepaskan Haknya kepada Negara dan diberikan Hak Guna Bangunan No. 2/Bojong Jaya tanggal 4 Maret 2002, Surat Ukur No. 01/BOJONG JAYA/2002 tanggal 13 Pebruari 2002 luas 51.389 M2 atas nama PT. CISADANE RAYA CHEMICALS Berkedudukan di Jakarta. Yang sebelumnya berasal dari Tanah Negara Bekas Sertipikat Hak Milik No. 10, 11, 12, 13, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 109, 241, 289, 526. 534, 556, 616, 640. 651, 742, 743, 744, 803. 928/Karawaci, dengan demikian kepemilikan Sertipikat sudah diterbitkan selama 38 tahun ( dari tahun 1974- 2012);
- j. Bahwa berdasarkan Gugatan Penggugat mengenai Sertipikat Hak Milik No. 998 / Karawaci, tanggal 21 Desember 2004, Surat Ukur No. 25/Karawaci/ 2004, luas 13.340 M2 atas nama SOEGIHARTO SOSRODJOJO ;
- k. Bahwa Sertipikat tersebut berasal dari Permohonan Penggabungan dari beberapa Sertipikat Hak Milik No. 645, 646, 647, 648 dan No. 984/Karawaci, Luas 13.340 M2. Adapun Sertipikat Hak Milik No. 648/Karawaci, tanggal 4 Nopember 1993 Gambar Situasi No. 4043/1993, tanggal 19 Oktober 1993, luas 4.410 M2 atas nama NOOR TARMIDI, asalnya dari Sertipikat Hak Milik No.146/Karawaci, tanggal 1 Juli 1982, Gambar Situasi No. 9385/1982 tanggal 1Juli 1982, karena adanya pergantian blangko dari Sertipikat Hak Milik No.

Halaman 12 dari 38 halaman Putusan Nomor 02K/TUN/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

146/Karawaci tanggal 01 Juli 1982, Gambar Situasi No. 9385/1982 tanggal 01 Juli 1982 maka Sertipikat tersebut dimatikan dan selanjutnya menjadi Sertipikat Hak Milik No. 648/Karawaci tanggal 04 Nopember 1993 Gambar Situasi Nomor 4043/1993 tanggal 19 Oktober 1993, luas 4.410 M2 atas nama NOOR TARMIDI Berdasarkan Akta Jual Beli No. 8/2/KOD/Tangerang/1994, Tanggal 04 Pebruari 1994 dijual kepada I GUSTI NGURAH WISNAWA dihadapan Drs. I Gede Purwaka, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kotip dan Kabupaten Tangerang. Berikutnya berdasarkan Akta Jual Beli No. 183/2002, tanggal 31 Desember 2002, tanah tersebut dijual kepada SOEGIHARTO SOSRODJOJO;

- l. Bahwa berdasarkan Gugatan Penggugat mengenai bidang tanah yang sudah diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 350/ Karawaci tanggal 2 Juli 1987, Gambar Situasi No. 6738/1987 tanggal 2 Juli 1987 Luas 4.485 M2, atas nama LIM PIT TJUN;
- m. Bahwa Sertipikat tanah tersebut berasal dari pemecahan dari Sertipikat Hak Milik No. 317/Karawaci tanggal 1 Mei 1986, Gambar Situasi No. 3271/1986 tanggal 1 Mei 1986 Luas 6.525 M2 atas nama LIM PIT TJUN berasal dari Penggabungan Sertipikat Hak Milik No. 230, 256, 298, 302, dan Hak Milik No. 304/Karawaci atas nama LIM PIT TJUN;
- n. Bahwa berdasarkan Gugatan Penggugat mengenai bidang tanah yang sudah diterbitkan Sertipikat Hak Milik No. 748/Karawaci tanggal 04 September 1995, Gambar Situasi No. 4839/1995 tanggal 30 Agustus 1995 Luas 3.215 M2 atas nama Nyonya SWIE LAN DARMAWAN;
- o. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 748/Karawaci tanggal 04 September 1995 Gambar Situasi No. 4839/1995 tanggal 30 Agustus 1995 Luas 3.215 M2 atas nama Nyonya SWIE LAN DARMAWAN;
- p. Bahwa Sertipikat berasal dari pemecahan Sertipikat Hak Milik No. 389/Karawaci, Gambar Situasi No. 297/1987 tanggal 23 November 1987, Luas 3.715 M2, atas nama H. RAIN MIUN berikutnya diwariskan kepada Ahli waris H. RAIN MIUN, berdasarkan Surat Keterangan waris tanggal 10 Maret 1983 No. 012/Kel/Krw/3/1983, Sahani Kepala Desa Karawaci kemudian dijual kepada LIM HENGKY, berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 18 Desember 1987 Nomor 4313/159/XII/Tng/ 1987 Luas 3.715 M2, Ny. Nanny Wahjudi,

Halaman 13 dari 38 halaman Putusan Nomor 02K/TUN/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- S.H. Pejabat Pembuat Akta Tanah WILAYAH Kotip Tangerang, Kec. Ciputat, Curug, Serpong, Pondok Aren, Cikupa, Teluknaga, Legok dan Tigaraksa;
- q. Berikutnya berdasarkan Akta Jual Beli Tanggal 8 Desember 1994 No. 681/125/ TANGERANG/KODYA/1994 luas 3.215 M2, Ny. Hamida Abdurachman, S.H. Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kotip dan Sebagian Kabupaten Tangerang. Berdasarkan Surat Keterangan Hak Waris Tanggal 12 Agustus 2004 NOMOR 02/ 2004 Ny. Nanny Sri Wardani, S.H. Notaris di Tangerang;
- r. Berikutnya berdasarkan Akta Jual Beli Tanggal 29 Maret 2005 No. 137/2005 Luas 3.215 M2 dijual kepada Nyonya SWIE LAN DARMAWAN dihadapan Hariati Tansil, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kota Tangerang;
- s. Bahwa berdasarkan Gugatan Penggugat mengenai bidang tanah yang sudah diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 718/Karawaci tanggal 17 Pebruari 1995, Gambar Situasi No. 711/1995 tanggal 14 Pebruari 1995 Luas 4.225 M2, atas nama DJUNISANU MANAWI;
2. Bahwa berdasarkan data tersebut di atas maka gugatan yang diajukan Penggugat sudah daluwarsa berdasarkan Pasal 1967 KUH Perdata yang berbunyi "Segala tuntutan hukum baik yang bersifat perbedaan maupun yang bersifat perseorangan, hapus karena daluarsa dengan lewatnya waktu 30 tahun.....";
3. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1967 KUH Perdata tersebut, maka jelaslah bahwa gugatan Penggugat dalam perkara ini nyata-nyata telah daluarsa mengingat gugatan / tuntutan hukum baru di ajukan setelah 36 tahun;
4. Bahwa, berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi : "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 tidak 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";

Halaman 14 dari 38 halaman Putusan Nomor 02K/TUN/2014

#### 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)



5. Bahwa berdasarkan uraian 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 telah melewati tenggang waktu pengajuan gugatan berdasarkan Pasal 1967 KUH Perdata dan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

B. Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (*Obscur Libel*);

Alasan hukumnya adalah :

1. Bahwa Penggugat dalam Posita gugatannya pada Halaman 2 angka 1 hanya menyebutkan batas-batas tanah yang diakui miliknya akan tetapi tidak semuanya menjelaskan mengenai batas- batas tanah objek a quo yang terbit diatas tanah yang diakui sebagai miliknya secara jelas dan terinci, sebab apabila tidak diketahui baik persil maupun tata letak dari fisik tanah dan atau tidak jelas dari data fisik maupun data yuridis yang sebenarnya dari lokasi tanah dimaksud, maka gugatan Penggugat dapat dinyatakan menjadi kabur (*obscur libel*), karena tidak dapat menerangkan dengan baik dan benar data yuridisnya maupun kepastian tata letak lokasi dari fisik tanah yang dimaksud tersebut;
2. Bahwa seharusnya Penggugat mengetahui batas-batas kepemilikan semua dari bidang-bidang tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut, dengan menyebutkan nama-nama semua batas sebelah menyebelah sehingga jelas dan terinci kepemilikannya;
3. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi MA - RI No. 1149 K/1875, tanggal 17April 1979 menyatakan bahwa "Karena dalam surat Gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas - batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima";
4. Bahwa Penggugat juga tidak menjelaskan secara rinci asal usul tanah milik Penggugat yang menurut pengakuannya berasal dari peninggalan almarhum Kakek Penggugat sehingga menjadi tidak jelas atau kabur, seharusnya Penggugat menjelaskan secara rinci asal usul serta kapan pemberian tanah tersebut supaya menjadi terang terhadap objek permasalahan;
5. Bahwa menanggapi dalil gugatan Penggugat Halaman 3 angka 5 yang pada intinya mendalilkan pada tanggal 4 Juli 2012 diadakan pengukuran oleh Tergugat, ternyata tanah milik almarhum Kakek Penggugat telah menjadi milik orang lain adalah suatu dalil yang sangat mengada-ada, penuh kebohongan dan tidak benar karena berdasarkan data dan



keterangan petugas ukur dari Tergugat, Penggugat sebenarnya belum pernah melakukan pengukuran dilapangan dan Penggugat pun sudah diinformasikan berdasarkan surat Tergugat No. 4547/ 7.36.71/VI/2012 tanggal 22 Juni 2012 yang intinya untuk melengkapi persyaratan untuk penerbitan Sertipikat Hak Milik akan tetapi tidak ada tindak lanjut dari Penggugat sehingga tidak benar apabila Penggugat mendalilkan sudah diadakan Pengukuran oleh Tergugat karena Penggugat sendiri pun belum melengkapi persyaratan untuk penerbitan Sertipikat Hak Milik;

6. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas oleh karena Penggugat tidak dapat menjelaskan tata letak yang sebenarnya dari batas-batas tanah yang sudah terbit objek a quo diatas tanah yang diakui adalah miliknya, serta tidak jelas menjelaskan asal usul perolehan tanah miliknya dan memberikan dalil yang tidak jelas dan tidak benar maka jelas Gugatan Penggugat dapat dinyatakan menjadi kabur;

## II. EKSEPSI TERGUGAT II INTERVENSI – 1

### I. Eksepsi Kewenangan Absolut

1. Bahwa dalam Posita gugatan Penggugat pada Butir 6 telah mendalilkan antara lain :

“6. Bahwa Penggugat mengetahui tanah milik peninggalan Almarhum kakek Penggugat bernama Djanawi bin Umar telah disertifikatkan keatas nama orang lain dan telah berpindah-pindah ke atas nama orang lain pada tanggal 13 September 2012 dalam persidangan persiapan di Pengadilan Tata Usaha Negara Serang yaitu :

- a. SHGB No.45 tanggal 28 Juni 1997, GS.5386/Karawaci/1997 tanggal 28 Juni 1997 luas 780 M2 atas nama PT. Unipa Daya...dst;

- b. ...dst...dst;

Selanjutnya dalam Petitum pada Butir 3, telah memohonkan agar dicabut Sertifikat yang disengketakan berupa :

- a. SHGB Nomor : 45/Karawaci, tanggal 28 Juni 1997, GS Nomor : 5386/Karawaci atas nama PT. Unipa Daya...dst;

- b. ...dst...dst;

2. Dari dalil gugatan Penggugat tersebut diatas, terlihat jelas bahwa Penggugat telah menggugat/mendalilkan mempunyai sebidang tanah, kemudian menggugat bahwa tanahnya telah dikuasai oleh orang lain yang telah terbit sertifikat (Bukti Kepemilikan) dan dalam Petitumnya telah dimohonkan untuk dicabut i.c. sertifikat-sertifikat milik Para Penggugat II



Intervensi, sehingga terlihat sebagai dasar/alasan gugatan Penggugat dalam mengajukan gugatan a quo adalah menyangkut masalah kepemilikan atas tanah atau dengan perkataan lain sengketa aquo adalah menyangkut sengketa kepemilikan atas tanah ;

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

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

3. Berdasarkan uraian tersebut diatas maka jelas gugatan yang diajukan PENGGUGAT ke Pengadilan Tata Usaha Negara tidak tepat dimana seharusnya perkara a quo diajukan oleh PENGGUGAT ke Pengadilan Umum, oleh karenanya berdasarkan yurisprudensi tersebut diatas, maka Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili serta menyelesaikan sengketa dalam perkara a quo;

## II. Eksepsi Daluwarsa ;

1. Bahwa sebagaimana yang terlihat dalam dalil-dalil Posita gugatan PENGGUGAT pada Butir 6, huruf b dan c, adalah gugatan PENGGUGAT terhadap tanah milik TERGUGAT INTERVENSI I sepanjang yang menyangkut tanah :
  - Sertifikat Hak Milik Nomor : 53, desa Karawaci, luas 1.500 M2, Surat Ukur Nomor : 16/Karawaci/2001, tanggal 26 Juni 2001 yang merupakan Pengganti dari Gambar Situasi Nomor : 1849/1976, tanggal 30 Agustus 1976 (karena ganti blanko) atas nama TERGUGAT II INTERVENSI I;
  - Sertifikat Hak Milik Nomor : 52, Desa Karawaci, luas 30435 M2, Surat Ukur Nomor : 15/Karawaci/2001, tanggal 18 Juni 2001 yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan Pengganti dari Gambar Situasi Nomor : 1848/1975, tanggal 30 Agustus 1976 (karena ganti blanko) atas nama Tergugat II Intervensi I;

2. Bahwa tanah-tanah dengan:

- Sertifikat Hak Milik Nomor : 52/Karawaci, luas 3.435 M2, dibeli oleh Tergugat II Intervensi I dari orang yang bernama UING pada tanggal 27 Desember 1975, sesuai dengan Akta Jual Beli tanggal 27 Desember 1975, Nomor 967/AGR/1975, dibuat dihadapan E. Muslihat Cakradiredja Pejabat Pembuat Akta Tanah, Camat Kecamatan Tangerang dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 53 tersebut diterbitkan pada tanggal 30 Juli 1976;
- Sertifikat Hak Milik Nomor : 53/Karawaci, luas 1.500 M2 dibeli oleh Tergugat II Intervensi I dan orang yang bernama Nasir pada tanggal 27 Desember 1975 sesuai dengan Akta Jual Beli tanggal 27 Desember 1975, Nomor : 966/AGR/1975, dibuat dihadapan E. Muslihat Cakradiredja, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Camat Kecamatan Tangerang dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 52 tersebut diterbitkan pada tanggal 30 Juli 1976;

3. Bahwa sejak tanah-tanah tersebut diatas dibeli oleh Tergugat II Intervensi I pada tanggal 27 Desember 1975 dan telah terbit Sertifikat pada tanggal 30 Juli 1976, hingga sampai saat ini tanah-tanah tersebut langsung dikuasai oleh Tergugat II Intervensi I yang hingga saat ini berlangsung ± 37 (tiga puluh tujuh) tahun lamanya dan begitu pula sebagai Warga Negara Indonesia yang baik, Tergugat II Intervensi juga telah membayar Pajak Bumi dan Bangunan diatas tanah-tanah tersebut hingga sampai saat ini;

4. Bahwa menunjuk ketentuan hukum seperti yang telah diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, BUKU KEEMPAT Tentang Pembuktian Dan Daluwarsa, BAB KETUJUH, BAGIAN KEDUA Tentang Daluwarsa Dipandang Sebagai Suatu Alat Untuk Memperoleh Hak pada Pasal 1963 yang telah mengatur :

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



Siapa dengan itikad baik menguasainya selama tiga puluh tahun, memperoleh hak milik, dengan tidak dapat dipaksa untuk menunjukkan alashaknya";

Oleh karenanya apabila benar dalil PENGGUGAT yang telah mendalilkan bahwa PENGGUGAT masih mempunyai tanah milik peninggalan Almarhum kakek PENGGUGAT bemama Djanawi bin Umar - quod non - telah disertifikatkan keatas nama orang lain, diantaranya keatas nama TERGUGAT II INTERVENSI sebagaimana yang telah dalilkan oleh PENGGUGAT dalam Posita gugatan PENGGUGAT pada butir 6 maka berdasarkan Pasal 1963 ayat (1) KUHPerdata. gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT terhadap TERGUGAT II INTERVENSI I telah lewat waktu kadaluwarsa. karena TERGUGAT II INTERVENSI I telah menguasai tanah (yang dalilkan oleh PENGGUGAT adalah tanah milik kakek PENGGUGAT) tersebut lebih dari 20 (dua puluh) tahun, tepatnya kurang lebih 37 tahun;

Dan berdasarkan Pasal 1963 ayat (2) KUH Perdata dimaksud maka penguasaan dan kepemilikan tanah Tergugat II INTERVENSI I dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 53/Karawaci, seluas 1.500 M2 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 52/Karawaci, seluas 3.435 M2, tidak dapat diganggu gugat lagi oleh siapapun, termasuk oleh PENGGUGAT karena TERGUGAT II INTERVENSI I telah menguasai tanah TERGUGAT II INTERVENSI I dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 53/Karawaci dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 521 Karawaci, ke-2 (dua)-nya atas nama TERGUGAT II INTERVENSI II lebih dari 30 (tiga puluh) tahun, dalam hal ini TERGUGAT II INTERVENSI I telah menguasai tanah-tanah dimaksud selama  $\pm$  37 (tiga puluh tujuh) tahun, hingga saat ini.

5. Bahwa selanjutnya dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, SUKU KEEMPAT Tentang Pembuktian Dan Daluwarsa. BAS KETUJUH. BAGIAN KETIGA Tentang Daluwarsa Dipandang Sebagai Suatu Alasan Untuk Dibebaskan Dari Suatu Kewajiban, pada Pasal 1967, yang telah mengatur :

"Segala tuntutan hukum, baik yang bersifat perbendaan maupun bersifat perorangan, hapus karena daluwarsa dengan lewatnya walcutiga puluh tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan adanya daluwarsa tidak usah mempertunjukkan suatu alas hak,



lagi pula tak dapatlah dimajukan terhadapnya suatu tangkisan yang didasarkan kepada itikad yang buruk";

Maka gugatan PENGGUGAT terhadap TERGUGAT II INTERVENSI I sepanjang yang menyangkut Sertifikat Hak Milik Nomor : 53/Karawaci dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 52/Karawaci, ke-2 (dua)-nya atas nama Tergugat II Intervensi I menurut hukum telah lewat waktu/kadaluarsa dengan perkataan lain hak Penggugat telah gugur demi hukum karena gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara a quo tidak punya alas hukum ;

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

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

Maka gugatan PENGGUGAT terhadap sertifikat- sertifikat milik TERGUGAT II INTERVENSI I dimaksud yang diajukan pada tahun 2012 juga sudah lewat waktu/kadaluarsa karena sejak tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 53/Karawaci dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 521 Karawaci atas nama TERGUGAT II INTERVENSI I diterbitkan pada tahun 1976 atau setidaknya sejak terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 Tentang Pertanahan pada tahun 1997 berikut Peraturan Pelaksanaannya, tidak ada pihak-pihak, termasuk pihak PENGGUGAT yang mengajukan keberatan secara tertulis baik kepada TERGUGAT I maupun Berdasarkan hal-hal yang telah TERGUGAT II INTERVENSI uraikan tersebut diatas;

7. Berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat II Intervensi uraian tersebut diatas, maka jelas gugatan Penggugat sepanjang yang menyangkut tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 53/Karawaci dan Sertifikat Hak Milik



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 521 Karawaci, ke2 (dua)-nya atas nama TERGUGAT II INTERVENSI I harus ditolak atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima karena telah terbukti berdasarkan hukum telah lewat waktu/kadaluarsa ;

### III. Eksepsi Persona Standi In Judicio;

Bahwa USMAN bin DULHAMID tidak berkedudukan yang sah sebagai PENGGUGAT dalam mengajukan gugatan a quo, karena dalam gugatan PENGGUGAT tidak menyebutkan dengan tegas berupa apa alas hak (Bukti Kepemilikan) yang dimiliki oleh USMAN bin DULHAMID atas tanahnya dalam mengajukan gugatan a quo;

Dalam Posita gugatan pada Butir 1, PENGGUGAT hanya mendalilkan :

"1. Bahwa Penggugat ada mempunya; sebidang tanah yang terletak di Bojong Larang, Desa Karawaci, Kelurahan Tangerang, Kecamatan Tangerang, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten yang luasnya 7,5 Ha (7500 M2) dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara dengan pabrik minyak ;
- Sebelah Selatan dengan Jalan Industri;
- Sebelah Barat dengan Jalan Utara;
- Sebelah Selatan dengan Pengairan;

Sehingga dalam surat gugatan dimaksud sama sekali tidak jelaskan/tidak diketahui alas hak atas tanah (bukti kepemilikan atas tanah) yang dimiliki oleh Penggugat dalam mengajukan gugatan perkara a quo;

2. Bahwa karenanya dengan tanpa adanya alas hak (bukti kepemilikan) Penggugat telah mengajukan gugatan, maka Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum yang sah sebagai Penggugat;

### IV. Eksepsi Gugatan Kabur (Obscuur Libel);

1. Dalam surat gugatannya PENGGUGAT pada :

- Posita butir 1. PENGGUGAT mendalilkan bahwa tanah yang didalilkan oleh PENGGUGAT sebagai tanah sengketa seluruhnya adalah milik PENGGUGAT;
  - Namun dalam Posita butir 2, PENGGUGAT mendalilkan bahwa asal-usul tanah dimaksud adalah milik kakek PENGGUGAT yang bernama DJANAWI bin OEMAR ;
- dengan demikian tanah yang didalilkan oleh PENGGUGAT sebagai tanah sengketa jelas bukanlah hanya milik PENGGUGAT semata akan



tetapi milik para ahli waris dari kakek PENGGUGAT I.e, DJANAWI bin OEMAR, sedangkan sesuai bukti yang terlampir dalam berkas gugatan PENGGUGAT dalam perkara a quo berupa adanya Surat Keterangan Waris, tertera bahwa ahli waris dari DJANAWI bin OEMAR bukanlah hanya PENGGUGAT saja. Seharusnya dalam gugatan PENGGUGAT mencantumkan ahli waris dari kakek PENGGUGAT sebagai pihak PENGGUGAT, dan bukan sebagai Penggugat tunggal dimana PENGGUGAT i.e. USMAN bin untuk mewakilinya sebagai PENGGUGAT di Pengadilan Tata Negara Serang adalah bertindak untuk diri sendiri.

Berdasarkan hal tersebut jelas gugatan PENGGUGAT Obscur libel (kabur) karena dalil-dalil gugatan bertentangan satu dengan yang lainnya, disatu sisi tanah dimaksud seolah-olah milik PENGGUGAT seorang; dilain sisi PENGGUGAT menyatakan bahwa tanah dimaksud milik kakek PENGGUGAT dengan perkataan lain milik para ahli waris DJANAWI bin OEMAR;

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

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

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

## II. EKSEPSI TERGUGAT II INTERVENSI 2

### I. Eksepsi Kewenangan Absolut;

1. Bahwa dalam Posita gugatan PENGGUGAT pada Butir 6 telah mendalilkan antara lain:

"6. Bahwa Penggugat mengetahui tanah milik peninggalan Almamum kakek Penggugat bemama Ojanawi bin Umar telah disertifikatkan keatas nama orang lain dan telah berpindah-pindah keatas nama orang lain pada tanggal 13 September 2012 dalam persidangan persiapan di Pengadilan Tata Usaha Negara Serang yaitu :



a. SHGB No.45 tanggal 28 Juni 1997, GS.5386/Karawaci/1997 tanggal 28 Juni 1997, luas 780 M2 atas nama PT. Unipa Daya...dst;

b. ...dst...dst;

Selanjutnya dalam Petitum pada Butir 3, telah memohon agar dicabut Sertifikat yang disengketakan berupa :

a. SHGB Nomor : 45/Karawaci, tanggal 28 Juni 1997, GS Nomor : 5386/Karawaci atas nama PT. Unipa Daya...dst;

b. ...dst...dst;

2. Dari dalil gugatan PENGGUGAT tersebut diatas, terlihat jelas bahwa PENGGUGAT telah menggugat/mendalilkan mempunyai sebidang tanah, kemudian menggugat bahwa tanahnya telah dikuasai oleh orang lain yang telah terbit sertifikat (Bukti Kepemilikan) dan dalam Petitumnya telah dimohonkan untuk dicabut I.C. sertifikat-sertifikat milik PARA TERGUGAT II INTERVENSI, sehingga terlihat sebagai dasar/alasan gugatan PENGGUGAT dalam mengajukan gugatan a quo adalah menyangkut masalah kepemilikan atas tanah atau dengan perkataan lain sengketa a quo adalah menyangkut sengketa kepemilikan atas tanah;

Dengan demikian jelas terlihat sengketa dalam kasus a quo adalah mengenai kepemilikan atas tanah jadi merupakan sengketa perdata Mahkamah Agung R.1. Nomor : 88 KITUNI1993, tanggal 7 September 1994 yang telah memberikan kaidah hukum:

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

4. Berdasarkan uraian tersebut diatas maka jelas gugatan yang diajukan PENGGUGAT ke Pengadilan Tata Usaha Negara tidak tepat dimana seharusnya perkara a quo diajukan oleh PENGGUGAT ke Pengadilan Umum, oleh karenanya berdasarkan yurisprudensi tersebut diatas, maka Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili serta menyelesaikan sengketa dalam perkara a quo;

II. Eksepsi Daluwarsa;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa sebagaimana yang terlihat dalam dalil-dalil Posita gugatan PENGUGAT pada Butir 6, huruf f adalah gugatan PENGUGAT terhadap TERGUGAT II INTERVENSI II yang menyangkut tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 350, Desa Karawaci, luas 4.485 M2, (sepanjang seluas 4.485 M2 yang berasal dari Sertifikat Hak Milik Nomor : 317 /Karawaci1986);
2. Bahwa tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 350/Karawaci/1987, luas 4.485 M2, atas nama LIM PIT JUN .i.c. TERGUGAT II INTERVENSI II berasal dari pemecahan Sertifikat Hak Milik Nomor : 317/Karawaci/1986 seluas 6.252 M2, dimana sertifikat Nomor 317/Karawaci, kemudian dimatikan dan terbit sertifikat salah-satunya adalah Sertifikat Hak Milik Nomor : 350, Desa Karawaci, dengan luas 4.485 M2, atas nama Tergugat II Intervensi II;
3. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor : 317/Karawaci/1986 seluas 6.252 M2, berasal dari penggabungan beberapa Sertifikat yakni Sertifikat Hak Milik Nomor : 230/Karawaci, Sertifikat Hak Milik Nomor : 256/Karawaci, Sertifikat Hak Milik Nomor : 298/Karawaci, Sertifikat Hak Milik Nomor : 302/Karawaci, dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 304/Karawaci, dengan urutan kepemilikannya sebagai berikut, tanah dengan :
  - a. Sertifikat Hak Milik Nomor : 230/Karawaci/1983, Akta Jual Beli tanggal 4 Pebruari 1985 Nomor : 16/II/Tng/1985. dibuat di hadapan Ny. Nanny Wahjudi, SH., Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kotip Tangerang, Kec. Ciputat, Curug dan Serpong;
  - b. Sertifikat Hak Milik Nomor : 256/Karawaci telah dibeli oleh TERGUGAT II INTERVENSI II, pada tanggal 30 Desember 1978 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 1265/Agr/1978 dibuat di hadapan E. Muslihat Cakradiredja, Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kecamatan Tangerang;
  - c. Sertifikat Hak Milik Nomor : 298/Karawaci, telah dibeli oleh TERGUGAT II INTERVENSI II pada tanggal 29 Juli 1980 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 830/Agr/1980, dibuat di hadapan Nawar Lita, Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kecamatan Tangerang;
  - d. Sertifikat Hak Milik Nomor : 302/Karawaci, telah dibeli oleh TERGUGAT II INTERVENSI II dari H. NAWAWI ALI pada tanggal 2 Juni 1981, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 01/Tng/1981, dibuat dihadapan Sudirman Wamasumano, Pejabat

Halaman 24 dari 38 halaman Putusan Nomor 02K/TUN/2014



Pembuat Akta Tanah Wilayah Kecamatan Tangerang, Batu Ceper dan Ciledug;

e. Sertifikat Hak Milik Nomor :304/Karawaci, semula berasal dari Sertifikat Hak Milik Nomor : 65 tanggal 26 Oktober 1976;

4. Bahwa sejak semula tanah-tanah tersebut dikuasai oleh Pemilik tanah lama yang kemudian dijual kepada Tergugat II Intervensi II yakni sejak tahun 1976 atau setidaknya-tidaknya sejak tahun 1980 dimana kemudian tanah-tanah tersebut dibeli oleh Tergugat II Intervensi II antara tahun 1978 s/d tahun 1981;

Bahwa oleh karenanya sejak tahun 1976 atau setidaknya-tidaknya sejak tahun 1981 hingga sampai saat ini tanah-tanah tersebut dikuasai oleh pemilik tanah semula (pemilik lama), kemudian beralih kepada Tergugat II Intervensi II yang hingga saat ini setidaknya-tidaknya telah berlangsung ± 31 (tiga puluh satu) tahun lamanya dan begitu pula sebagai Warga Negara Indonesia yang baik, Tergugat II Intervensi II juga telah membayar Pajak Bumi dan Bangunan diatas tanah-tanah yang telah dibelinya tersebut hingga sampai saat ini;

5. Bahwa menunjuk ketentuan hukum seperti yang telah diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Buku Keempat tentang Pembuktian dan Daluwarsa, Bab Ketujuh, Bagian Kedua Tentang Daluwarsa dipandang sebagai suatu alat untuk memperoleh Hak, pada Pasal 1963 yang telah mengatur :

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

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

Oleh karenanya apabila benar dalil PENGGUGAT yang telah mendalilkan bahwa PENGGUGAT masih mempunyai tanah milik peninggalan Almarhum kakek PENGGUGAT bernama Djanawi bin Umar - quod non - telah disertifikatkan keatas nama orang lain, diantaranya keatas nama TERGUGAT II INTERVENSI II sebagaimana yang telah didalilkan oleh PENGGUGAT dalam Posita gugatan PENGGUGAT pada butir 6, maka berdasarkan



Pasal 1963 ayat (1) KUH Perdata, gugatan yang diajukan oleh PENGUGAT terhadap TERGUGAT II INTERVENSI II telah lewat waktu kadaluarsa, karena pemilik tanah semula yang kemudian dilanjutkan oleh TERGUGAT II INTERVENSI II telah menguasai tanah Yang didalilkan oleh PENGUGAT adalah tanah milik kakek PENGUGAT tersebut lebih dari 20 (dua puluh puluh) tahun, tepatnya kurang lebih 31 (tiga puluh satu) tahun;

Dan berdasarkan Pasal 1963 ayat (2) KUH Perdata dimaksud, maka penguasaan dan kepemilikan tanah TERGUGAT II INTERVENSI II dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 350/Karawaci, seluas 4.485 M2 tidak dapat diganggu gugat lagi oleh siapapun termasuk oleh PENGUGAT karena TERGUGAT II INTERVENSI II telah menguasai tanah - milik TERGUGAT II INTERVENSI II dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 350/Karawaci, seluas 4.485 M2 atas nama TERGUGAT II INTERVENSI II, lebih dari 30 (tiga puluh) tahun, dalam hal ini pemilik tanah semula yang kemudian dilanjutkan oleh Tergugat II Intervensi II telah menguasai tanah-tanah dimaksud selama  $\pm$  31 (tiga puluh satu) tahun, hingga saat ini;

6. Bahwa selanjutnya dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, BUKU KEEMPAT Tentang Pembuktian Dan Daluwarsa, BAB KETUJUH, BAGIAN KETIGA Tentang Daluwarsa Dipandang Sebagai Suatu Alasan Untuk Dibebaskan Dari Suatu Kewajiban, pada Pasal 1967, yang telah mengatur :

"Segala tuntutan hukum, baik yang bersitat perbendaan maupun bersitat perorangan, hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan adanya daluwarsa tidak usah mempertunjukkan suatu alas hak, lagi pula tak dapatlah dimajukan terhadapnya suatu tangkisan yang didasarkan kepada itikad yang buruk" ;

Maka gugatan PENGUGAT terhadap TERGUGAT II INTERVENSI II sepanjang yang menyangkut Sertifikat Hak Milik Nomor : 350/Karawaci, seluas 4.485 M2 atas nama TERGUGAT II INTERVENSI II menurut hukum telah lewat waktu/kadaluarsa dengan perkataan lain hak PENGUGAT telah gugur menurut hukum karena gugatan yang diajukan oleh PENGUGAT dalam perkara a quo tidak punya alas hukum;



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

"(2). Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan atas penerbitan sertifikat tersebut";

Maka gugatan PENGGUGAT terhadap sertifikat-sertifikat milik TERGUGAT II INTERVENSI II dimaksud yang diajukan pada tahun 2012 juga sudah lewat waktu/kadaluarsa karena sejak terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor : 350/Karawaci, seluas 4.485 M2 atas nama TERGUGAT II INTERVENSI II, yang merupakan pemecahan dari Sertifikat Hak Milik. Nomor : 317/Karawaci/1986, seluas 6.252 M2, atau setidaknya sejak terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 Tentang Pertanahan pada tahun 1997 berikut Peraturan Pelaksanaannya, tidak ada pihak-pihak, termasuk pihak PENGGUGAT yang mengajukan keberatan secara tertulis baik kepada TERGUGAT I maupun kepada pihak TERGUGAT II INTERVENSI II atas terbitnya sertifikat-sertifikat tersebut diatas:

Sedangkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 317/Karawaci/1986, seluas 6.252 M2, berasal dari penggabungan beberapa Sertifikat yakni : Sertifikat Hak Milik Nomor : 230/Karawaci, Sertifikat Hak Milik Nomor : 256/Karawaci, Sertifikat Hak Milik Nomor : 298/Karawaci, Sertifikat Hak Milik Nomor : 3021 Karawaci, dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 304/Karawaci yang terbit antara tahun 1976 s/d. tahun 1980 atau setidaknya sejak terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 Tentang Pertanahan pada tahun 1997 berikut Peraturan Pelaksanaannya, tidak ada pihak-pihak, termasuk pihak PENGGUGAT yang mengajukan keberatan secara tertulis baik kepada TERGUGAT I maupun kepada pihak TERGUGAT II INTERVENSI II atas terbitnya sertifikat-sertifikat tersebut di atas;

8. Berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat II Intervensi II uraikan tersebut diatas, maka jelas gugatan PENGGUGAT sepanjang yang



menyangkut tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 350/Karawaci, seluas 4.485 M2 atas nama TERGUGAT II INTERVENSI II harus ditolak atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima karena telah terbukti berdasarkan hukum telah lewat waktu/kadaluarsa;

### III. Eksepsi Persona Standi In Judicio;

1. Bahwa USMAN bin DULHAMID tidak berkedudukan yang sah sebagai PENGGUGAT dalam mengajukan gugatan a quo, karena dalam gugatan PENGGUGAT tidak menyebutkan dengan tegas berupa apa alas hak (Bukti Kepemilikan) yang dimiliki oleh USMAN bin DULHAMID atas tanahnya dalam mengajukan gugatan a quo;

Dalam Posita gugatan pada Butir 1, PENGGUGAT hanya mendalilkan :

"1. Bahwa Penggugat ada mempunyai; sebidang tanah yang terietak di Bojong Larang, Desa Karawaci, Kelurahan Tangerang, Kecamatan Tangerang, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten yang luasnya 7,5 Ha (7500 M2) dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara dengan pabrik minyak ;
- Sebelah Selatan dengan Jalan Industri ;
- Sebelah Barat dengan Jalan Utara;

atas tanah yang dimiliki oleh PENGGUGAT dalam mengajukan gugatan perkara a quo;

2. Bahwa karenanya dengan tanpa adanya alas hak (bukti kepemilikan) PENGGUGAT telah mengajukan gugatan, maka PENGGUGAT tidak mempunyai kedudukan hukum yang sah sebagai PENGGUGAT;

### IV. Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*);

1. Dalam surat gugatannya PENGGUGAT pada :

- Posita butir 1, PENGGUGAT mendalilkan bahwa tanah yang didalilkan oleh PENGGUGAT sebagai tanah sengketa seluruhnya adalah milik PENGGUGAT;
- Namun dalam Posita butir 2, PENGGUGAT mendalilkan bahwa asal-usul tanah dimaksud adalah milik kakek PENGGUGAT yang bernama OJANAWI bin OEMAR; dengan demikian tanah yang didalilkan oleh PENGGUGAT sebagai tanah sengketa jelas bukanlah hanya milik PENGGUGAT semata akan tetapi milik para ahli waris dari kakek PENGGUGAT i.c, DJANAWI bin OEMAR, sedangkan sesuai bukti yang terlampir dalam berkas gugatan PENGGUGAT dalam perkara a quo berupa adanya Surat Keterangan Waris, tertera bahwa ahli waris dari



DJANAWI bin OEMAR bukanlah hanya PENGGUGAT saja. Seharusnya dalam gugatan PENGGUGAT mencantumkan ahli waris dari kakek PENGGUGAT sebagai pihak PENGGUGAT, dan bukan sebagai Halaman 59 dari 134 halaman Putusan Tata Usaha Negara Serang adalah bertindak untuk diri sendiri saja, sehingga gugatan menjadi tidak jelas (kabur);

Berdasarkan hal tersebut jelas gugatan PENGGUGAT Obscur libel (kabur) karena dalil-dalil gugatan bertentangan satu dengan yang lainnya, disatu sisi tanah dimaksud seolah-olah milik PENGGUGAT seorang; dilain sisi PENGGUGAT menyatakan bahwa tanah dimaksud milik kakek PENGGUGAT dengan perkataan lain milik para ahli waris DJANAWI bin OEMAR;

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

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

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

## II. EKSEPSI TERGUGAT II INTERVENSI 3

- Tentang tidak berwenangnya Pengadilan Tata Usaha Negara Serang;
- 1. Bahwa gugatan Penggugat terhadap Tergugat tersebut menyangkut kepentingan hak kebendaannya (alas hak atas tanahnya) yang berbenturan dengan hak kebendaan dari Tanah ex. Hak Milik No.45/Karawaci, yang dahulu bekas hak kebendaan dari Sdr. ROON dan telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik No. 45/Karawaci pada tanggal 13 Juli 1976;
- 2. Bahwa menurut Penggugat berdasarkan gugatannya Hak kebendaan dari Penggugat tersebut berada diatas Hak Kebendaan ex Tanah Milik Nomor : 45/Karawaci, sehingga terdapat benturan kepentingan antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi 3 atas Hak-hak Kebendaan tersebut;



3. Bahwa oleh karena benturan dari hak-hak Kebendaan tersebut, merupakan sengketa hak-hak kepemilikan dari Pihak Penggugat dengan Pihak Tergugat II Intervensi 3, yang masuk dalam ranah sengketa kepemilikan;
  4. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, yang terdiri dari :
    - 4.1 Putusan Perkara Nomor :93 K/TUN/1996, tanggal 24 Februari 1998 dengan kaidah Hukum : “Bahwa untuk mengetahui apakah ada kekeliruan mengenai phisik Tanah sengketa dan kepemilikannya atas tanah sengketa, maka hal tersebut perlu diperiksa dan ditetapkan oleh Pengadilan Perdata, baru kemudian dapat ditetapkan apakah ada kekeliruan dalam penerbitan Sertifikat karena didasarkan atas data yang keliru”;
    - 4.2 Putusan Perkara Nomor : 16 K/TUN/2000, tanggal 28 Februari 2001 dengan kaidah Hukum : “Bahwa gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah wewenang peradilan umum untuk memeriksanya”;
    - 4.3 Putusan perkara Nomor : 22 K/TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001, dengan 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”;
  5. Bahwa karena gugatan Penggugat dalam perkara ini merupakan sengketa hak-hak kebendaannya yang menurut penggugat berbenturan dengan Tergugat II Intervensi 3, maka gugatan Penggugat tersebut merupakan sengketa kepemilikan murni, yang bukan berada dalam wewenang Peradilan Tata Usaha Negara, melainkan wewenang dari Peradilan Umum dengan melibatkan para pihak yang asalnya memiliki hak kebendaan tersebut atau bidang tanah tersebut;
  6. Bahwa oleh karena gugatan ini merupakan gugatan atas sengketa kepemilikan atas bagian tanah yang diklaim oleh Penggugat, maka Pengadilan Tata Usaha Negara Serang haruslah menyatakan dirinya tidak berwenang untuk mengadili perkara gugatan ini, sepanjang mengenai Tergugat II Intervensi 3;
- Tentang Tuntutan/gugatan yang daluwarsa;



7. Bahwa Tuntutan Gugatan dari Penggugat atas hak-hak atas tanahnya yang berbenturan dengan Tanah Milik Nomor 45/Karawaci pada tanggal 31 Juli 2012, sedangkan Tergugat telah menerbitkan Sertipikat hak atas Tanah Milik Nomor 45/Karawaci tersebut, pada tanggal 13 Juli 1976 untuk pertama kali atas nama ROON tersebut;
  8. Bahwa berdasarkan pasal 1967 KUH Perdata yang berbunyi : “Segala tuntutan hukum baik yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat perseorangan hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan akan adanya daluwarsa itu tidak usah mempertunjukkan suatu alas hak lagi pula tak dapat dimajukan terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan kepada itikadnya yang buruk”;
    - Bahwa ternyata ex sertipikat Hak Milik Nomor 45/Karawaci, telah diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 13 Juli 1976, yang merupakan bagian dari penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 45/Karawaci tersebut, yang sampai saat gugatan/tuntutan ini diajukan telah melampaui 36 tahun;
  9. Bahwa karena sejak diterbitkan Sertipikat ex Hak Milik No. 45/Karawaci oleh Tergugat sudah bukan tercantum nama dari Penggugat, sehingga hak kebendaan (hak kepemilikan) dari Penggugat, bilamana ada sudah terlepas sejak tahun 1976 dan Tergugat II Intervensi 3 telah menyampaikan daluwarsa tersebut dalam perkara ini;
  10. Bahwa oleh karena gugatan atau tuntutan dari Penggugat telah melampaui tiga puluh tahun, sejak diterbitkannya sertipikat Hak Milik No.45/Karawaci, maka tuntutan atau gugatan Penggugat atas obyek tanah tersebut telah daluwarsa;
  11. Bahwa oleh karena itu Gugatan Penggugat dalam perkara ini haruslah dinyatakan tidak dapat diterima, karena daluwarsa, sepanjang mengenai Tergugat II Intervensi 3;
- Tentang Kedudukan Penggugat dalam gugatan ini dan alas hak kepemilikan;
12. Bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan kakeknya yang bernama Djanawi bin Oemar almarhum mewarisi bidang tanah yang tidak pernah dijual/dialihkan kepada siapapun, dengan kata lain Penggugat dalam gugatan ini, bertindak sebagai Ahli Waris dari Alm. Djanawi bin Oemar, namun Penggugat tidak menjelaskan dasar pewarisan tersebut, mengingat apakah ahli waris dari Alm Djanawi bin Oemar hanyalah Penggugat saja (tunggal) atau lebih? Oleh karena Penggugat tidak menjelaskan tentang



kedudukannya sebagai ahli waris tunggal, sehingga gugatan Penggugat ini menjadi tidak jelas atau kabur;

13. Bahwa demikian pula tentang alas hak kepemilikan atas tanah seluas 7,5 Ha yang diakui sebagai milik Alm. Djanawi bin Oemar, riwayatnya sangat tidak jelas, tentang kapan diperolehnya? Letak tanah serta batas-batasnya juga tidak jelas, dan surat-surat tanahnya diterbitkan oleh institusi mana juga tidak jelas petunjuknya, yang mengakibatkan gugatan Penggugat sangat kabur (obscur libeli);

14. Bahwa oleh karena ketidakjelasan kedudukan (legal standing) dari Penggugat untuk mengajukan gugatan perkara ini sebagai keturunan atau ahli waris dari Alm. Djanawi bin Oemar serta ketidakjelasan alas hak atas bidang tanah yang dimiliki tersebut, mengakibatkan gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur, sehingga sudah sepatutnya untuk tidak diterima atau ditolak;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Serang telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 25/G/2012/PTUN-SRG, tanggal 31 Januari 2013 yang amarnya sebagai berikut :

**M E N G A D I L I :**

1. Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk Membayar Biaya Perkara Sejumlah Rp. 2.340.000,- (Dua Juta Tiga Ratus Empat Puluh Ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 81/B/2013/PT.TUN.JKT, tanggal 11 Juli 2013 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembanding/Penggugat pada Tanggal 17 September 2013, kemudian terhadapnya oleh Pembanding/Penggugat diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 04 April 2013, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 25/G/2012/PTUN-SRG yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut pada tanggal 18 Oktober 2013;

Bahwa setelah itu, oleh Termohon Kasasi yang pada tanggal 19 Oktober 2013 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi, diajukan Jawaban Memori Kasasi (Kontra Memori Kasasi) yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 29 Oktober 2013 dari



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Termohon Kasasi II, III dan pada tanggal 31 Oktober 2013 dari Termohon Kasasi IV, V;

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 Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Daftar No. 81/B/T/2013/PT.TUN.JKT tanggal 11 Juli 2013 hanya mengambil over begitu saja putusan tersebut dan sama sekali tidak mempertimbangkan keberatan-keberatan yang dituangkan dalam memori banding yang diajukan oleh Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi;
2. Bahwa padahal pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Serang Daftar No. 25/G/2012PTUN.SRG tanggal 31 Januari 2013 adalah tidak tepat dan benar dan sama sekali telah salah dalam menerapkan hukum pembuktian karena pada waktu pemeriksaan di tempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi telah menunjukkan dengan jelas tanah miliknya yang telah diterbitkan oleh Tergugat /Terbanding/Termohon Kasasi. Oleh karena itu telah jelas menimbulkan kerugian bagi Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi;
3. Bahwa atas pertimbangan hukum pada putusan tersebut diatas adalah tidak tepat dan tidak benar, yang mempertimbangkan bahwa Penggugat / Pembanding / Pemohon tidak dirugikan dengan terbitnya objek sengketa *a quo*, putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang jelas tidak menerapkan hukum pembuktian karena pada kenyataan yang sebenarnya tanah milik Penggugat / Pembanding / Pemohon Kasasi yang terletak di Kampung Bojong Larang Desa Karawaci telah dikuasai oleh Tergugat " Intervensi 1,2,3 dan 4 dengan dasar Sertifikat-Sertifikat yang dimiliki oleh Tergugat " Intervensi 1,2,3 dan 4 yaitu :
  1. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 45/Karawaci;
  2. Sertifikat Hak Milik No. 52/Karawaci;
  3. Sertifikat Hak Milik No. 53/Karawaci;

Halaman 33 dari 38 halaman Putusan Nomor 02K/TUN/2014



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2/Bojong Jaya;
5. Sertifikat Hak Milik No. 998/Karawaci;
6. Sertifikat Hak Milik No. 350/Karawaci;
7. Sertifikat Hak Milik No. 784/Karawaci;
8. Sertifikat Hak Milik No. 718/Karawaci;

Maka dalam hal ini telah jelas bahwa letak tanah yang tertera dalam Sertifikat- Sertifikat tersebut diatas adalah di Desa Karawaci dan bukan di Kampung Bojong Larang, sedangkan tanah milik Penggugat / Pemanding /Pemohon Kasasi letaknya di Kampung Bojong Larang Desa Karawaci, namun dalam kenyataan sesungguhnya tanah milik Penggugat/Pemanding/Pemohon Kasasi telah dikuasai oleh Tergugat II Intervensi 1,2,3 dan 4 berdasarkan Sertifikat-Sertifikat tersebut diatas;

4. Bahwa baik didalam eksepsi dan maupun dalam jawaban Tergugat / Terbanding / Termohon Kasasi dan Tergugat II Intervensi 1,2,3 dan 4 / Terbanding II Intervensi 1,2,3 dan 4 sama sekali tidak ada menyatakan bahwa Sertifikat-Sertifikat yang menjadi objek sengketa tersebut berasal dari Kohir-Kohir/G yang berbeda dengan Kohir/G milik Penggugat / Pemanding / Pemohon Kasasi, malahan justru menyatakan gugatan Penggugat / Pemanding / Pemohon Kasasi telah Kadaluarasa, Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tidak berwenang mengadili gugatan Penggugat / Pemanding / Pemohon Kasasi, gugatan kabur, dan Pesona Standi in Judicio, kalau toh ada Kohir-Kohir/G yang berbeda tentu pada waktu mengajukan eksepsi dan jawaban telah membantah dengan keras bahwa tanah milik Tergugat intervensi 1, 2, 3 dan 4 tidak sama dengan Kohir/G milik Pengugat/Pemanding. Oleh karena itu Kohir-Kohir/G yang menjadi dasar pertimbangan hukum putusan tersebut diatas harus dikesampingkan;
5. Bahwa pada waktu pemeriksaan setempat yang dilakukan pada tanggal 15 Januari 2013 Penggugat/Pemanding/Pemohon Kasasi telah menunjukkan letak tanah di Kampung Bojong Larang Desa Karawaci dengan batas-batasnya kepada Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa ini dengan jelas sesuai dengan bukti Penggugat/Pemanding/Pemohon Kasasi yang bertanda P.32 yaitu Peta (Kaart) tercatat atas nama Djanawi bin Oemar. dan pihak Tergugat maupun Tergugat 11 Intervensi 1,2,3 dan 4 tidak ada yang membantah bahwa tanah yang ditunjuk oleh Penggugat/Pemanding/Pemohon Kasasi dengan batas-batas yang sempurna dan jelas bukan milik Penggugat / Pemanding / Pemohon Kasasi;

Halaman 34 dari 38 halaman Putusan Nomor 02K/TUN/2014

#### 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)



6. Bahwa begitu juga Ketua Majelis Hakim yang melakukan pemeriksaan setempat dua kali menanyakan kepada saksi Tergugat II Intervensi 1 dan 2 yang bernama Guntur dari Kelurahan Karawaci dimana letak tanah Jakir Waluyo, dijawab oleh saksi Guntur "tidak tahu";
7. Bahwa saksi Guntur dari Kantor Kelurahan Karawaci telah menerangkan dibawah sumpah bahwa berdasarkan Girik Ricikan tahun 1977 tanah tersebut milik Lim Pit Jun dan Girik C No. 114 atas nama Jakir Waluyo, sedangkan Girik No. 703 atas nama Djanawi bin Oemar, berdasarkan data di Kelurahan tanah atas Djanawi bin Oemar terdapat pada Girik No. 703 di Bojong Larang. Akan tetapi letak tanah tersebut bukan menjadi bidang tanah dalam objek sengketa, maka keterangan saksi Guntur tidak dapat diambil sebagai saksi karena tanah yang dikatakannya Girik C No. 114 atas nama Jakir Waluyo, sedangkan dalam pemeriksaan setempat saksi Guntur ditanya oleh Ketua Majelis Hakim tidak tahu dimana letak tanahnya Jakir Waluyo Girik C No. 114. Maka telah jelas tanah yang ditunjuk oleh Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi bukan tanah miliknya Jakir Waluyo;
8. Bahwa dalam pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tanggal 31 Januari 2013 No. 25/G/2012/PTUN-SRG menyatakan Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi tidak menguasai dan tidak dapat menunjukkan batas-batas tanah milik Pengugat/Pembanding/Pemohon Kasasi, pertimbangan hukum tersebut telah salah maka dalam hal ini pertimbangan hukum tersebut telah jelas adanya unsur manipulasi kenyataan yang sebenarnya, karena pada waktu pemeriksaan setempat pada tanggal 15 Januari 2013 Majelis Hakim bertanya kepada Pengugat /Pembanding/Pemohon Kasasi, "sekarang ini kita berdiri disebelah mana?, dijawab oleh Pengugat/Pembanding/Pemohon Kasasi,"kita berdiri disebelah utara", dan Majelis Hakim bertanya lagi," sebelah baratnya dimana?", dijawab oleh Pengugat/Pembanding/Pemohon Kasasi," disitu dijalan raya, ". "Timumya dimana ?", Timumya terdapat tanah Verponding", baru berbatasan dengan kali Cisadane, yang akhirnya berjalan menuju arah Timur, benar tanah milik Pengugat/Pembanding/Pemohon Kasasi dibagian Timurnya berbatasan dengan tanah Verponding, dan kemudian berjalan menuju arah barat, ternyata benar tanah milik Pengugat/Pembanding/Pemohon Kasasi dibagian baratnya berbatasan dengan jalan raya, dan kemudian berjalan menuju arah selatan, Pengugat/Pembanding/Pemohon Kasasi menunjukkan kepada Majelis



Hakim, batas tanah milik Pengugat/Pembanding/Pemohon Kasasi dengan jelas;

9. Bahwa mengenai Pengugat/Pembanding/Pemohon Kasasi tidak menguasai tanah milik peninggalan Almarhum kakeknya bernama Djanawi bin Oemar memang betul, karena diatas tanah tersebut sudah berdiri Gedung dan Pabrik, masalah ini jangan heran karena sebelum Pengugat/Pembanding /Pemohon Kasasi sebagai cucu Almarhum Djanawi bin Oemar yang mengurus tanah tersebut adalah anaknya Djanawi bin Oemar yang bernama Yahya telah mengurus tanah orang tuanya sampailah meninggal dunia tidak berhasil dan belum dibawa jalur hukum ke Pengadilan, baru inilah Pengugat / Pembanding / Pemohon Kasasi menempuh jalur hukum ke Pengadilan Tata Usaha Negara Serang;

## PERTIMBANGAN HUKUM

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Putusan *Judex Facti* sudah tepat dan benar, tidak terdapat kesalahan dalam menerapkan hukum;
- Bahwa bidang tanah lokasi objek sengketa tidak sama dengan bidang tanah yang diakui Penggugat sebagai miliknya yaitu Persil Nomor 29 Kohir C Nomor 114 atau Kohir C Nomor 703 Desa Karawaci. Penggugat tidak menguasai tanah tersebut, tidak dapat menentukan luas, batas dan letaknya. Dengan demikian Penggugat terbukti tidak mempunyai kepentingan untuk mengajukan gugatan;
- Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, karena alasan-alasan kasasi tersebut pada hakekatnya 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 No.14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi: **USMAN BIN DULHAMID** tersebut harus ditolak;

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, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait;

## MENGADILI,

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **USMAN BIN DULHAMID** tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis, tanggal 06 Maret 2014, oleh Dr. H. Imam Soebechi, S.H., M.H., Ketua Muda Mahkamah Agung Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N. dan H. Yulius, 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 Kusman, S.IP., S.H., M.Hum., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

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

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

Ketua Majelis,

ttd/ Dr. H. Imam Soebechi, S.H., M.H



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti,

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

Biaya-biaya :

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

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG – RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Tata Usaha Negara,

ASHADI, SH

NIP : 220 000 754