



**PUTUSAN**

Nomor : 9/G/2023/PTUN.SRG

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA“**

**PENGADILAN TATA USAHA NEGARA SERANG**

Memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara pada tingkat pertama dengan acara biasa yang diselenggarakan secara elektronik dalam Sistem Informasi Pengadilan sebagai berikut, dalam perkara antara :

1. Nama : **Hj. IDA SUHAEDAH ;**  
Kewarganegaraan : Indonesia ;  
Tempat Tinggal : Jl. Gatot Subroto No.17 RT/RW 001/001  
Kelurahan Sangiang Jaya, Kecamatan Periuk,  
Kota Tangerang;  
Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga;  
Domisili elektronik : herawidawati@gmail.com;  
sebagai **Penggugat I;**
2. Nama : **II SUHROWARDI, SH;**  
Kewarganegaraan : Indonesia;  
Tempat Tinggal : Kp. Kamurang Atas RT/RW 002/001 Kelurahan  
Pakualam, Kecamatan Serpong Utara, Kota  
Tangerang Selatan;  
Pekerjaan : Wiraswasta;  
Domisili elektronik : iiesuhrowardi69@gmail.com;  
sebagai **Penggugat II;**
3. Nama : **AANG SUBHAN ALIM;**  
Kewarganegaraan : Indonesia;  
Tempat Tinggal : Villa Cimone Garden Blok. B3 RT/RW 005/008  
Kelurahan Cimone Kecamatan Karawaci Kota  
Tangerang;  
Pekerjaan : Pegawai Negeri Sipil;  
Domisili elektronik : a2ng.subhan@gmail.com;  
sebagai **Penggugat III;**

Halaman 1 dari 61 Halaman Putusan Nomor 9/G/2023/PTUN.SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Nama : **DIDIT KURNIA SETIADI**;  
Kewarganegaraan : Indonesia;  
Tempat Tinggal : Pabuaran Residence Blok F6 RT/RW 005/001,  
Kelurahan Margasari, Kecamatan Karawaci,  
Kota Tangerang;  
Pekerjaan : Pegawai Negeri Sipil;  
Domisili elektronik : ditvinn@gmail.com;  
sebagai **Penggugat IV**;
5. Nama : **IWIK HERAWIDAWATI**;  
Kewarganegaraan : Indonesia;  
Tempat Tinggal : Kp. Jati RT/RW 001/001 Kelurahan Sangiang  
Jaya Kecamatan Periuk Kota Tangerang;  
Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga;  
Domisili elektronik : herawidawati@gmail.com;  
sebagai **Penggugat V**;

Dalam hal ini diwakili oleh SEPRI ARDI TANJUNG, S.H., kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat di Kantor Advokat **S. A. TANJUNG & FAHRI**, beralamat Kantor di Kawasan Pergudangan Industri Bussines Laksana Park Ruko blok C nomor 02 Jl. Raya Kali Baru Kecamatan Paku Haji, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, domisili elektronik : [sepritanjung86@gmail.com](mailto:sepritanjung86@gmail.com) berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 004/S.A.TJG & F/SK/I/2023, tanggal 16 Januari 2023;

Selanjutnya disebut **Para Penggugat**;

## Lawan

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG**, tempat kedudukan Jalan Printis Kemerdekaan kav. 5 Kota Tangerang, Provinsi Banten;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa DITO SYAFERLI, S.H., M.Kn., jabatan Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa, dan kawan-kawan, kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan ASN dan PPNPN pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang, yang beralamat di Jalan Perintis Kemerdekaan Kav. 5, Cikokol, Kota Tangerang, domisili elektronik

Halaman 2 dari 61 Halaman Putusan Nomor 9/G/2023/PTUN.SRG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pmpkotatangerang@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 291/Sku-36.71.600/II/2023, tanggal 14 Februari 2023;

Selanjutnya disebut **Tergugat**;

**Dan**

**PT. KHARISMA ESA UNGGUL**, beralamat di Pusat Niaga Cibodas Blok D 30-33, Blok E 12-14 A, RT.001 RW.009, Kelurahan Cibodas, Kecamatan Cibodas, Kota Tangerang, domisili elektronik : info@keu.co.id, yang diwakili oleh SISMAWATI SITUMORANG, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Hayam Wuruk No.32 RT.007/RW.007, pekerjaan Direktur PT Kharisma Esa Unggul, berdasarkan Akta Pendirian Nomor 4, tanggal 7 Februari 2001 yang dibuat dihadapan DJEMPOL IVANI, S.H. Notaris di Jakarta, dalam hal ini diwakili oleh kuasa REINHARD SITUMORANG, S.H., dan kawan, kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat di Kantor Hukum Menara Keadilan beralamat di Jalan Pajeleran Gunung, Kavling DDN Blok G3 No.21, Kelurahan Sukahati, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, domisili elektronik: monaterapatricia@yahoo.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 68/LGL/KEU-HO/III/2023, tanggal 7 Maret 2023;

Selanjutnya disebut **Tergugat II Intervensi**

Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tersebut, telah membaca:

1. Penetapan Plh. Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 9/PEN-DIS/2023/PTUN.SRG tanggal 31 Januari 2023 tentang Penetapan Lolos Dismissal dan Pemeriksaan Dengan Acara Biasa;
2. Penetapan Plh. Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 9/PEN-MH/2023/PTUN.SRG tanggal 31 Januari 2023 tentang Penunjukan Majelis Hakim;
3. Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 9/PEN-PPJS/2023/PTUN.SRG tanggal 31 Januari 2023 tentang Penetapan Panitera Pengganti dan Jurusita Pengganti;
4. Penetapan Ketua Majelis Hakim Nomor: 9/PEN-PP/2022/PTUN.SRG tanggal 31 Januari 2023 tentang Penetapan Hari Pemeriksaan Persiapan;

*Halaman 3 dari 61 Halaman Putusan Nomor 9/G/2023/PTUN.SRG*

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Penetapan Ketua Majelis Hakim Nomor: 9/PEN-HS/2023/PTUN.SRG tanggal 8 Maret 2023 tentang Penetapan Hari Sidang Terbuka Untuk Umum;
6. Penetapan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 9/G/2023/PTUN.SRG tanggal 20 Maret 2023;
7. Berkas Perkara Nomor 9/G/2023/PTUN.SRG beserta seluruh lampiran yang terdapat di dalamnya dan mendengar keterangan saksi-saksi serta para pihak yang berperkara di persidangan;

## DUDUK PERKARA

Para Penggugat telah mengajukan gugatan tanggal 31 Januari 2023 yang didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang melalui sistem informasi pengadilan secara elektronik pada tanggal 31 Januari 2023 dengan Register Perkara Nomor 9/G/2023/PTUN.SRG, dan telah diperbaiki pada tanggal 8 Maret 2023, Para Penggugat mengemukakan pada pokoknya:

### I. OBJEK SENGKETA.

Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 54/Kelurahan Jatiuwung Kecamatan Cibodas Kota Tangerang terbit tanggal 02 April Tahun 1992, Surat Ukur Nomor 02 tanggal 24 Januari Tahun 2005, luas 10.630 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak PT. Kharisma Esa Unggul;

### II. KEWENANGAN MENGADILI.

1. Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Tergugat merupakan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara atas hal tersebut Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang mengadili objek sengketa *a quo* sesuai ketentuan dalam Pasal 47 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara;
2. Bahwa Keputusan Tergugat atas objek sengketa *a quo* merupakan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan Peraturan Perundang-undangan sesuai ketentuan pasal 1 angka (9) Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau

Halaman 4 dari 61 Halaman Putusan Nomor 9/G/2023/PTUN.SRG

#### Disclaimer

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



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 akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;

3. Bahwa Keputusan Tergugat atas objek sengketa *a quo* bersifat :

- 3.1. Konkret :

Obyek sengketa *a quo* yang diterbitkan oleh Tergugat tidak abstrak tetapi berwujud Sertipikat Tanah berupa Sertipikat Hak Milik Atas Tanah;

- 3.2. Individual

Keputusan Tergugat terhadap obyek sengketa *a quo* ditujukan dan berlaku khusus kepada pemegang hak atas nama PT. Kharisma Esa Unggul;

- 3.3. Final

Keputusan Tata Usaha Negara atas obyek sengketa *a quo* yang dikeluarkan TERGUGAT tidak lagi memerlukan persetujuan dari Instansi/Pejabat Tata Usaha Negara lainnya, karena keputusan Tergugat atas obyek sengketa *a quo* berlaku definitif dan telah menimbulkan akibat hukum berupa terbitnya Sertipikat Tanah;

4. Bahwa objek sengketa *a quo* dikeluarkan oleh Tergugat berkedudukan di Kota Tangerang, karena kedudukan Tergugat terletak di Wilayah Hukum Pengadilan Tata Usaha Serang, maka gugatan diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Serang sehingga sesuai ketentuan pasal 54 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 yang telah dirubah menjadi Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu Gugatan Sengketa Tata Usaha Negara diajukan kepada Pengadilan yang berwenang yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan Tergugat;
5. Bahwa gugatan terhadap objek sengketa *a quo* merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang telah memenuhi ketentuan yang disebutkan diatas sehingga dapat menjadi objek sengketa Tata Usaha Negara dan karenanya Pengadilan Tata Usaha Negara Serang berwenang untuk memeriksa dan mengadilinya;

Halaman 5 dari 61 Halaman Putusan Nomor 9/G/2023/PTUN.SRG



### III. TENGGANG WAKTU GUGATAN & UPAYA ADMINISTRATIF

1. Bahwa sepeninggal H.A. Chaerudin bin Amir, Para Penggugat menerima surat dari KPKNL wilayah Tangerang Nomor SPPPN-59/PUPNC.14.02/2014 tanggal 17 Februari 2014 atas adanya jaminan Sertipikat Hak Milik Nomor 262/Keroncong terbit tanggal 29 September 1983, Gambar Situasi Nomor 4849 tanggal 29 September 1983 luas 1.610 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak H.A Chaerudin bin Amir kepada Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat kemudian pihak KPKNL telah mengeluarkan surat permintaan pencabutan pemblokiran kepada TERGUGAT nomor S.947/WKN.06/KNL.02/2014, maka atas dasar Surat Roya Nomor 110/Tng-AdmKrd/2014 dari PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat Para Penggugat mengajukan pembukaan pemblokiran kepada Tergugat oleh karena itu Hak Tanggungan Nomor 48/1989 telah dihapus;
2. Bahwa dikarenakan Sertipikat Hak Milik Nomor 262/Keroncong terbit tanggal 29 September 1983, Gambar Situasi Nomor 4849 tanggal 29 September 1983 luas 1.610 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak H.A Chaerudin bin Amir terbit pada Tahun 1983 dan untuk memastikan apakah telah terintegrasi di Kantor Pertanahan Kota Tangerang atau tidak kemudian Para Penggugat melalui kuasa warisnya telah mendaftarkan tanah milik Chaerudin bin Amir untuk pengukuran ulang dan pemetaan kadastral kepada Kantor Pertanahan Kota Tangerang dengan Tanda Terima Berkas Dokumen Pengukuran Tanah Nomor 57573/2022 tanggal 13 September 2022 atas nama pemohon Iwik Herawidiwati pada letak tanah di Kelurahan Jatiuwung Kecamatan Cibodas Kota Tangerang luas tanah 1.610 m<sup>2</sup>;
3. Bahwa sesuai informasi dari bagian pengukuran tanah pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang akan dilakukan pengukuran tanah untuk pengembalian batas atas objek sengketa *a quo* pada tanggal 22 September 2022, kemudian Para Penggugat beserta kuasanya dari Kantor Hukum S.A. Tanjung & Fahri dengan disaksikan oleh tetangga berbatasan yaitu perwakilan dari PT. Sumber Wijaya Indah Permai serta aparat kelurahan Jatiuwung, Rt, Rw, Binamas dan Babinsa setempat, atas

Halaman 6 dari 61 Halaman Putusan Nomor 9/G/2023/PTUN.SRG



hal tersebut Para Penggugat telah menunjukkan batas-batas tanah Hak Milik Para Penggugat kepada petugas pengukuran, Para Penggugat baru mengetahui di atas objek sengketa *a quo* telah terbit Sertipikat atas nama orang lain pada saat petugas ukur menyerahkan formulir pengisian tanda tangan tetangga berbatasan ditolak oleh pihak PT. Sumber Wijaya Indah Permai dengan alasan dalam objek sengketa *a quo* tersebut telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 54/Kelurahan Jatiuwung Kecamatan Cibodas Kota Tangerang terbit tanggal 02 April tahun 1992, Surat Ukur Nomor 02 tanggal 24 Januari Tahun 2005, luas 10.630 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak PT. Sumber Wijaya Indah Permai;

4. Bahwa dikarenakan pelaksanaan pengukuran pengembalian batas tanah objek sengketa *a quo* yang diajukan oleh Para Penggugat dengan Nomor 57573/2022 tanggal 13 September 2022 atas nama pemohon Iwik Herawidiwati tidak dapat dilaksanakan dengan alasan tidak adanya tanda tangan tetangga yang berbatasan kemudian bagian Pengukuran telah mengirim surat pemberitahuan Nomor 3995/36.71/X/2022 pertanggal 17 Oktober 2022 yang telah diterima Para Penggugat tanggal 19 September 2022;
5. Bahwa atas adanya surat pemberitahuan dari bagian pengukuran pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Nomor 3995/36.71/X/2022 pertanggal 17 Oktober 2022, Para Penggugat merasa keberatan kemudian melalui kuasanya dari Kantor Hukum S.A. Tanjung & Fahri pada tanggal 20 Oktober 2022 telah mengajukan surat keberatan dan permohonan mediasi kepada Tergugat dan telah diterima Tergugat pada tanggal 21 Oktober 2022 nomor 3379/KPT/2022;
6. Bahwa Tergugat telah mengeluarkan surat undangan mediasi kepada para pihak diantaranya:
  - Surat Nomor 4351/36.71/XI/2022 tanggal 11 November 2022 untuk pelaksanaan mediasi tanggal 14 November 2022;
  - Surat Nomor 4473/36.71/XI/2022 tanggal 23 November 2022 untuk pelaksanaan mediasi tanggal 25 November 2022;
  - Surat Nomor 4570/36.71/XI/2022 tanggal 23 November 2022 untuk pelaksanaan mediasi tanggal 29 November 2022;

*Halaman 7 dari 61 Halaman Putusan Nomor 9/G/2023/PTUN.SRG*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa atas undangan Mediasi dari Tergugat pada tanggal 14 November 2022 dan 25 November 2022 perihal penyelesaian sengketa pertanahan Para Penggugat selalu hadir namun para undangan yang lain tidak pernah hadir sedangkan undangan Mediasi pada tanggal 29 November 2022 hanya dihadiri Para Penggugat, perwakilan Kelurahan Jatiuwung dan perwakilan Kelurahan Keroncong tetapi dari PT. Sumber Wijaya Indah Permai sebagai pemilik lama dan PT. Kharisma Esa Unggul sebagai pemilik baru tidak hadir tanpa disertai keterangan yang jelas, oleh karena permasalahan tersebut harus ada keputusan hukum yang jelas kemudian Tergugat mengeluarkan Surat Berita Acara hasil pelaksanaan Mediasi Nomor: 21/BA-36.71/PPS/2022 tanggal 29 November 2022 diterima oleh Para Penggugat pada tanggal 05 Januari 2023;
8. Bahwa berdasarkan upaya Hukum Administrasi yang telah dilakukan oleh Para Penggugat sesuai yang telah diuraikan diatas telah memenuhi unsur sebagaimana diatur dalam Pasal 5 ayat (2) Perma Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi yaitu pihak ketiga yang tidak dituju oleh keputusan hasil tindak lanjut upaya Administratif tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui Keputusan Tata Usaha Negara yang merugikan kepentingannya;
9. Bahwa upaya Hukum Administrasi yang telah dijalankan tidak mendapatkan hasil akhirnya Para Penggugat melalui kuasanya mengajukan gugatan objek sengketa *a quo* kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Serang yang diajukan pada tanggal 31 Februari 2023, sesuai dengan pasal 53 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi;

*Halaman 8 dari 61 Halaman Putusan Nomor 9/G/2023/PTUN.SRG*

**Disclaimer**

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



10. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka gugatan objek sengketa *a quo* yang diajukan masih dalam tenggang waktu sesuai dengan pasal 5 ayat (1) Perma Nomor 6 Tahun 2018 yaitu tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung sembilan puluh hari sejak keputusan atas upaya Administrasi diterima oleh warga masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi Pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya Adminsitratif dan pasal 55 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 yaitu Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, sehingga karenanya gugatan ini seharusnya diterima;

**IV. KEPENTINGAN PENGGUGAT YANG DIRUGIKAN**

1. Bahwa H.A. Chaerudin bin Amir semasa hidupnya memiliki sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Keroncong Kecamatan Jatiuwung Kota Tangerang berdasarkan akta jual beli Nomor 668/JB/AGR/1987 tanggal 28 Desember 1987 yang dibuat oleh dan dihadapan Drs. H.Mukhtar Luthfie sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 262/Keroncong terbit tanggal 29 September 1983, Gambar Situasi Nomor 4849 tanggal 29 September 1983 luas 1.610 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Marzuki hasil konversi bekas hak milik adat Girik/latter C 1149 persil 107a.S.II ;
2. Bahwa H.A Chaerudin bin Amir telah meninggal dunia pada tanggal 29 Juli 1993 sesuai Surat Keterangan Kematian dari Kelurahan Sangiang Jaya Nomor 474.3/6/kesra/93 meninggalkan Para Ahli Waris yang dalam gugatan ini disebut sebagai Para Penggugat berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris Nomor 593.1/31 Tapem oleh karena itu merujuk kepada Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah kuasa waris dari Para Penggugat telah mengajukan Permohonan Pendaftaran Tanah Hak Milik untuk pengukuran ulang dan kadestral Kepada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Nomor 57573/2022 tanggal 13 September 2022 atas nama Iwik Herawidiawati sebagai kuasa waris;

*Halaman 9 dari 61 Halaman Putusan Nomor 9/G/2023/PTUN.SRG*



3. Bahwa atas permohonan pendaftaran tanah untuk pengukuran ulang dan kadestral kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang sesuai Berita Acara Hasil Mediasi Nomor 21/BA-36.71/PPS/XI/2022 dan Surat Pemberitahuan Kedua Nomor IBUKTI P-02.03/43-36.71.200/I/2023 tanggal 04 Januari 2023 yang telah diterima oleh Para Penggugat tanggal 05 Januari 2023, atas hal tersebut maka permohonan Para Penggugat tidak dapat dilanjutkan dengan alasan tetangga batas PT. Sumber Wijaya Indah Permai sebagai pemilik awal Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 54/Kelurahan Jatiuwung Kecamatan Cibodas Kota Tangerang terbit tanggal 02 April Tahun 1992, Surat Ukur Nomor 02 tanggal 24 Januari Tahun 2005 sebelum beralih kepada PT. Kharisma Esa Unggul sebagai kepemilikan yang baru tidak mau menandatangani prihal penunjukan batas, maka atas hal tersebut Para Penggugat merasa dirugikan karena tidak dapat menikmati dan memiliki objek sengketa a quo atas Sertipikat Hak Milik Nomor 262 Sertipikat Hak Milik Nomor 262/Keroncong terbit tanggal 29 September 1983, Gambar Situasi Nomor 4849 tanggal 29 September 1983 luas 1.610 m<sup>2</sup>, sehingga tanah tersebut tidak dapat dimanfaatkan untuk digarap agar mendapatkan hasil bumi serta atas hal tersebut Para Penggugat tidak dapat menikmati hasil bumi dari objek tanah dan juga objek tanah tidak dapat dijual kepada pihak lain, atas hal tersebut Para Penggugat kemudian mengajukan gugatan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Serang sesuai pasal 53 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 yaitu seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi ;

#### V. POSITA/ALASAN GUGATAN

Adapun mengenai duduk persoalan dan alasan-alasan yang menjadi dasar gugatan Para Penggugat ini adalah sebagai berikut :

*Halaman 10 dari 61 Halaman Putusan Nomor 9/G/2023/PTUN.SRG*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa H.A. Chaerudin bin Amir menikah dengan Ida Suhedah menikah pada tahun 1968 sesuai Akta Nikah Nomor 327/1968 dan telah dikaruniai empat orang anak yaitu :
  - Li Suhrowardi, SH;
  - Aang Subhan Alim;
  - Didit Kurnia Setiadi;
  - Iwik Herawidawati;
2. Bahwa H.A Chaerudin bin Amir telah meninggal dunia pada tanggal 29 Juli 1993 sesuai Surat Keterangan Kematian dari Kelurahan Sangiang Jaya Nomor 474.3/6/kesra/93 telah meninggalkan satu orang isteri dan empat orang anak sebagai ahli waris sesuai keterangan waris dari Kelurahan Sangiang Jaya Nomor 591.01/31 Tapem;
3. Bahwa H.A Chaerudin bin Amir semasa hidup dan menikah dengan Ida Suhedah memiliki dan memanfaatkan sebidang tanah atas akta jual beli nomor 668/JB/AGR/1987 yang dibuat oleh dan dihadapan Drs. H.Mukhtar Luthfie sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah pada tanggal 28 Desember 1987 atas pelepasan hak terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 262/Keroncong terbit tanggal 29 September 1983, Gambar Situasi Nomor 4849 tanggal 29 September 1983 luas 1.610 m<sup>2</sup> dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : tanah milik H. Muih
  - Sebelah Timur : tanah milik H. Nonih
  - Sebelah Barat : tanah milik Ratmah
  - Sebelah Selatan : tanah milik H. Nonih
4. Bahwa setelah peralihan tanah pada tahun 1987 H.A Chareudin bin Amir memerintahkan seorang penggarap atas nama Nurfuad untuk memanfaatkan objek sengketa *a quo* dengan sistem bagi hasil kemudian dikarenakan H.A Chaerudin membutuhkan biaya untuk tambahan biaya usaha maka pada tanggal 10 Februari 1989 Sertipikat Nomor 262/Keroncong terbit tanggal 29 September 1983, Gambar Situasi Nomor 4849 tanggal 29 September 1983 diagunkan kepada Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dengan Akta Nomor 8416/1164/XII/Jtw/1988 yang dibuat dan dihadapan Nanny Wahyudi, SH Pejabat Pembuat Akta Tanah Kotip Tangerang;

Halaman 11 dari 61 Halaman Putusan Nomor 9/G/2023/PTUN.SRG

#### Disclaimer

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



5. Bahwa pada tahun 2020 dikarenakan Para Penggugat membutuhkan banyak biaya dan dikarenakan biaya yang ada tidak dapat mencukupi kemudian rencana hendak mengajukan agunan kepada Bank yang akan ditunjuk, namun Para Penggugat saat ke lokasi objek sengketa *a quo* telah berdiri sebuah bangunan berupa pabrik, atas hal tersebut kemudian Para Penggugat mengajukan upaya hukum ke Pengadilan Negeri Kelas 1A Tangerang nomor perkara 967/Pdt.G/2020/PN.Tng dan telah diputus pada tanggal 07 Oktober 2021 dengan Amar Putusannya Menyatakan Guggatan Para Penggugat tidak dapat diterima seluruhnya (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
6. Bahwa didalam pertimbangan hakim halaman 74 dan 75 paragraf ke lima Pengadilan Negeri Kelas 1A Tangerang tidak berwenang objek perkara *a quo* (kompetensi absolut) hal tersebut mengacu kepada jawaban Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang sebagai Turut Tergugat II pada butir 4 (empat) halaman 40 (empat puluh) yaitu ... bukan terjadi tumpang tindih (*overlapping*) dari status hak atas tanah tetapi adanya kesalahan dalam tata letak penerbitannya akibat adanya kesalahan dalam penunjukan batas kepemilikan tanah, sebab Gambar Situasi yang dilakukan oleh Turut Tergugat II belum mengacu kepada peta tunggal yang berbasis teknologi, sehingga untuk dimungkinkan seolah-olah telah terjadinya tumpang tindih (*overlapping*) dari status tanahnya, oleh sebab itu perlu dilakukan rekonstruksi pengembalian batas dari batas-batas kepemilikan tanahnya....;
7. Bahwa Para Penggugat setelah berkonsultasi dengan kuasa hukum atas putusan Pengadilan Negeri Kelas 1A Tangerang Nomor 967/Pdt.G/2020/PN.Tng kemudian melakukan pengecekan langsung ke aplikasi sentuh tanahku dari Badan Pertanahan Nasional objek tanah hak milik Para Penggugat terdata diintegrasikan Badan Pertanahan Nasional masih hak milik Para Penggugat, oleh karena itu mengacu jawaban Tergugat yang dalam perkara 967/Pdt.G/2020/PN.Tng pada butir 4 (empat) halaman 40 (empat puluh) kemudian kuasa waris Para Penggugat melakukan pendaftaran tanah untuk pengukuran ulang dan pemetaan kadestral dengan Nomor Tanda Terima Dokumen 57573/2022 kepada Kantor Tergugat;

Halaman 12 dari 61 Halaman Putusan Nomor 9/G/2023/PTUN.SRG



8. Bahwa sesuai informasi dari bagian pengukuran pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang akan dilakukan pengukuran ulang pengembalian batas pada objek sengketa *a quo* pada tanggal 22 September 2022, kemudian pelaksanaan Pengukuran dilaksanakan oleh petugas pengukuran dari Kantor Pertanahan Kota Tangerang sesuai waktu yang telah ditentukan, dihadiri Para Penggugat sebagai pemohon serta disaksikan oleh perwakilan PT. Sumber Wijaya Indah Permai sebagai tetangga berbatasan beserta aparat pemerintahan setempat yaitu perwakilan dari Kantor Kelurahan Jatiwunung, RT, RW beserta pihak keamanan Babinsa dan Binamas;
9. Bahwa setelah Para Penggugat menunjukkan batas-batas tanah Hak Milik Para Penggugat kepada Petugas Ukur dari Kantor Pertanahan Kota Tangerang kemudian petugas ukur menyerahkan formulir pengisian tanda tangan tetangga berbatasan yaitu dari pihak PT. Sumber Wijaya Indah Permai namun pihak perwakilan perusahaan tidak bersedia mendantangani dengan alasan dalam objek sengketa tersebut telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 54/Kelurahan Jatiwunung Kecamatan Cibodas Kota Tangerang terbit tanggal 02 April Tahun 1992, Surat Ukur Nomor 02 tanggal 24 Januari Tahun 2005, luas 10.630 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak PT. Sumber Wijaya Indah Permai;
10. Bahwa dikarenakan pelaksanaan pengukuran objek sengketa *a quo* tidak dapat dilaksanakan kemudian bagian pengukuran mengirim surat pemberitahuan nomor 3995/36.71/X/2022 pertanggal 17 Oktober 2022 yang telah diterima Para Penggugat tanggal 19 September 2022 perihal pelaksanaan pengukuran ulang tidak dapat dilaksanakan dikarenakan tidak adanya tanda tangan tetangga batas, atas hal tersebut Para Penggugat melalui kuasanya dari Kantor Hukum S.A. Tanjung & Fahri pada tanggal 20 Oktober 2022 telah mengajukan surat keberatan dan permohonan mediasi kepada Tergugat dan telah diterima Tergugat pada tanggal 21 Oktober 2022 nomor 3379/KPT/2022;



11. Bahwa terhadap surat keberatan dari Para Penggugat kemudian Tergugat telah mengeluarkan surat undangan mediasi kepada para pihak diantaranya:
  - Surat Nomor 4351/36.71/XI/2022 tanggal 11 November 2022 untuk pelaksanaan mediasi tanggal 14 November 2022;
  - Surat Nomor 4473/36.71/XI/2022 tanggal 23 November 2022 untuk pelaksanaan mediasi tanggal 25 November 2022;
  - Surat Nomor 4570/36.71/XI/2022 tanggal 23 November 2022 untuk pelaksanaan mediasi tanggal 29 November 2022;
12. Bahwa atas undangan Mediasi dari Tergugat perihal penyelesaian sengketa tanah hak milik Para Penggugat pada tanggal 14 November 2022 dan 25 November 2022 hanya dihadiri oleh Para Penggugat, namun pada tanggal 29 November 2022 peserta Mediasi dihadiri oleh Para Penggugat dan perwakilan Kelurahan Jatiuwung serta perwakilan Kelurahan Keroncong tetapi tidak dihadiri oleh pihak PT. Sumber Wijaya Indah Permai sebagai pemilik lama dan PT. Kharisma Esa Unggul sebagai pemilik baru tanpa disertai keterangan yang jelas, atas hal tersebut karena tidak tercapai kesepakatan kemudian demi kepastian hukum Tergugat mengeluarkan Surat Berita Acara Hasil Pelaksanaan Mediasi Nomor: 21/BA-36.71/PPS/2022 tanggal 29 November 2022 diterima oleh Para Penggugat pada tanggal 05 Januari 2023;
13. Bahwa keputusan Tergugat atas objek sengketa *a quo* bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah Tentang Pendaftaran Tanah, antara lain karena:
  1. Kesalahan Prosedur.

Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa *a quo* terdapat kesalahan prosedur karena bertentangan dengan Pasal 18 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan atas permohonan yang berhak, maka sesuatu hak atas tanah di desa-desa yang pendaftaran tanahnya belum diselenggarakan secara lengkap dapat pula dibukukan dalam daftar buku tanah. Untuk membukukan hak tersebut, kepada Kepala



Kantor Pendaftaran Tanah harus disampaikan surat atau surat-surat bukti hak dan keterangan Kepala Desa yang dikuatkan oleh Asisten Wedana, yang membenarkan surat atau surat-surat bukti hak itu, faktanya Tergugat menerbitkan objek sengketa *a quo* tidak dengan melampiri dokumen berupa data fisik berupa objek sengketa dan data yuridis tidak sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah;

2. Penerbitan Objek Sengketa Tumpang Tindih Diatas Hak Milik Orang Lain. Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa *a quo* di atas hak kepemilikan dari orang tua Para Penggugat bertentangan dengan Pasal 15 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan di desa-desa yang pendaftaran tanahnya belum diselenggarakan secara lengkap, maka hak-hak atas tanah yang telah diuraikan dalam sesuatu surat hak tanah yang dibuat menurut "*Overschrijvings-Ordonnantie*" (s. 1834 No. 27), Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1959 dan peraturan-peraturan pendaftaran yang berlaku di daerah Istimewa Yogyakarta, Keresidenan Surakarta dan Sumatra Timur dan telah pula diuraikan dalam surat ukur (lama) yang menurut Kepala Kantor Pendaftaran Tanah masih memenuhi syarat Bukti T-syarat teknis, dibukukan dalam daftar buku-tanah, faktanya Tergugat menerbitkan objek sengketa *a quo* di atas Sertipikat Hak Milik Nomor 262/Keroncong terbit tanggal 29 September 1983, Gambar Situasi Nomor 4849 tanggal 29 September 1983 luas 1.610 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak atas nama H.A Chaerudin Bin Amir sebagai orang tua Para Penggugat ;

3. Karena Data Yuridis dan Data – Data Fisik Tidak Benar  
Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa *a quo* bertentangan dengan Pasal 3 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang menyatakan sebelum sebidang tanah diukur, terlebih dulu diadakan penyelidikan riwayat bidang tanah itu dan penetapan batas-batasnya, faktanya Tergugat menerbitkan objek sengketa *a quo* tidak sesuai data fisik dan data yuridis yang benar karena tumpang tindih letak objek sengketa hak milik orang tua Para Penggugat;

*Halaman 15 dari 61 Halaman Putusan Nomor 9/G/2023/PTUN.SRG*



14. Bahwa keputusan Tergugat atas objek sengketa *a quo* bertentangan dengan Pasal 10 ayat (1) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan yang baik (AUPB) yaitu :

Asas Kecermatan:

Setiap Keputusan Tata Usaha Negara berupa ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam penyelenggaraan pemerintahan adalah merupakan perbuatan Pejabat Pemerintahan atau Penyelenggara Negara tidak rangka lainnya untuk melakukan dan/atau melakukan perbuatan konkret dalam penyelenggaraan pemerintahan harus sesuai Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik yang selanjutnya disingkat AUPB yang merupakan prinsip yang digunakan sebagai acuan penggunaan Wewenang bagi Pejabat Pemerintahan dalam mengeluarkan Tindakan dalam Keputusan dan/atau penyelenggaraan pemerintahan, maka oleh karena itu keputusan Tergugat atas diterbitkan berupa Sertipikat atas tanah objek sengketa *a quo* bertentangan dengan Asas Kecermatan dikarenakan cacat prosedur, terdapat tumpang tindih atas tanah serta Data Yuridis dan Data – Data Fisik Tidak Benar, maka dapat dinyatakan Tergugat tidak cermat dalam menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Tanah;

15. Bahwa berdasarkan uraian diatas ketiga objek sengketa *a quo* telah melanggar ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf (a) dan (b) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu alasan-alasan yang digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah :

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;
- b. Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan keputusan sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (1) telah menggunakan wewenangnya untuk tujuan lain dari maksud diberikannya wewenangnya tersebut;



16. Bahwa oleh karena hal tersebut bertentangan dengan pasal 53 ayat (2) huruf (a) dan (b), maka objek sengketa *a quo* mohon untuk dibatalkan atau tidak sah;

VI. PETITUM

Dalam Pokok Perkara/Sengketa.

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 54 Kelurahan Jatiuwung Kecamatan Cibodas Kota Tangerang terbit tanggal 02 April Tahun 1992, Surat Ukur Nomor 02 tanggal 24 Januari Tahun 2005, luas 10.630 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak PT. Kharisma Esa Unggul;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut dan mencoret Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor Nomor 54 Kelurahan Jatiuwung Kecamatan Cibodas Kota Tangerang terbit tanggal 02 April Tahun 1992, Surat Ukur Nomor 02 tanggal 24 Januari Tahun 2005, luas 10.630 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak PT. Kharisma Esa Unggul;
4. Menghukum Tergugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa Tergugat mengajukan jawaban secara tertulis melalui Sistem Informasi Pengadilan dan telah diverifikasi oleh Majelis Hakim pada tanggal 4 April 2023, menyatakan sebagai berikut:

I. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa yang menjadi pokok gugatan dalam perkara perdata ini berdasarkan dalil gugatan Penggugat adalah adanya sengketa kepemilikan;
2. Bahwa objek yang dipermasalahkan oleh PARA PENGGUGAT berdasarkan data yang ada pada TERGUGAT Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 54/Jatiuwung, Surat Ukur tanggal 24 Januari 2005 No. 02/2005 luas 10.630 M<sup>2</sup> (sepuluh ribu enam ratus tiga puluh meter persegi) tercatat atas nama PT. Kharisma Esa Unggul yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli No. 94/2022 tanggal 13 Juli 2022 yang dibuat oleh dan dihadapan Buchari Hanafi, S.H selaku PPAT Wilayah Kota Tangerang ;

Halaman 17 dari 61 Halaman Putusan Nomor 9/G/2023/PTUN.SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Para Penggugat adalah ahli waris dari almarhum H. A. Chaerudin yang meninggal pada tanggal 29 Juli 1993 sesuai dengan Surat Keterangan Kematian dari Kelurahan Sangiang Jaya No. 474.3/6/kesra/93 yang telah meninggalkan satu orang isteri yang bernama Ida Suhedah dan empat orang anak yaitu, li Suhwardi, S.H, Aang Subhan Alim, Didit Kurnia Setiadi dan Iwik Herawidawati;
4. Bahwa semasa hidupnya, orang tua Para Penggugat (Almarhum H. Chaerudin) memiliki sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 262/Desa Keroncong, dengan luas 1.810 m<sup>2</sup>, dengan surat ukur 4849 tanggal 29 September 1983 yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 668/JB/AGR/1987 tanggal 28 Desember 1987 yang dibuat oleh dan dihadapan Drs. Drs. H. Muktar Luthfie selaku PPAT;
5. Bahwa pada tahun 2020 Para Penggugat hendak mengajukan agunan atau pinjaman kepada Bank yang akan ditunjuk, namun Para Penggugat saat ke lokasi di atas tanah tersebut telah berdiri bangunan berupa pabrik;
6. Bahwa Para Penggugat pada tanggal 22 September 2022 melakukan pengukuran ulang pengembalian batas yang dilakukan oleh petugas ukur Kantor Kota Tangerang dan ditunjukkan batas oleh Para Penggugat dan di saksikan oleh perwakilan PT. Sumber Wijaya Indah Permai sebagai tetangga yang berbatasan serta disaksikan pula oleh aparat pemerintahan setempat dari Kantor Kelurahan Jatiuwung, Rt, Rw dan dari pihak keamanan Babinsa dan Binamas. Pada saat penandatanganan yang berbatasan dari PT. Sumber Wijaya Indah Permai tidak bersedia dengan alasan bahwa tanah tersebut telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 54/Jatiuwung, Surat Ukur Tanggal 24 Januari 2005 No. 02/2005 luas 10.630 M<sup>2</sup> (Sepuluh ribu enam ratus tiga puluh meter persegi);
7. Bahwa sumber permasalahan hukum terjadi akibat, adanya kesalahan dalam penetapan batas kepemilikan tanah antara Sertipikat Hak Milik No. 262/Keroncong atas nama Chaerudin Bin Amir pada saat diterbitkannya Gambar Situasi Tanggal 29 September 1983 No. 4849 luas 1.810 M<sup>2</sup> dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 54/Jatiuwung atas nama PT. Kharisma Esa Unggul, Surat Ukur Tanggal 24 Januari 2005 No. 02/2005 luas 10.630 M<sup>2</sup>;

Halaman 18 dari 61 Halaman Putusan Nomor 9/G/2023/PTUN.SRG



8. Bahwa berdasarkan uraian di atas bukanlah tumpang tindih (*overlapping*), dari status hak atas kepemilikan tanahnya, tetapi adanya kesalahan dalam tata letak penerbitannya, akibat adanya kesalahan dalam penunjukkan batas kepemilikan tanah, sebab dalam penerbitan Gambar Situasi yang dilakukan oleh Tergugat, belum mengacu kepada Peta Tunggal yang berbasis teknologi, sehingga untuk dimungkinkan seolah-olah telah ada terjadinya tumpang tindih (*overlapping*), dari status hak atas tanahnya, padahal sesungguhnya tidak apabila tidak adanya kesalahan dalam penunjukan batas bidang tanahnya. Oleh sebab itu perlu dilakukan rekonstruksi pengembalian batas dari batas-batas kepemilikan tanahnya.
9. Bahwa dalam permohonan pendaftaran tanah, pada prinsipnya menganut azas kejujuran dari pihak pemohon maupun Kepala Desa yang mengetahui terhadap status tanahnya atas data yuridis kepemilikan tanah di wilayah kerjanya, untuk dicatatkan dalam tata administrasi Negara berdasarkan data yuridis dan data fisik yang disampaikan tersebut, tanpa adanya unsur rekayasa melawan hukum, tetapi apabila tidak benar dan dapat dibuktikan sebaliknya (azas negatif bertendensi positif), maka terhadap Sertipikat Bukti T-sertipikat yang tidak sesuai dengan data yuridisnya tersebut, layak untuk dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum atau dapat dibatalkan sertipikat hak atas tanahnya.

Maka berdasarkan segala apa yang telah terurai di atas, dengan ini TERGUGAT menyerahkan sepenuhnya kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo pada Pengadilan Tata Usaha Negara Serang berkenaan dengan perkara ini.

## II. DALAM POKOK PERKARA:

Menyerahkan sepenuhnya kepada Majelis Hakim.

Tergugat II Intervensi mengajukan jawaban secara tertulis tanggal 23 Maret 2023 melalui Sistem Informasi Pengadilan dan telah diverifikasi oleh Majelis Hakim pada tanggal 28 Maret 2023, pada pokoknya:

Halaman 19 dari 61 Halaman Putusan Nomor 9/G/2023/PTUN.SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM EKSEPSI

### A. Gugatan Kadaluwarsa/Tenggang Waktu Mengajukan Gugatan

Bahwa sesuai bunyi Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara *junto* Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 tahun 1991 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Bagian V angka 3, Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya Keputusan tersebut. Dengan demikian Penggugat seharusnya mengajukan gugatan Tata Usaha Negara *a quo* paling lambat 90 hari sejak diketahuinya Keputusan Tata Usaha Negara *a quo*. Berdasarkan rumusan pasal tersebut maka gugatan Penggugat sudah kadaluwarsa karena gugatan *a quo* diajukan setelah lewat tenggang waktu 90 hari sehingga tidak memenuhi ketentuan Undang-Undang oleh karenanya gugatan Penggugat tidak dapat diterima. Fakta bahwa gugatan Penggugat telah kadaluwarsa adalah:

- dalil gugatan Penggugat halaman 4 butir 2, butir 3 dan butir 4, ternyata Penggugat telah mengetahui adanya objek sengketa yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 54/Kelurahan Jatiuwung, Kecamatan Cibodas, Kota Tangerang terbit tanggal 2 April 1.992, Surat Ukur Nomor 02 tanggal 24 Januari tahun 2005, luas 10.630 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak PT. Sumber Wijaya Indah Permai berdasarkan surat pemberitahuan dari Tergugat nomor 3995/36.71/X/2022 tanggal 17 Oktober 2022 sementara gugatan *a quo* didaftar pada tanggal 31 Januari 2023 dengan adanya perbaikan gugatan pada tanggal 1 Februari 2023 sehingga gugatan Penggugat sudah kadaluwarsa oleh karenanya gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
- dalil gugatan Penggugat halaman 8 butir 5, ternyata pada tahun 2020 Penggugat telah mengetahui adanya objek sengketa dengan mengajukan

*Halaman 20 dari 61 Halaman Putusan Nomor 9/G/2023/PTUN.SRG*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan ke Pengadilan Negeri Kelas IA Tangerang dengan nomor perkara 967/Pdt.G/2020/PN.Tng dan telah diputus pada tanggal 7 Oktober 2021 dengan amar putusan "Menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima", karena terkait dengan kewenangan absolut mengadili, ternyata Penggugat baru mengajukan gugatan *a quo* pada tanggal 31 Januari 2023 dengan adanya perbaikan tanggal 1 Februari 2023 sehingga telah rnelewati tenggang waktu 90 hari oleh karenanya gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

- Bahwa sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pasal 32 ayat (2) dikatakan 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 pernegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut. Gugatan *a quo* diajukan pada tahun 2023, 31 tahun setelah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 54/Kelurahan Jatiuwung, Kecamatan Cibodas, Kota Tangerang yang terbit pada 2 April 1992, Surat Ukur Nomor 02 tanggal 24 Januari tahun 2005, luas 10.630 m2 atas nama pemegang hak PT. Sumber Wijaya Indah Permai yang pada saat ini dimiliki oleh Tergugat II Intervensi berdasarkan Akta Jual Beli nomor 94/2022 tanggal 13 Juli 2022 yang dibuat di hadapan Buchari Hanafi, SH. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Tangerang, oleh karenanya gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas maka dalil gugatan Penggugat mengenai tenggang waktu mengajukan gugatan yaitu halaman 5 butir 9 yang mengatakan gugatan Penggugat seharusnya dapat diterima harus ditolak.

## B. Gugatan Penggugat Kabur

- Bahwa dalil gugatan Penggugat tidak sistematis mengenai waktu yaitu dalam dalil gugatan Penggugat pada Bab III mengenai Tenggang Waktu

Halaman 21 dari 61 Halaman Putusan Nomor 9/G/2023/PTUN.SRG

### Disclaimer

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



Gugatan & Upaya Administratif halaman 4 butir 3 dimana Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat mengirim surat pemberitahuan nomor 3995/36.71/X/2022 tanggal 17 Oktober 2022, akan tetapi surat tersebut diterima para Penggugat tanggal 19 September 2022, dengan demikian gugatan Penggugat menjadi kabur tentang suatu peristiwa hukum administrasi, oleh karenanya gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

- Bahwa dalil gugatan Penggugat tidak bersesuaian antara satu dalil gugatan dengan dalil gugatan yang lain yaitu di dalam gugatan Penggugat halaman 4 butir 2 Penggugat mendalilkan bahwa PT. Sumber Wijaya Indah Permai tidak mau menandatangani formulir tetangga yang berbatasan dengan alasan bahwa PT. Sumber Wijaya Indah Permai telah mempunyai SHGB di atas bidang tanah yang dilakukan pengembalian batas tanah, sementara dalam gugatan Penggugat halaman 6 butir 4 Penggugat mendalilkan bahwa yang tidak mau menandatangani formulir tetangga yang berbatasan adalah PT. Kharisma Esa Unggul (Tergugat II Intervensi), dengan demikian maka gugatan Penggugat menjadi kabur oleh karenanya gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
- Bahwa dalam gugatannya halaman 6 butir 4 Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat mengajukan gugatan a quo karena Penggugat dirugikan dengan surat yang disampaikan Tergugat kepada Penggugat yaitu Berita Acara Hasil Mediasi Nomor 211BA-36.711PPS/XI/2022 dan Surat Pemberitahuan Kedua Nomor IBUKTI P-02.03/43-36.71.200/I/2023 tanggal 4 Januari 2023. Dengan kedua surat dari Tergugat, maka Penggugat mendalilkan bahwa tenggang waktu 90 hari mengajukan gugatan a quo terhadap objek sengketa dihitung dari sejak diterimanya surat dari Tergugat yaitu tanggal 5 Januari 2023. Dalil Penggugat yang menghitung tenggang waktu 90 hari tersebut sejak tanggal 5 Januari 2023 tidak sesuai dengan hukum karena kedua surat tersebut di atas bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara sesuai dengan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu

*Halaman 22 dari 61 Halaman Putusan Nomor 9/G/2023/PTUN.SRG*



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 akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perelata. oleh karenanya gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

- Penggugat mendalilkan dalam gugatannya pada halaman 12 butir 15 bahwa ada tiga objek sengketa tetapi Penggugat tidak menguraikan objek sengketa yang disebut tiga objek sengketa tersebut sehingga gugatan Penggugat kabur oleh karenanya gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

## DALAM POKOK PERKARA

Bahwa apa yang telah diuraikan dalam eksepsi adalah merupakan satu kesatuan dengan apa yang diuraikan dalam pokok perkara ini.

Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dalil gugatan Penggugat untuk seluruhnya kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat II Intervensi.

1. Bahwa Tergugat II Intervensi adalah pemilik sah sebidang tanah seluas 10.6301112 yang terletak di Kelurahan Jatiuwung, Kecamatan Cibodas, Kotamadya Tangerang, Provinsi Banten berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 54/Jatiuwung terbit tanggal 2 April tahun 1992, Surat Ukur nomor 02 tanggal 24 Januari tahun 2005, luas 10.630 m2 atas nama pemegang hak PT'Kharisma Esa Unggul yang sebelumnya pemegang hak atas nama PT. Sumber Wijaya Indah Perrnai.
2. Bahwa sebidang tanah tersebut di atas diperoleh oleh Tergugat II Intervensi dengan cara membeli dari PT. Sumber Wijaya Indah Permai berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 94/2022 tanggal 13 Juli 2022 yang dibuat di hadapan Buchari Hanafi, SH. Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Tangerang.
3. Bahwa setelah Tergugat II Intervensi membeli sebidang tanah tersebut di atas, maka sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Tergugat II Intervensi telah mendaftarkan hak tersebut ke Kantor Pertanahan Kota Tangerang sehingga pada tanggal 5 Agustus 2022 Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 54/Jatiuwung terbit tanggal 2 April tahun 1992, Surat Ukur nomor 02 tanggal

Halaman 23 dari 61 Halaman Putusan Nomor 9/G/2023/PTUN.SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24 Januari tahun 2005, luas 10.630 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak atas nama PT. Sumber Wijaya Indah Permai dibaliknama menjadi atas nama pemegang hak PT Kharisma Esa Unggul (Tergugat II Intervensi).

4. Bahwa sebelum Tergugat II Intervensi membeli sebidang tanah tersebut di atas, Tergugat II Intervensi telah lebih dahulu mengecek tentang data yuridis Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 54/Jatiuwung terbit tanggal 2 April tahun 1992, Surat Ukur nomor 02 tanggal 24 Januari tahun 2005, luas 10.630 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak atas nama PT. Sumber Wijaya Indah Permai bahwa benar terdaftar di kantor Tergugat dan demikian juga data fisik bahwa benar fisik bidang tanah dimaksud benar ada dalam penguasaan PT. Sumber Wijaya Indah Permai, maka dengan demikian Tergugat II Intervensi adalah pembeli beritikad baik.
5. Bawa berdasarkan Pasal 32 ayat (1) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan, oleh karenanya Tergugat II Intervensi selaku pemilik hak Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 54/Jatiuwung terbit tanggal 2 April tahun 1992, Surat Ukur Nomor 02 tanggal 24 Januari tahun 2005, luas 10.630 m<sup>2</sup> harus dilindungi Undang-Undang.
6. Bahwa selanjutnya, Tergugat II Intervensi mengajukan pinjaman ke PT. Bank Negara Indonesia (PERSERO) Tbk Jakarta Pusat dengan menyerahkan jaminan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 54/Jatiuwung terbit tanggal 2 April tahun 1992, Surat Ukur No. 02 tanggal 24 Januari tahun 2005, luas 10.630 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak PT Kharisma Esa Unggul (Tergugat II Intervensi), sehingga saat ini Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 54/Jatiuwung terbit tanggal 2 April tahun 1992, Surat Ukur nomor 02 tanggal 24 Januari tahun 2005, luas 10.630 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak PT.Kharisma Esa Unggul ada dalam penguasaan PT. Bank Negara Indonesia (PERSERO) Tbk Jakarta Pusat dengan dipasang Hak Tanggungan Nomor 04905/2022 Peringkat Pertama, APHT PPAT Buchari Hanafi, SH Nomor 107/2022 tanggal 10108/2022.

Halaman 24 dari 61 Halaman Putusan Nomor 9/G/2023/PTUN.SRG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## TANGGAPAN ATAS POSITA/ALASAN GUGATAN

1. Bahwa dalil Penggugat halaman 7 butir 1 dan butir 2 tidak perlu ditanggapi.
2. Bahwa dalil Penggugat halaman 7 butir 3 yang menyatakan Chaerudin semasa hidup dan menikah dengan Ida Suheidah memiliki dan memanfaatkan sebidang tanah atas akta jual beli normor 668/JB/AGR/1987 yang dibuat oleh dan dihadapan Drs. H.Mukhtar Luthfie sebagai Pejabat Pernbuat Akta Tanah pada tanggal 28 Desember 1987 terhadap Sertipikat Hak Milik 262 atas nama pemegang hak Marzuki hasil konversi bekas hak milik adat Girik/latter C 1149 persil107a.S.II dan satu persil 68 D.I luas 1.810 m<sup>2</sup> (seribu delapan ratus sepulub meter persegi); dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : tanah milik H. Muih
- Sebelah Timur : tanah milik H. Nonih
- Sebelah Barat : tanah milik Ratmah
- Sebelah Selatan : tanah milik H. Nonih

Berdasarkan batas-batas tanah tersebut di atas, tidak ada satupun yang menyatakan bahwa tanah milik Penggugat berbatasan langsung dengan tanah milik PT. Sumber Wijaya Indah Permai SHGB Nomor 54/Jatiuwung terbit tanggal 2 April tahun 1992 yang pada saat ini dimiliki oleh Tergugat II Intervensi. berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 94/2022 tanggal 13 Juli 2022 yang dibuat di hadapan Buchari Hanafi, SH. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Tangerang. Sehingga PT. Sumber Wijaya Indah Permai selaku pemilik lama maupun Tergugat II Intervensi selaku pemilik saat ini seharusnya tidak perlu dilibatkan dalam proses pengukuran ulang tanah SHM 262 maupun mediasi yang dilaksanakan oleh Tergugat.

3. Bahwa dalil Penggugat halaman 8 butir 4 dan butir 5 membingungkan karena Penggugat mendalilkan jika Penggugat menerima surat dari KPKNL Wilayah Tangerang Nomor SPPPN-59/PUPUNC.I4.02/2014 tanggal 17 Februari 2014, kemudian tanpa alur cerita yang jelas kemudian KPKNL mengeluarkan surat permintaan pencabutan pemblokiran kepada Tergugat nomor S.947/WKN.06/KNLL.02/2014.

Jika seandainya pun Penggugat menyatakan bahwa Penggugat telah membayar hutang Chaerudin orangtua Penggugat sehingga dapat diajukan

*Halaman 25 dari 61 Halaman Putusan Nomor 9/G/2023/PTUN.SRG*

### Disclaimer

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



roya atas hak tanggungan, maka yang menjadi pertanyaan, jika tahun 2014 Penggugat membayar hutang orangtua Penggugat apakah Penggugat tidak melakukan pengecekan terlebih dahulu dimana letak tanah SHM No. 262 atas nama Chaerudin yang diagunkan ke Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat tersebut?, tentunya jika Penggugat memeriksa terlebih dahulu dimana letak tanah SHM No. 262 tersebut bisa dipastikan bahwa Penggugat tidak akan membayar hutang tersebut karena secara nyata bidang tanah yang diklaim Penggugat merupakan bidang tanah SHM No. 262 atas nama Chaerudin secara nyata ada sudah lama dalam penguasaan PT. Sumber Wijaya Indah Permai setidaknya-tidaknya sejak tahun 2005 berdasarkan Surat Keputusan Walikota Tangerang Nomor 647/KeBukti P-4216/KPMP/IMB/2005 tanggal 25 Nopember 2005 tentang Ijin Mendirikan Bangunan atas permohonan PT. Sumber Wijaya Indah Permai. Jadi patut diduga bahwa Penggugat hanya mencari-cari tanah atas adanya informasi tentang SHM No. 262 atas nama Chaerudin orangtua Penggugat, karena timbul suatu pertanyaan juga jika tahun 1989 SHM tersebut dijaminan oleh Chaerudin, kenapa bisa sampai tahun 2014 dengan kurun waktu 25 tahun hutang tersebut baru ditagih melalui KPKNL ?.

4. Bahwa sesuai dalil gugatan Penggugat halaman 8 butir 6, sebenarnya Tergugat sudah memberikan jawaban bahwa tidak ada tumpang tindih sertifikat sebagaimana jawaban Tergugat dalam perkara Nomor 967/Pdt.G/2020/PN.Tng sehingga dengan demikian maka bidang tanah SHM No. 262 yang disebut Penggugat dapat diduga berada di luar bidang tanah SHGB No. 54/Jatiuwung atas nama pemegang hak PT. Kharisma Esa Unggul (objek sengketa).
5. Dalil gugatan Penggugat halaman 9 butir 7, 8, 9, 10, 11, 12 tidak perlu ditanggapi karena merupakan pengulangan dari dalil gugatan sebelumnya.
6. Dalil gugatan Penggugat butir 13.1 yang mengatakan Tergugat menyalahi prosedur dalam menerbitkan objek sengketa haruslah ditolak, karena objek sengketa yaitu SHGB No. 54/Jatiuwung atas nama pemegang hak PT. Kharisma Esa Unggul (Tergugat II Intervensi) terbit sudah sesuai dengan prosedur dimana data yuridis dan data fisik sudah dipenuhi oleh Tergugat II

Halaman 26 dari 61 Halaman Putusan Nomor 9/G/2023/PTUN.SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Intervensi sehingga SHGB No. 54/Jatiuwung seluas 10.630 m2 yang tadinya atas nama pemegang hak PT. Sumber Wijaya Indah Permai dibalik nama menjadi SHGB No. 54/Jatiuwung seluas 10.630 m2 atas nama pemegang hak PT. Kharisma Esa Unggul (Tergugat II Intervensi).

7. Dalil gugatan Penggugat butir 13.2 yang mengatakan penerbitan objek sengketa tumpang tindih di atas hak milik orang lain harus ditolak, karena sebagaimana dalil jawaban Tergugat dalam perkara No. 967/Pdt.G/2020/PN.Tng bahwa tidak ada terjadi tumpang tindih sebagaimana dalam dalil gugatan Penggugat halaman 8 butir 6.
8. Dalil gugatan Penggugat butir 13.3 yang mengatakan penerbitan objek tidak didasari data yuridis dan data fisik yang tidak benar haruslah ditolak karena Tergugat II Intervensi mendaftarkan hak ke kantor Tergugat sudah memenuhi syarat yuridis yaitu dengan meyerahkan Akta Jual Beli No. 94/2022 tanggal 13 Juli 2022 yang dibuat di hadapan Buchari Hanafi, SH. selaku PPAT Wilayah Kodya Tangerang dan juga data fisik bahwa fisik bidang tanah ada dalam penguasaan Tergugat II Intervensi.
9. Dalil gugatan Penggugat butir 14 yang mengatakan penerbitan objek sengketa bertentangan dengan azas kecermatan haruslah ditolak karena Tergugat II Intervensi dalam mengajukan pendaftaran hak sudah memenuhi persyaratan baik data yuridis maupun data fisik oleh karenanya Tergugat sudah menerapkan azas kecermatan dalam menerbitkan objek sengketa yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 54/Jatiuwung terbit tanggal 2 April tahun 1992, Surat Ukur nomor 02 tanggal 24 Januari tahun 2005, luas 10.630 m2 atas nama pemegang hak PT Kharisma Esa Unggul (Tergugat II Intervensi).
10. Dalil gugatan Penggugat butir 15 yang mengatakan "ketiga objek sengketa a quo", Penggugat tidak nmenjelaskan ada tiga objek sengketa dan ini masuk di dalam tanggapan Tergugat II Intervensi yaitu Tanggapan Dalam Eksepsi.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas rnaka mohon Majelis Hakim yang mengadili gugatan a quo berkenan memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi Tergugat II Intervensi untuk keseluruhan.
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Halaman 27 dari 61 Halaman Putusan Nomor 9/G/2023/PTUN.SRG

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 54/Kelurahan Jatiuwung, Kecamatan Cibodas, Kota Tangerang terbit tanggal 2 April 1992, Surat Ukur Nomor 02 tanggal 24 Januari tahun 2005, luas 10.630 m<sup>2</sup> atas nama PT. Kharisma Esa Unggul yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 94/2022 tanggal 13 Juli 2022 yang dibuat di hadapan Buchari Hanafi, SH. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Tangerang adalah sah secara hukum.
3. Menghukurn Penggugat untuk membayar ongkos perkara.

Para Penggugat mengajukan replik tertulis melalui Sistem Informasi Pengadilan dan telah diverifikasi oleh Majelis Hakim pada tanggal 11 April 2023 dan terhadap replik Penggugat tersebut, Tergugat tidak mengajukan duplik meskipun telah diberikan kesempatan dan Tergugat II Intervensi mengajukan duplik tertulis tanggal 17 April 2023 melalui Sistem Informasi Pengadilan dan telah diverifikasi oleh Majelis Hakim pada tanggal 18 April 2023, selengkapny sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Putusan ini;

Para Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda P-1 sampai dengan P-19, sebagai berikut:

1. Bukti P-1 : Surat Nikah tanggal 9 Juli 1968 atas nama A. Chaerudin dan Suhaedah disertakan Kartu Tanda Penduduk A. Chaerudin (fotokopi sesuai dengan asli);
2. Bukti P-2 : Surat Kematian Nomor 474.3/6/Kesra/93 tanggal 6 Agustus 1993 atas nama H. A. Chaerudin (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
3. Bukti P-3 : Surat Keterangan Waris tanggal 31 Mei 2022 atas nama H. A. Chaerudin (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
4. Bukti P-4 : Kartu Tanda Penduduk disertakan Kartu Keluarga ahli waris H. A. Chaerudin (fotokopi sesuai dengan asli);

*Halaman 28 dari 61 Halaman Putusan Nomor 9/G/2023/PTUN.SRG*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bukti P-5 : Surat Kuasa Waris tanggal 15 Desember 2021 dari ahli waris Almarhum H. A. Chaerudin kepada Iwik Herawidawati (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
6. Bukti P-6 : Surat Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Tangerang kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Nomor S-947/WKN.06/KNL.02/2014 Perihal: Permintaan Pencabutan Pemblokiran tanggal 25 Maret 2014 disertakan tanda terima pembayaran Bank Jabar P.K. Nomor 111/BI/BPD/KI tanggal 28 Desember 1999, Kwitansi Penerimaan Pembayaran Piutang Negara Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara Bogor Nomor 240 tanggal 21 Agustus 1999, Nomor 243 tanggal 25 Agustus 1999, Nomor 235 tanggal 19 Agustus 1999 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
7. Bukti P-7 : Sertipikat Hak Milik Nomor 262/Kroncong tanggal 29 September 1983, Gambar Situasi Nomor 4849 tanggal 29 September 1983 seluas 1.810 m<sup>2</sup> (seribu delapan ratus sepuluh meter persegi) atas nama Chaerudin Bin Amir (fotokopi sesuai dengan asli);
8. Bukti P-8 : Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah Nomor 1149 atas nama Marjuki disertakan lembar dari Letter C Nomor 1149 atas nama Marjuki (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
9. Bukti P-9 : Peta tanah sertipikat objek sengketa tahun 2014 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
10. Bukti P-10 : Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan: 57573/2022 oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang pada tanggal 13 September 2022 disertakan Surat Setor tanggal 13 September 2022 (fotokopi sesuai dengan asli);
11. Bukti P-11 : 8 (delapan) foto pelaksanaan Pengukuran ulang (print out);
12. Bukti P-12 : Berita Acara Pengukuran (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
13. Bukti P-13 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Kepada Iwik Herawidawati Nomor IP.02.03/43-36.71.200/I/2023

Halaman 29 dari 61 Halaman Putusan Nomor 9/G/2023/PTUN.SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perihal: Surat Pemberitahuan Kedua tanggal 4 Januari 2023 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

14. Bukti P-14 : Surat Sepri Ardi Tanjung, S.H. Kuasa Hukum ahli waris kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Perihal: Permohonan Keberatan dan Mediasi tanggal 20 Oktober 2022 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
15. Bukti P-15 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Perihal Mediasi I tanggal 11 November 2022, disertakan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Perihal Mediasi II tanggal 23 November 2022, Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Perihal Mediasi III tanggal 28 November 2022 (fotokopi sesuai dengan asli);
16. Bukti P-16 : Berita Acara Pelaksanaan Mediasi Nomor 21/BA-36.71/PPS/XI/2022 tentang Permasalahan Terhadap Bidang Tanah Atas Sertifikat Hak Milik Nomor 262/Keroncong Yang Diduga Terjadi Kesalahan Dalam Tata Letak Penerbitannya Karena Kesalahan Dalam Penunjukan Batas Kepemilikan Tanah tanggal 29 November 2022 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
17. Bukti P-17 : *Print out* gambar situasi objek sengketa melalui aplikasi Sentuh Tanahku Kementerian ATR/BPN (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
18. Bukti P-18 : Salinan Resmi Putusan Nomor 967/Pdt.G/2020/PN.Tng tanggal 14 Oktober 2021 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
19. Bukti P-19 : Peta Desa Kroncong (Fotokopi sesuai dengan asli);

Tergugat telah mengajukan alat bukti surat berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda T-1 sampai dengan T-38, sebagai berikut:

1. Bukti T-1 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 54/Kelurahan Jatiuwung tanggal 2 April 1992, Surat Ukur Nomor 02/2005 tanggal 24 Januari 2005 seluas 10.630 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu enam ratus tiga puluh meter persegi) atas nama PT. Kharisma Esa Unggul (fotokopi sesuai dengan asli);

Halaman 30 dari 61 Halaman Putusan Nomor 9/G/2023/PTUN.SRG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bukti T-2 : Akta Jual Beli Nomor 94/2022 tanggal 13 Juli 2022 yang dibuat dihadapan Buchari Hanafi, S.H. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Tangerang (fotokopi sesuai dengan asli);
3. Bukti T-3 : Kartu Tanda Penduduk atas nama Sismawati Situmorang (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
4. Bukti T-4 : Kartu Tanda Penduduk atas nama Vanessa Christine Siregar (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
5. Bukti T-5 : Nomor Pokok Wajib Pajak atas nama PT Kharisma Esa Unggul (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
6. Bukti T-6 : Bukti Pembayaran/Setoran BPHTB Pemkot Tangerang tahun 2022 atas nama PT Kharisma Esa Unggul (fotokopi sesuai dengan asli);
7. Bukti T-7 : Surat Keterangan Penelitian Formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan Nomor SKET-878/PHTB/WPJ.08/KP.0203/2022 tanggal 13 Juli 2022 atas nama Sumber Wijaya Indah Permai (fotokopi sesuai dengan salinan);
8. Bukti T-8 : Surat Buchari Hanafi selaku kuasa hukum dari Sismawati Situmorang/PT Kharisma Esa Unggul kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang perihal permohonan balik nama tanggal 3 Agustus 2022 (fotokopi sesuai dengan asli);
9. Bukti T-9 : Surat Pernyataan atas nama Sismawati Situmorang direktur PT Kharisma Esa Unggul tanggal 13 Juni 2022 (fotokopi sesuai dengan asli);
10. Bukti T-10 : Surat Kuasa Khusus atas nama Sismawati Situmorang direktur PT Kharisma Esa Unggul kepada Buchari Hanafi, S.H. dan Eddy M. Noor tanggal 13 Juli 2022 (fotokopi sesuai dengan asli);
11. Bukti T-11 : Kartu Tanda Penduduk atas nama Buchari Hanafi (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
12. Bukti T-12 : Kartu Tanda Penduduk atas nama Eddy M. Noor (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

Halaman 31 dari 61 Halaman Putusan Nomor 9/G/2023/PTUN.SRG

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bukti T-13 : Salinan Resmi Putusan Nomor 967/Pdt.G/2020/PN.Tng tanggal 14 Oktober 2021 (fotokopi sesuai dengan salinan resmi);
14. Bukti T-14 : Buku Tanah Hak Milik Nomor 262/Kroncong tanggal 29 September 1983, Surat Ukur Nomor 4849 tanggal 29 September 1983 seluas 1.810 m<sup>2</sup> (seribu delapan ratus sepuluh meter persegi) atas nama Chaerudin Bin Amir (fotokopi sesuai dengan asli);
15. Bukti T-15 : Permohonan Sertipikat (Pendaftaran/Konversi/Peralihan Hak) atas nama Maszuki tanggal 9 Juli 1983 (fotokopi sesuai dengan asli);
16. Bukti T-16 : Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah Nomor 1149 atas nama Marjuki (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
17. Bukti T-17 : Surat Keterangan Keadaan Kondisi Tanah atas nama Marzuki yang diterbitkan Kepala Desa Keroncong tanggal 9 Juli 1983 (fotokopi sesuai dengan asli);
18. Bukti T-18 : Surat Keterangan Tanah atas nama Marzuki tanggal 9 Juli 1983 (fotokopi sesuai dengan asli);
19. Bukti T-19 : Surat Pernyataan Tanah Yang Dipunyai Pemohon atas nama Maszuki tanggal 9 Juli 1983 (fotokopi sesuai dengan asli);
20. Bukti T-20 : Surat Pernyataan Keadaan Kondisi Tanah atas nama Maszuki tanggal 9 Juli 1983 (fotokopi sesuai dengan asli);
21. Bukti T-21 : Surat Pernyataan Tanah bekas milik adat belum ada sertipikatnya atas nama Maszuki tanggal 9 Juli 1983 (fotokopi sesuai dengan asli);
22. Bukti T-22 : Surat Pengumuman peserta PRONA tahun 1983/1984 yang diterbitkan Kepala Kantor Agraria atas nama Bupati Kepala Daerah Tk. II Tangerang tanggal 1 Juli 1983 (fotokopi sesuai dengan asli);
23. Bukti T-23 : Kartu Tanda Penduduk atas nama Marjuki (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

Halaman 32 dari 61 Halaman Putusan Nomor 9/G/2023/PTUN.SRG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24. Bukti T-24 : Permohonan Sertipikat (Pendaftaran/Peralihan Hak) atas nama Achmad Chaerudin tanggal 6 Agustus 1988 (fotokopi sesuai dengan asli);
25. Bukti T-25 : Surat Pernyataan Tanah-Tanah Yang Dipunyai Pemohon atas nama Achmad Chaerudin tanggal 6 Agustus 1988 (fotokopi sesuai dengan asli);
26. Bukti T-26 : Akta Jual Beli Nomor 668/Jb/Agr/1987 tanggal 28 Desember 1987 yang dibuat dihadapan Drs. H. Mukhtar Luthfie, Camat Jati Uwung selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Wilayah Kecamatan Jati Uwung (fotokopi sesuai dengan asli);
27. Bukti T-27 : Kartu Tanda Penduduk atas nama A. Chaerudin dan Maszuki bin Abd. Karim (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
28. Bukti T-28 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang tanggal 21 Maret 1992 Nomor: 550.2/2587/04.III-92, Perihal : Permohonan Hak Guna Bangunan dari Sdr. Se Chan Oh bertindak untuk dan atas nama PT. Auto-Men Electronic Manufacturing (dh Carspec Carmen Indonesia atas tanah seluas 10. 636 M2 terletak di Desa/Kelurahan Kroncong Kecamatan Jatiuwung Kabupaten DT. II Tangerang (Fotokopi sesuai dengan asli);
29. Bukti T-29 : Risalah Pemeriksaan Tanah tanggal 19 Maret 1992 oleh Panitia Pemeriksa Tanah (Fotokopi sesuai dengan asli);
30. Bukti T-30 : Ikhtisar Tentang Permohonan Hak Guna Bangunan No. 196/HHT/HGB/III/1992 tanggal 21 Maret 1992 (Fotokopi sesuai dengan asli);
31. Bukti T-31 : Akta Perseroan Terbatas PT Carspec Carmen Indonesia Nomor: 609 tanggal 28 Maret 1990 dibuat dihadapan Sinta Susikto, S.H., Notaris di Jakarta (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
32. Bukti T-32 : Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat Nomor: 593/SK.87-BKPMD/1991 tanggal 11 Maret

Halaman 33 dari 61 Halaman Putusan Nomor 9/G/2023/PTUN.SRG

**Disclaimer**

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



1991 tentang Izin Lokasi Dan Pembebasan Hak/Pembelian Tanah Seluas  $\pm$  10.000 M2 (Sepuluh Ribu Meter Persegi) Di Desa Kroncong, Kecamatan Jatiuwung, Kabupaten Daerah Tingkat II Tangerang Untuk Mendirikan Industri Barang Elektronik A.N. PT. Carspec Carmen Indonesia (N.P.W.P. 1.069.120.2-402) Dalam Rangka Penanaman Modal Asing (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);

33. Bukti T-33 : Pelepasan Dan Pembebasan Hak Nomor: 139 tanggal 18 Februari 1992 dibuat dihadapan Nyonya Umi Suskandi Sutamto, S.H., Notaris di Tangerang (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
34. Bukti T-34 : Surat Keterangan Tanah No. 171.KPT/P2T/III/1992 tanggal 17 Maret 1992 ditandatangani oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
35. Bukti T-35 : Gambar Situasi Nomor 4068 tanggal 4 Maret 1992 (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
36. Bukti T--36 : Peta lokasi tanah yang diberikan ijin lokasi dan Pembebasan Hak/Pembelian tanah kepada PT Carspec Carmen Indonesia Desa Kroncong Kecamatan Jatiuwung Kabupaten Tangerang tanggal 3 Januari 1991 (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
37. Bukti T-37 : Perubahan Anggaran Dasar P.T. AUTOMEN ELECTRONIC MANUFACTURING Nomor: 169 tanggal 17 Juni 1991 dibuat dihadapan Sinta Susikto, S.H., Notaris di Jakarta (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
38. Bukti T-38 : Girik No. 631 atas nama H. Sukri (Fotokopi sesuai dengan fotokopi)

Kemudian Tergugat juga telah mengajukan 2 (dua) *Ad Informandum*, yang diberi tanda *Ad Informandum* T-1 sampai dengan *Ad Informandum* T-2, sebagai berikut:

1. *Ad Informandum* : Peta lokasi bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor T-1 262/Kroncong tanggal 29 September 1983, Surat Ukur

Halaman 34 dari 61 Halaman Putusan Nomor 9/G/2023/PTUN.SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 4849 tanggal 29 September 1983 seluas 1.810 m<sup>2</sup> (seribu delapan ratus sepuluh meter persegi) atas nama Marjuki, dari aplikasi Sentuh Tanahku;

2. *Ad Informandum* : Peta lokasi bidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 54/Jatiuwung tanggal 2 April 1992, Surat Ukur Nomor 2/Jatiuwung/2005 tanggal 24 Januari 2005 seluas 10.630 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu enam ratus tiga puluh meter persegi) atas nama PT Kharisma Esa Unggul, dari aplikasi Sentuh Tanahku;

Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat bukti surat berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda T II Intervensi-1 sampai dengan T II Intervensi-5, sebagai berikut:

1. Bukti T II : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 54/Kelurahan Intervensi-1 Jatiuwung tanggal 2 April 1992, Surat Ukur Nomor 02/2005 tanggal 24 Januari 2005 seluas 10.630 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu enam ratus tiga puluh meter persegi) atas nama PT Kharisma Esa Unggul (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
2. Bukti T II : Lembar Salinan Akta Jual Beli Nomor 94/2022 tanggal 13 Intervensi-2 Juli 2022 yang dibuat dihadapan Buchari Hanafi, S.H. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Tangerang (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
3. Bukti T II : Pengecekan Sertipikat Nomor Berkas 48806/2022 yang Intervensi-3 diterbitkan tanggal 9 Agustus 2022 oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
4. Bukti T II : Keputusan Walikota Tangerang Nomor 647/Kep – 4216/ Intervensi-4 KPMP/IMB/2005 Tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atas nama LIN SZU MIN/ PT. Sumber Wijaya Indah Permai tanggal 25 November 2005 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
5. Bukti T II : Surat Pimpinan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Intervensi-5 Sentra Komersil Tangerang kepada Direktur PT Kharisma

Halaman 35 dari 61 Halaman Putusan Nomor 9/G/2023/PTUN.SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Esa Unggul Nomor TGM/01/1178/R, tanggal 15 Mei 2023,

Perihal : Jawaban Permohonan Keterangan Perkara Nomor:

09/G/2023/ PTUN-SRG (fotokopi sesuai dengan asli);

Para Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah/janji menurut agama dan kepercayaannya;

Saksi Para Penggugat

1. NURFUAD:

- Bahwa Saksi mengetahui letak tanah yang di atasnya terbit objek sengketa, yaitu di Kampung Jati Kecamatan Cibodas dahulu Keroncong Kecamatan Jatiuwung kemudian terjadi pemekaran wilayah;
- Bahwa Saksi mengetahui kondisi tanah milik Chaerudin saat ini terdapat ada bangunan berupa pabrik kosong sudah tidak beroperasi, dahulu pabrik Automen;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa tanah yang terdapat pabrik tersebut milik Chaerudin karena Chaerudin membeli dari ayah Saksi pada tahun 1988, bernama Marjuki yang diwariskan tanah oleh orang tuanya H. Abdul Karim pada tahun 1976;
- Bahwa batas-batas tanah milik Chaerudin adalah Utara: H. Muih, Selatan: Hj. Nonih, Barat: H. Muhammad, Timur Hj. Nonih, dan tidak ada perubahan batas dahulu dengan sekarang;
- Bahwa terdapat 7 (tujuh) orang anak dari H. Abdul Karim, Fatimah, Ratmah, Romlah, Hamimah, Halimah, Mas'ud, Marjuki dengan perkawinannya dengan isteri yang bernama Hj. Maswati;
- Bahwa H. Abdul Karim mewariskan tanah kepada anak-anaknya yaitu, Marjuki sekitar 1.800 m<sup>2</sup> (seribu delapan ratus meter persegi) atau 1.600 m<sup>2</sup> (seribu enam ratus meter persegi), Fatimah 1.400 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus meter persegi), Halimah 1.400 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus meter persegi), Ratmah, total kurang lebih 6.000 m<sup>2</sup> (enam ribu meter persegi), untuk anak yang lain diwariskan tanah di lokasi yang berbeda namun masih di Desa Keroncong;
- Bahwa batas-batas tanah milik H. Abdul Karim adalah Utara: H. Muih, Selatan: Hj. Nonih, Barat: H. Muhammad, Timur: Hj. Nonih;

Halaman 36 dari 61 Halaman Putusan Nomor 9/G/2023/PTUN.SRG

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa batas-batas tanah milik Marjuki adalah Utara: H. Muih, Selatan: Hj. Nonih, Barat: Fatimah, Timur: Hj. Nonih;
  - Bahwa tanah milik Marjuki Dahulu tanah sawah, yang digarap dengan Adun orang tua Saksi, dengan bagi hasil;
  - Bahwa alas hak kepemilikan tanah Marjuki yang dijual ke Chaerudin adalah sertipikat;
  - Bahwa Saksi mengetahui Chaerudin memiliki 9 (sembilan) bidang tanah di Desa Keroncong dari orang tua saksi;
  - Bahwa Adun mulai menggarap dari sebelum orang tua Saksi mewariskan bidang tanah sampai setelahnya, sejak tahun 1970-an sampai tanah tersebut dijual kepada Chaerudin;
  - Bahwa Saksi merupakan orang yang namanya terdapat dalam gugatan namun tidak menggarap tanah milik Chaerudin;
  - Bahwa saksi pernah bersaksi di Pengadilan Negeri sekitar 2 (dua) tahun yang lalu;
2. EMAD NUR:
- Bahwa Saksi mengetahui letak tanah Marjuki berada, dahulu Desa Keroncong, sekarang Kelurahan Jatiuwung;
  - Bahwa Saksi tidak tahu perihal jual beli tanah dengan Chaerudin dan tidak mengenal orang tersebut;
  - Bahwa luas tanah Marjuki yang saksi garap seluas kurang lebih 6.000 m<sup>2</sup> (enam ribu meter persegi);
  - Bahwa Saksi menggarap tanah milik Marjuki sejak tahun 1976 sampai dengan tahun 1982 dengan sitem bagi hasil;
  - Bahwa alasan Saksi berhenti menggarap tanah milik Marjuki karena Orang tua meninggal, Saksi sudah dewasa dan melakukan pekerjaan lain;
  - Bahwa pabrik Automen mendirikan bangunan pabrik sudah lama, perkiraan saksi mulai berdiri tahun 1990an, tahun 1993;
  - Bahwa setelah dibeli Chaerudin tanah tersebut kosong tidak dimanfaatkan;
  - Bahwa tanah Marjuki yang digarap Saksi sesuai Bukti P-17 seluas 1.800 m<sup>2</sup> (seribu delapan ratus meter persegi);

Halaman 37 dari 61 Halaman Putusan Nomor 9/G/2023/PTUN.SRG

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa batas-batas tanah yang Saksi garap adalah Utara: H. Muih, Selatan: Hj. Nonih, Timur: Hj. Nonih, Barat: H. Muhammad;
- Bahwa Saksi mengetahui perihal pengukuran tanah untuk pengembalian batas sesuai dalam Bukti P-11, diundang secara lisan oleh Iwik Herawidawati ahli waris Chaerudin ketika berada di lokasi karena ada pengukuran namun tidak tahu siapa saja yang hadir;
- Bahwa tanah Marjuki saat ini sudah ada sebagian bangunan pabrik diurutan terakhir di bagian ujung;

Tergugat II Intervensi juga mengajukan 1 (satu) orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah/janji menurut agama dan kepercayaannya ;

Saksi Tergugat II Intervensi ;

## 1. RISKA HASMIANA:

- Bahwa Saksi merupakan merupakan staf PPAT yang memproses Akta Jual Beli Nomor 94/2022 tanggal 13 Juli 2022;
- Bahwa Akta Jual Beli Nomor 94/2022 tanggal 13 Juli 2022 terdaftar di kantor saksi;
- Bahwa Saksi mengetahui tahun proses peralihan sertipikat yaitu, pada tahun 2022 namun bulannya tidak ingat;
- Bahwa tidak terdapat proses pengikatan jual beli, langsung proses akta jual beli;
- Bahwa pihak yang terdapat dalam jual beli adalah PT Sumber Wijaya Indah Permai sebagai Penjual dan PT. Kharisma Esa Unggul sebagai Pembeli;
- Bahwa Saksi mengetahui proses pembuatan akta jual beli yaitu, kantor tempat Saksi bekerja mendapat order dari BNI untuk melakukan perikatan sebelumnya dilakukan jual beli dengan pembiayaan melalui bank, sebelum jual beli kami menerima sertipikat lalu melakukan pengecekan di BPN secara online, kemudian dibayarkan pajak-pajak penjual maupun pembeli, lalu dilakukan validasi pajak penjual sehingga dapat terjadi jual beli tersebut ;
- Bahwa proses pengecekan di Kantor Pertanahan yaitu, Pertama pengecekan secara *online* sertipikat yang sudah kami terima terlebih dahulu, kemudian keluar hasil dari Kantor Pertanahan Kota Tangerang yang menyatakan

Halaman 38 dari 61 Halaman Putusan Nomor 9/G/2023/PTUN.SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sertipikat bersih, tidak ada sengketa dan konflik yang tertera kemudian dilakukan pembayaran pajak-pajak;

- Bahwa Pengecekan secara *online*, ada persyaratan yang harus di-*upload* di <https://intan.atrbpn.go.id> layanan online seperti aplikasi Sentuh Tanahku oleh kami pihak PPAT kemudian diperiksa pihak Kantor Pertanahan sebelum terbit pengecekan sertipikat;
- Bahwa surat keterangan hasil pengecekan sertipikat keluar dari aplikasi, tidak datang ke Kantor Pertanahan;
- Bahwa saat pengecekan online yang dimasukkan Kelurahan Jatiuwung Kota Tangerang sesuai sertipikat;
- Bahwa terdapat cek fisik lokasi tanah yang diperjualbelikan dari kami pihak PPAT, namun bukan oleh Saksi;
- Bahwa Saksi mengetahui terdapat cek fisik lokasi secara lisan dari tim lapangan dan foto-foto lokasi ;
- Bahwa luas tanah yang diperjualbelikan  $\pm 10.000 \text{ m}^2$  (kurang lebih sepuluh ribu meter persegi);
- Bahwa yang hadir dalam penandatanganan akta jual beli, Saksi sebagai Saksi, PPAT Buchari Hanafi, serta pihak-pihak yang bersangkutan di BNI Kota Tangerang;
- Bahwa pengecekan dilakukan terhadap warkah terakhir terdaftar atas nama PT Sumber Wijaya Indah Permai, karena sertipikat terakhir terdaftar atas nama PT Sumber Wijaya Indah Permai tidak sampai warkah awal;

Tergugat tidak mengajukan ahli dan/atau saksi dalam persidangan *a quo*, meskipun telah diberikan kesempatan yang patut;

Pengadilan telah melaksanakan Pemeriksaan Setempat di lokasi terbitnya sertipikat objek sengketa pada hari Senin, tanggal 5 Juni 2023;

Para Pihak telah menyampaikan kesimpulan melalui Sistem Informasi Pengadilan pada persidangan secara elektronik tanggal 15 Juni 2023;

Segala sesuatu dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan telah termuat dan merupakan satu kesatuan dalam putusan ini;

Pada akhirnya para pihak mohon putusan pengadilan;

Halaman 39 dari 61 Halaman Putusan Nomor 9/G/2023/PTUN.SRG

#### Disclaimer

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



**PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana terurai dalam duduk perkara di atas;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam gugatan ini adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 54/Kelurahan Jatiuwung Kecamatan Cibodas Kota Tangerang terbit tanggal 02 April Tahun 1992, Surat Ukur Nomor 02 tanggal 24 Januari Tahun 2005, luas 10.630 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak PT. Kharisma Esa Unggul (*vide* bukti T-1 = T II Intervensi 1);

Menimbang, bahwa Pengadilan telah memanggil pihak ketiga, yang namanya tercantum dalam objek sengketa yaitu PT. KHARISMA ESA UNGGUL, dan melalui Kuasa Hukumnya, PT. KHARISMA ESA UNGGUL telah mengajukan permohonan intervensi melalui surat permohonan tertanggal 8 Maret 2023 serta telah disikapi Majelis Hakim melalui Penetapan Nomor : 9/G/2023/PTUN.SRG tanggal 20 Maret 2023 dengan amar penetapan pada pokoknya mengabulkan permohonan Pemohon Intervensi, menyatakan PT. KHARISMA ESA UNGGUL sebagai pihak dalam perkara Nomor: 9/G/2023/PTUN.SRG dan mendudukannya sebagai Tergugat II Intervensi;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat, Tergugat telah mengajukan jawabannya dimana dalam Jawabannya tersebut selain memuat pokok perkaranya juga secara tersirat memuat eksepsi dan Tergugat II Intervensi dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi dan pokok perkara, oleh karenanya Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi-eksepsi tersebut sebagai berikut;

**DALAM EKSEPSI :**

**Eksepsi Tergugat:**

Menimbang, bahwa dalam Jawabannya, walaupun Tergugat tidak menyatakan eksepsi secara eksplisit, namun demikian secara tersirat dalam uraiannya Tergugat menyatakan dalil gugatan Para Penggugat adalah adanya sengketa kepemilikan, sehingga Majelis Hakim menyimpulkan terdapat eksepsi Tergugat mengenai kompetensi absolut Pengadilan dan akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

*Halaman 40 dari 61 Halaman Putusan Nomor 9/G/2023/PTUN.SRG*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan yang diterbitkan oleh Tergugat dan apabila dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 *jo.* Pasal 1 angka 7, Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintah, Majelis Hakim berpendapat bahwa sertipikat objek sengketa *a quo* telah memenuhi unsur-unsur Keputusan Tata Usaha Negara/Keputusan Administrasi Pemerintahan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 *jo.* Pasal 1 angka 7, Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintah.

Menimbang, bahwa Para Penggugat mendalilkan bahwa tanah milik Penggugat yang telah terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 262/Keroncong terbit tanggal 29 September 1983 berada di atas lahan yang sama yang telah terbit juga objek sengketa (*overlapping*) yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 262/Keroncong terbit tanggal 29 September 1983 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 54/Kelurahan Jatiuwung, Kecamatan Cibodas, Kota Tangerang terbit tanggal 02 April tahun 1992, dan dalam dalil-dalil gugatan Para Penggugat, yang dipermasalahkan oleh Para Penggugat adalah proses penerbitan sertipikat objek sengketa yang telah diterbitkan di atas bidang tanah Sertipikat Hak Milik Para Penggugat dan bukan mempermasalahkan tentang kepemilikannya, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena yang menjadi substansi dalam gugatan adalah proses/prosedur penerbitan objek sengketa yang menurut Para Penggugat tidak prosedural karena melanggar peraturan yang berlaku dan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik dan bukanlah sengketa kepemilikan, maka menurut Majelis Hakim, Pengadilan Tata Usaha Negara Serang berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa *a quo* sebagaimana ditentukan dalam Pasal 47 dan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

## **Eksepsi Tergugat II Intervensi**

- A. Gugatan Kadaluwarsa/Tenggang Waktu Mengajukan Gugatan;  
Tergugat II Intervensi mendalilkan pada pokoknya bahwa :

*Halaman 41 dari 61 Halaman Putusan Nomor 9/G/2023/PTUN.SRG*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Para Penggugat telah mengetahui adanya objek sengketa berdasarkan surat pemberitahuan dari Tergugat Nomor 3995/36.71/X/2022 tanggal 17 Oktober 2022, sementara gugatan *a quo* didaftar pada tanggal 31 Januari 2023, sehingga gugatan Penggugat sudah kadaluwarsa oleh karenanya gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
- Para Penggugat telah mengetahui adanya objek sengketa pada tahun 2020 dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Kelas IA Tangerang dengan Nomor Perkara 967/Pdt.G/2020/PN.Tng dan telah diputus pada tanggal 7 Oktober 2021 dan Penggugat baru mengajukan gugatan *a quo* pada tanggal 31 Januari 2023 sehingga telah melewati tenggang waktu 90 hari oleh karenanya gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat II Intervensi tentang Gugatan Kadaluwarsa/Tenggang Waktu Mengajukan Gugatan, Para Penggugat dalam repliknya telah menyanggah dalil eksepsi Tergugat II Intervensi dan terhadap dalil eksepsi Tergugat II Intervensi dan bantahan eksepsi Para Penggugat, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa secara limitasi tenggang waktu untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara telah diatur dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yaitu *Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya keputusan badan atau Pejabat Tata Usaha Negara*;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan sertipikat objek sengketa *a quo*, secara jelas tercantum atas nama PT. Kharisma Esa Unggul, sehingga kedudukan Para Penggugat dalam hal ini adalah sebagai pihak ketiga yang walaupun tidak dituju secara langsung oleh sertipikat objek sengketa *a quo*, akan tetapi merasa kepentingannya telah dirugikan dengan diterbitkannya objek sengketa *a quo* ;

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 55 tersebut tidak mengatur secara limitasi tentang cara penghitungan tenggang waktu bagi pihak ketiga yang tidak dituju secara langsung oleh Keputusan Tata Usaha Negara. Oleh karena itu untuk mengisi kekosongan hukum terkait tenggang waktu bagi pihak yang namanya tidak tersebut/tidak dituju dalam Keputusan Tata Usaha Negara terdapat

Halaman 42 dari 61 Halaman Putusan Nomor 9/G/2023/PTUN.SRG

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beberapa Putusan Mahkamah Agung yang kaidah hukumnya dapat digunakan sebagai dasar hukum dalam menghitung tenggang waktu tersebut yaitu kaidah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung (*Vide* Putusan Perkara Nomor: 5 K/TUN/1991, tanggal 21 Januari 1993, Putusan Perkara Nomor : 41 K/TUN/1994, tanggal 10 November 1994 dan Putusan Perkara Nomor : 270 K/TUN/2001 tanggal 4 Maret 2002) yang dapat diambil kaidah hukumnya yaitu *"bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara, tetapi merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana diatur dalam Pasal 55 dihitung secara kasuistis, sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya Keputusan Tata Usaha Negara tersebut"*;

Menimbang, bahwa kaidah Yurisprudensi terkait tenggang waktu pengajuan gugatan oleh pihak ketiga yang tidak dituju oleh objek sengketa di atas sejalan serta dipertegas dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 03 Tahun 2015 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2015 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan pada Rumusan Hukum Kamar Tata Usaha Negara yang menyatakan bahwa tenggang waktu pengajuan gugatan oleh pihak ketiga yang tidak dituju oleh objek sengketa dihitung sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya;

Menimbang, bahwa dengan demikian ukuran yang dapat dijadikan dasar penghitungan tenggang waktu mengajukan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju oleh objek sengketa sesuai dengan ketentuan di atas adalah sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Pasal 3 ayat (1) dan (2) Perma No. 6 Tahun 2018 diatur bahwa upaya administratif dilakukan sesuai dengan peraturan dasar yang mengatur upaya administratif tersebut dan dalam hal peraturan dasar penerbitan keputusan dan/atau tindakan tidak mengatur upaya administratif, maka Majelis Hakim menggunakan ketentuan yang diatur dalam Pasal 77 dan Pasal 78 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan (UUAP);

Halaman 43 dari 61 Halaman Putusan Nomor 9/G/2023/PTUN.SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 77 dan Pasal 78 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, disebutkan sebagai berikut

## Pasal 77

- 1) Keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya Keputusan tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan;
- 2) Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang menetapkan Keputusan;
- 3) Dalam hal keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterima, Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai permohonan keberatan;
- 4) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja;
- 5) Dalam hal Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menyelesaikan keberatan dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4), keberatan dianggap dikabulkan;
- 6) Keberatan yang dianggap dikabulkan, ditindaklanjuti dengan penetapan Keputusan sesuai dengan permohonan keberatan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan;
- 7) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai dengan permohonan paling lama 5 (lima) hari kerja setelah berakhirnya tenggang waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4);

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan Para Penggugat dan eksepsi Tergugat II Intervensi serta dihubungkan dengan alat-alat bukti yang diajukan di persidangan, dalam sengketa *a quo* ditemukan fakta sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat mendaftarkan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 23 Oktober 2020 dan telah diputus oleh Pengadilan Negeri Tangerang melalui Putusan Nomor 967/G/Pdt.G/2020/PN.Tng tanggal 14 Oktober 2021, dengan amar putusan pada pokoknya

Halaman 44 dari 61 Halaman Putusan Nomor 9/G/2023/PTUN.SRG

### Disclaimer

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



menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) (*vide* bukti P-18 = T-13);

2. Bahwa dalam perkara Nomor : 967/G/Pdt.G/2020/PN.Tng tanggal 14 Oktober 2021, objek sengketa dijadikan salah satu alat bukti surat oleh Para Penggugat (*vide* bukti P-18 = T-13);
3. Bahwa Para Penggugat mengajukan permohonan Pengukuran Ulang dan Pemetaan Kadastral kepada Tergugat tanggal 13 September 2022 (*vide* bukti P-10);
4. Bahwa atas permohonan Para Penggugat, pada tanggal 22 September 2022 dilakukan pengukuran ulang pengembalian batas yang dilakukan oleh petugas ukur Kantor Kota Tangerang dan ditunjukkan batas oleh Para Penggugat dan disaksikan oleh perwakilan PT. Sumber Wijaya Indah Permai sebagai tetangga yang berbatasan serta disaksikan pula oleh aparat Pemerintahan setempat dari Kantor Kelurahan Jatiuwung, Rt, Rw dan dari pihak keamanan Babinsa dan Binamas. Pada saat penanda-tanganan yang berbatasan dari PT. Sumber Wijaya Indah Permai tidak bersedia dengan alasan bahwa tanah tersebut telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 54/Jatiuwung, Surat Ukur Tanggal 24 Januari 2005 No. 02/2005 luas 10.630 M2 (*vide* dalil gugatan Penggugat dan Jawaban Tergugat);
5. Bahwa dari bukti T-1 berupa Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.54/Jatiuwung diperoleh fakta bahwa Para Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan surat permohonan blokir sementara berdasarkan surat permohonan tanggal 30 September 2022, dan telah dilakukan blokir terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 54/Jatiuwung pada tanggal 01 November 2022;
6. Bahwa pada tanggal 20 Oktober 2022, Para Penggugat mengajukan surat kepada Tergugat, perihal : permohonan klarifikasi dan mediasi, dan telah ditindaklanjuti oleh Tergugat dengan melaksanakan Mediasi sebanyak tiga kali, masing-masing Mediasi I, pada tanggal 14 November 2022; Mediasi II tanggal 25 November 2022, dan Mediasi III tanggal 29 November 2022 dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perwakilan dari PT. Sumber Wijaya Indah Permai maupun PT. Kharisma Esa Unggul tidak pernah hadir dalam mediasi tersebut (*vide* bukti P-15);

7. Bahwa Para Penggugat mendaftarkan Gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 31 Januari 2023 (*vide* Gugatan Para Penggugat);

Menimbang, bahwa dalam salah satu pertimbangannya Majelis Hakim dalam perkara 967/G/Pdt.G/2020/PN.Tng, tanggal 14 Oktober 2021 (*vide* bukti P-18=T-13) berpendapat sebelum mengajukan gugatan Para Penggugat seharusnya terlebih dahulu memfloating/mengukur ulang bidang tanahnya melalui Badan Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Tangerang/Turut Tergugat II. Dari hasil floating/ukur ulang tersebut akan terlihat dan terbukti bidang tanahnya tumpang tindih dengan bidang tanah Tergugat I. Surat Ukur Tahun 1983 tidak dapat dipakai lagi sebagai pedoman letak batas tanah;

Menimbang, bahwa kemudian Para Penggugat mengajukan permohonan pengukuran ulang dan pemetaan kadastral (*vide* bukti P-10) dan atas permohonan tersebut, petugas ukur telah datang ke lokasi dan batas batas telah ditunjukkan oleh Pemohon namun surat pemasangan tanda batas belum ditandatangani oleh PT. Sumber Wijaya Indah Permai selaku tetangga batas menurut fisik di lapangan sehingga pengukuran tidak dapat dilakukan karena belum mendapat persetujuan tetangga batas secara tertulis dan melalui surat Tergugat 3995/36.71/X/2022, tanggal 17 Oktober 2022 diketahui permohonan pengukuran ulang dan pemetaan kadastral yang diajukan oleh Para Penggugat tidak dapat diproses lebih lanjut karena tidak ada tanda tangan persetujuan pemilik yang berbatasan dan tetangga batas (*vide* bukti P-11, P-12, P-13, P-14, dalil pengakuan Para Penggugat dalam gugatan dan Tergugat dalam jawabannya) ;

Menimbang, bahwa oleh karena belum adanya kejelasan tentang lokasi tanah milik Para Penggugat apakah benar telah terjadi tumpang tindih atau tidak, kemudian Para Penggugat mengajukan permohonan klarifikasi dan mediasi terkait Sertipikat Hak Milik No. 262/Kroncong, Kecamatan Jati Uwung Kota Tangerang dan selanjutnya mengajukan surat permohonan blokir sementara melalui surat tanggal 30 September 2022 ;

*Halaman 46 dari 61 Halaman Putusan Nomor 9/G/2023/PTUN.SRG*



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Majelis Hakim menilai walaupun Para Penggugat telah mengetahui adanya objek sengketa pada tahun 2020, dengan diajukannya gugatan di Pengadilan Negeri Tangerang, tetapi pada saat itu Para Penggugat belum merasa dirugikan dengan terbitnya objek sengketa, karena masih belum ada kepastian apakah tanah yang di atasnya terbit Sertipikat Hak Milik No. 262/Kroncong, Kecamatan Jati Uwung Kota Tangerang, *overlapping* dengan objek sengketa;

Menimbang, bahwa dari uraian di atas, Majelis Hakim berpendapat Para Penggugat baru merasa dirugikan kepentingannya pada saat mengajukan permohonan blokir sementara melalui surat tanggal 30 September 2022 dan mengajukan upaya administratif melalui surat tanggal 20 Oktober 2022 (*vide* bukti P-15) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum dan pertimbangan di atas dikaitkan dengan Undang-Undang Peratun Jo. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan khususnya Pasal 75, dan Perma Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Adminsitrasi Pemerintahan Setelah menempuh Upaya Administratif, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa pengajuan gugatan para Penggugat yang diajukan pada tanggal 31 Januari 2023 masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan, sehingga eksepsi Tergugat II Intervensi tentang gugatan kadaluarsa/melewati tenggang waktu dinilai tidak berdasar sehingga beralasan hukum untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

**B. Gugatan Penggugat Kabur:**

Menimbang, bahwa terkait eksepsi gugatan Penggugat kabur, Tergugat II Intervensi mendalilkan pada pokoknya bahwa Gugatan Kabur dengan alasan dalil gugatan Penggugat tidak sistematis, tidak bersesuaian antara satu dalil gugatan dengan dalil gugatan yang lain;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat II Intervensi tentang Gugatan Kabur tersebut telah dibantah oleh Para Penggugat dalam repliknya yang pada pokoknya menyanggah dalil eksepsi Tergugat II Intervensi, dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap dalil eksepsi Tergugat II Intervensi dan bantahan eksepsi Para Penggugat, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam menilai apakah gugatan Para Penggugat itu kabur/*obscuur libel* atau tidak, Majelis Hakim mempedomani Pasal 56 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyatakan:

- (1) *Gugatan harus memuat:*
  - a. *nama, kewarganegaraan, tempat tinggal, dan pekerjaan Penggugat, atau kuasanya;*
  - b. *nama, jabatan, dan tempat kedudukan Tergugat;*
  - c. *dasar gugatan dan hal yang diminta untuk diputuskan oleh Pengadilan.*
- (2) *Apabila gugatan dibuat dan ditandatangani oleh seorang kuasa Penggugat, maka gugatan harus disertai surat kuasa yang sah.*
- (3) *Gugatan sedapat mungkin juga disertai Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan oleh Penggugat.*

Menimbang, bahwa setelah mencermati surat gugatan Para Penggugat, Majelis Hakim menilai gugatan Para Penggugat telah memenuhi unsur-unsur sebagaimana yang diatur Pasal 56 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara di atas, sehingga eksepsi Tergugat II Intervensi tentang Gugatan Para Penggugat kabur tidak berdasar sehingga beralasan hukum untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya sebagaimana pertimbangan hukum di atas dan tidak ada syarat formal lainnya yang dapat membuat gugatan dinyatakan tidak diterima, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai pokok perkaranya sebagai berikut:

## **POKOK PERKARA:**

Menimbang bahwa, maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana terurai dalam duduk perkara di atas;

Menimbang, bahwa yang menjadi permasalahan sehingga Para Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Serang

*Halaman 48 dari 61 Halaman Putusan Nomor 9/G/2023/PTUN.SRG*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah bahwa menurut Para Penggugat, Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa *a quo* telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan khususnya Pasal 3 ayat (2), Pasal 15 ayat (1), Pasal 18 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 10 ayat (1) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan ;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya pada pokoknya menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 262/Kroncong atas nama Chaerudin Bin Amir bukanlah tumpang tindih (*overlapping*) dari status hak atas kepemilikan tanahnya, tetapi adanya kesalahan dalam tata letak penerbitannya;

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi dalam jawabannya, telah menolak apa yang menjadi alasan-alasan Penggugat dalam gugatannya dan pada pokoknya mendalilkan bahwa tidak ada tumpang tindih terhadap sertipikat milik Para Penggugat dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan (objek sengketa) milik Tergugat II Intervensi dan penerbitan objek sengketa *a quo* telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan Pembuktian atas pokok perkara dalam sengketa *a quo*, Majelis Hakim berpedoman pada ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian dan untuk sahnya pembuktian diperlukan sekurang-kurangnya dua alat bukti berdasarkan keyakinan Hakim serta menggunakan tolak ukur sebagaimana ketentuan Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 yaitu apakah keputusan objek sengketa *a quo* diterbitkan dengan melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 52 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dinyatakan bahwa:

- (1) Syarat sahnya Keputusan meliputi:
  - a. ditetapkan oleh pejabat yang berwenang;
  - b. dibuat sesuai prosedur; dan;
  - c. substansi yang sesuai dengan objek Keputusan;
- (2) Sahnya Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan dan AUPB;

Halaman 49 dari 61 Halaman Putusan Nomor 9/G/2023/PTUN.SRG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan demikian suatu Keputusan Tata Usaha Negara dinilai bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku apabila keputusan yang bersangkutan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang bersifat prosedural, substansial atau dikeluarkan oleh pejabat yang tidak berwenang, dimana jika dari salah satu aspek tidak terpenuhi maka sudah cukup beralasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa ;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan segi prosedural dan substansial penerbitan sertipikat objek sengketa, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan apakah Tergugat mempunyai kewenangan untuk menerbitkan sertipikat objek sengketa *a quo* ;

Menimbang, bahwa salah satu prinsip negara hukum adalah *wetmatigheid van bestuur* atau pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan, oleh karenanya setiap tindakan hukum pemerintah harus didasarkan pada wewenang yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria disebutkan bahwa *untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah* ;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah ditentukan bahwa :

## Pasal 1

*“Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Jawatan Pendaftaran Tanah menurut ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini dan mulai pada tanggal yang ditetapkan oleh Menteri Agraria untuk masing-masing daerah”* ;

## Pasal 36

*“Kepala Kantor Pendaftaran Tanah wajib menyelenggarakan tugas pendaftaran yang diatur dalam Peraturan Pemerintah ini dalam waktu yang sesingkat-singkatnya”* ;

Halaman 50 dari 61 Halaman Putusan Nomor 9/G/2023/PTUN.SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah mencermati bukti T.1 = T II Intervensi-1 diketahui bahwa objek sengketa ditandatangani oleh Tergugat, oleh karenanya berdasarkan fakta dan ketentuan hukum di atas, telah jelas bahwa Tergugat mempunyai kewenangan secara atributif untuk melaksanakan pendaftaran tanah, dimana proses final dari pendaftaran tanah ini salah satunya dengan terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan *in casu*;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dari segi prosedur dan substansinya, apakah Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik atau tidak ;

Menimbang, bahwa terkait substansi penerbitan objek sengketa, Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan apakah benar telah terjadi tumpang tindih/*over lapping* antara Sertipikat Hak Milik Nomor 262/Kroncong atas nama Chaerudin Bin Amir dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 54/Jatiuwung atas nama PT Kharisma Esa Unggul (objek sengketa) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat dan keterangan saksi yang diajukan oleh para pihak dalam Persidangan, Majelis Hakim memperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut;

- Bahwa Para Penggugat adalah ahli waris Alm Chaerudin Bin Amir (*vide* bukti bukti P-18 = T-13, diakui oleh Penggugat dan tidak dibantah Tergugat dan Tergugat II Intervensi);
- Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 262/Kroncong terbit tanggal 29 September 1983, Surat Ukur Nomor 4849 tanggal 29 September 1983 seluas 1.810 m<sup>2</sup> awalnya atas nama Marjuki kemudian beralih hak ke atas nama Chaerudin Bin Amir pada tanggal 28 Desember 1987, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 668/Jb/Agr/1987 tanggal 28 Desember 1987 yang dibuat dihadapan Drs. H. Mukhtar Luthfie Camat Jati Uwung selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Wilayah Kecamatan Jati Uwung dan tanah tersebut berlokasi di berlokasi di Kelurahan Jati Uwung, Kecamatan Cibodas, dahulu Desa Kroncong Kecamatan Jatiuwung (*vide* bukti T-26, P-7 = T-14, berkesesuaian dengan keterangan Saksi Nurfuad dan Saksi Emad Nur) ;

Halaman 51 dari 61 Halaman Putusan Nomor 9/G/2023/PTUN.SRG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dari bukti T-1 = T II Intervensi-1 diketahui adanya pemekaran wilayah dari Desa Keroncong menjadi Kelurahan Jatiuwung berdasarkan Perda Kota Tangerang No. 16/2000 tanggal 28 November 2000 maka sertifikat objek sengketa yang awalnya SHGB Nomor 1526/Desa Kroncong, Gambar Situasi No. 4068 tanggal 4 Maret 1992 atas nama PT. Automen Electronic Manufacturing berubah menjadi SHGB No. 54/Kelurahan Jatiuwung, Surat Ukur No. 02/2005, tanggal 24 Januari 2005 terakhir atas nama PT. Kharisma Esa Unggul berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 94/2022 tanggal 13 Juli 2022 yang dibuat dihadapan Buchari Hanafi, S.H. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Tangerang dan dari kolom penunjuk tercatat bekas tanah milik adat C.631 Ps.B.5 (*vide* bukti T-2 = T II Intervensi-2, berkesesuaian dengan keterangan Saksi Riska Hasmiana) ;
- Bahwa Para Penggugat mendaftarkan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 23 Oktober 2020 dan telah diputus oleh Pengadilan Negeri Tangerang melalui Putusan Nomor 967/G/Pdt.G/2020/PN.Tng tanggal 14 Oktober 2021, dengan amar putusan pada pokoknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke Verklaard*) (*vide* bukti P-18 = T-13);
- Bahwa Para Penggugat mengajukan permohonan Pengukuran Ulang dan Pemetaan Kadastral kepada Tergugat tanggal 13 September 2022 dan atas permohonan Para Penggugat tersebut, pada tanggal 22 September 2022 dilakukan pengukuran ulang pengembalian batas yang dilakukan oleh petugas ukur Kantor Kota Tangerang dan ditunjukkan batas oleh Para Penggugat dan disaksikan oleh perwakilan PT. Sumber Wijaya Indah Permai sebagai tetangga yang berbatasan serta disaksikan pula oleh aparat Pemerintahan setempat dari Kantor Kelurahan Jatiuwung, Rt, Rw dan dari pihak keamanan Babinsa dan Binamas, namun PT. Sumber Wijaya Indah Permai selaku tetangga batas tidak bersedia menandatangani surat pernyataan pemasangan tanda batas dengan alasan bahwa tanah tersebut telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 54/Jatiuwung, Surat Ukur Tanggal 24 Januari 2005 No. 02/2005 luas 10.630 M2 (*vide* bukti P-10, P-12, dalil pengakuan Para Penggugat dalam gugatannya dan pengakuan Tergugat dalam jawabannya);

Halaman 52 dari 61 Halaman Putusan Nomor 9/G/2023/PTUN.SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Nurfuad dan Saksi Emad Nur didapatkan fakta hukum bahwa tanah yang ditunjukkan pada saat proses penetapan/pengembalian batas adalah tanah milik Chaerudin Bin Amir yang dibeli dari Marzuki seluas 1.810 M<sup>2</sup>, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : H. Muih
- Timur : Hj. Nonih
- Selatan: Hj. Nonih
- Barat : Fatimah

Menimbang, bahwa Saksi I Para Penggugat bernama Nur Fuad menerangkan tanah yang terdapat pabrik tersebut milik Chaerudin karena Chaerudin membeli dari ayah Saksi (Marzuki) pada tahun 1988, yang diwariskan tanah oleh orang tuanya yaitu H. Abdul Karim pada tahun 1976

Menimbang, bahwa Saksi II Para Penggugat bernama Emad Nur menerangkan bahwa Saksi menggarap tanah milik Marzuki seluas 1.800 M<sup>2</sup> dan Saksi tidak lagi menggarap tanah Marzuki setelah dibeli oleh Chaerudin;

Menimbang, bahwa pada hari Senin, tanggal 5 Juni 2023, telah dilakukan Pemeriksaan Setempat di lokasi tanah yang di atasnya terbit sertipikat objek sengketa, yaitu di Kelurahan Jatiuwung, Kecamatan Cibodas, Kota Tangerang, didapatkan fakta bahwa lokasi tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 262/Kroncong atas nama Chaerudin Bin Amir berada di dalam sebagian lokasi tanah Hak Guna Bangunan Nomor 54/Jatiuwung terakhir atas nama PT. Kharisma Esa Unggul ;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti P-17 berupa gambar situasi objek sengketa melalui aplikasi Sentuh Tanahku Kementerian ATR/BPN dan berdasarkan pengetahuan Hakim pada saat dilakukan pengecekan aplikasi "sentuh tanahku" pada persidangan dengan acara pembuktian, didapatkan fakta bahwa tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 262/Kroncong luas 1.810 m<sup>2</sup> (seribu delapan ratus sepuluh meter persegi) atas nama Chaerudin Bin Amir berada dalam sebagian lokasi (tumpang tindih) tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 54/Jatiuwung luas 10.630 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu enam ratus tiga puluh meter persegi) atas nama PT. Kharisma Esa Unggul ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 54/

*Halaman 53 dari 61 Halaman Putusan Nomor 9/G/2023/PTUN.SRG*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jatiuwung tanggal 2 April 1992, Surat Ukur Nomor 2/Jatiuwung/2005 tanggal 24 Januari 2005 seluas 10.630 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu enam ratus tiga puluh meter persegi) atas nama PT. Kharisma Esa Unggul terbukti tumpang tindih/*overlapping* dengan tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 262/Kroncong tanggal 29 September 1983, Surat Ukur Nomor 4849/Kroncong/1983 tanggal 29 September 1983 seluas 1.810 m<sup>2</sup> (seribu delapan ratus sepuluh meter persegi) atas nama Chaerudir Bin Amir ;

Menimbang, bahwa kemudian oleh karena pengujian di PTUN bersifat *ex tunc*, maka pengujian keabsahan objek sengketa *a quo* yang diterbitkan pada tahun 1992 akan menggunakan peraturan perundang undangan yang berlaku sebelum diterbitkannya objek sengketa antara lain yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah ;

Menimbang, bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan sebagai berikut ;

## Pasal 3

- (1) Dalam daerah-daerah yang ditunjuk menurut Pasal 2 ayat (2) semua bidang tanah diukur desa demi desa;
- (2) Sebelum sebidang tanah diukur, terlebih dulu diadakan: a. penyelidikan riwayat bidang tanah itu; dan b. penetapan batas-batasnya;
- (3) Pekerjaan yang dimaksud dalam ayat (2) pasal ini dijalankan oleh suatu panitia yang dibentuk oleh Menteri Agraria atau pejabat yang ditunjuk olehnya dan yang terdiri atas seorang pegawai Jawatan Pendaftaran Tanah sebagai ketua dan dua orang anggota Pemerintah Desa atau lebih sebagai anggota (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut Panitia). Jika Menteri Agraria memandangnya perlu maka keanggotaan Panitia dapat ditambah dengan seorang pejabat dari Jawatan Agraria, Pamong Praja dan Kepolisian Negara. Di dalam menjalankan pekerjaan itu Panitia memperhatikan keterangan-keterangan yang diberikan oleh yang berkepentingan;
- (4) Hasil penyelidikan riwayat dan penunjukan batas tanah yang bersangkutan ditulis dalam daftar isian yang bentuknya ditetapkan oleh Kepala Jawatan Pendaftaran Tanah dan ditandatangani oleh anggota-anggota Panitia serta oleh yang berkepentingan atau wakilnya;
- (5) Jika ada perselisihan tentang batas antara beberapa bidang tanah yang letaknya berbatasan atau perselisihan tentang siapa yang berhak atas sesuatu bidang tanah, maka Panitia berusaha menyelesaikan hal itu dengan yang berkepentingan secara damai;

Halaman 54 dari 61 Halaman Putusan Nomor 9/G/2023/PTUN.SRG

#### Disclaimer

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



- (6) Jika usaha tersebut di atas gagal, maka yang berkepentingan dalam perselisihan batas maupun dalam perselisihan tentang siapa yang sesungguhnya berhak atas bidang tanah itu, dapat mengajukan hal itu kemuka hakim. Tanah-tanah yang menjadi pokok perselisihan pada peta-peta dan daftar-daftar yang dimaksud dalam Pasal 4 dan 7 dinyatakan dengan satu nomor pendaftaran atau dicatat sebagai tanah sengketa sampai perselisihan itu diselesaikan;
- (7) Batas-batas dari sesuatu bidang tanah dinyatakan dengan tanda-tanda batas menurut ketentuanketentuan yang ditetapkan oleh Menteri Agraria;

Pasal 4

- (1) Setelah pengukuran sesuatu desa sebagai yang dimaksud dalam Pasal 3 selesai, maka dibuat peta-peta pendaftaran yang memakai perbandingan.;
- (2) Peta itu memperlihatkan dengan jelas segala macam hak atas tanah di dalam desa dengan batas-batasnya, baik yang kelihatan maupun yang tidak;
- (3) Selain batas-batas tanah pada peta itu dimuat pula nomor pendaftaran, nomor buku tanah, nomor suratukur, nomor pajak (jika mungkin), tanda batas dan sedapat-dapatnya juga gedung-gedung, jalan-jalan, saluran air dan lain-lain benda tetap yang penting;

Pasal 6

- (1) Setelah pekerjaan yang dimaksud dalam Pasal 3 dan 4 selesai, maka semua peta dan daftar isian yang bersangkutan ditempatkan di kantor Kepala Desa selama tiga bulan, untuk memberi kesempatan kepada yang berkepentingan mengajukan keberatan-keberatan mengenai penetapan batas-batas tanah dan isi daftar-daftar isian itu.
- (2) Mengenai keberatan yang diajukan dalam waktu yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini dan yang oleh Panitia dianggap beralasan, diadakan perubahan dalam peta maupun daftar-isian yang bersangkutan.
- (3) Setelah perubahan-perubahan yang dimaksud dalam ayat (2) di atas selesai dikerjakan atau jika di dalam waktu tersebut dalam ayat (1) tidak diajukan keberatan maka peta-peta dan daftar-daftar isian itu disahkan oleh Panitia dengan suatu berita acara, yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria;

Menimbang, bahwa dalam persidangan, Tergugat telah menyerahkan bukti surat terkait penerbitan pertama kali Sertipikat Hak Guna Bangunan No 54/ Kelurahan Jatiuwung (objek sengketa) sebagaimana bukti T-28 sampai dengan T-38 ;



Menimbang, bahwa memperhatikan riwayat pendaftaran hak atas tanah pertama kali sebagaimana tercantum pada warkah pendaftaran tanah yang mendasari terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan No 54/Desa Jatiuwung di atas, didapat fakta hukum bahwa alas hak tanah yang dilakukan pelepasan kepada negara adalah bekas hak milik adat C.No.631, PS.B.5, atas nama Haji Sukri tanpa ada keterangan batas-batas tanahnya, berlokasi di Desa Kroncong Kecamatan Jatiuwung Kabupaten Daerah Tingkat II Tangerang ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-29 berupa Risalah Pemeriksaan Tanah tanggal 19 Maret 1992 oleh Panitia Pemeriksa Tanah, didapatkan fakta hukum bahwa pada saat permohonan pengajuan Sertipikat Hak Guna Bangunan oleh PT. AUTOMEN ELECTRONIC MANUFACTURING telah berdiri pabrik di atas lokasi tanah yang dimohonkan Sertipikat Hak Guna bangunan;

Menimbang, bahwa tujuan pendaftaran tanah antara lain adalah untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah, oleh karenanya sudah semestinya apabila di atas 1 (satu) bidang tanah hanya terdapat 1 (satu) sertipikat sebagai bukti kepemilikan bagi pemegang haknya. Adanya fakta tumpang tindih antara tanah Sertipikat Hak Milik nomor 262/Desa Kroncong atas nama Chaerudin bin Amir dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 54/Kelurahan Jatiuwung atas nama PT. Kharisma Esa Unggul membuktikan ketidakcermatan Tergugat dalam melakukan penyelidikan riwayat bidang tanah baik data fisik maupun data yuridis serta penetapan batas-batasnya pada saat proses penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 54/Jatiuwung, sehingga menimbulkan adanya 2 (dua) sertipikat dalam 1 (satu) bidang tanah dan hal ini juga mengakibatkan ketidakpastian hukum terhadap status tanah dalam sertipikat yang terlebih dahulu terbit ;

Menimbang, bahwa apabila Tergugat bertindak lebih cermat dalam melakukan penyelidikan riwayat bidang tanah dengan mengumpulkan data data terkait dan meminta keterangan kepada pihak terkait, maka potensi terjadinya tumpang tindih dapat dicegah lebih awal;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti T-30 berupa Ikhtisar Tentang Permohonan Hak Guna Bangunan No. 196/HHT/HGB/III/1992 tanggal 21 Maret 1992 dan bukti T-1 = T II Intervensi 1 yaitu sertipikat objek sengketa terdapat fakta hukum bahwa permohonan Hak Guna Bangunan dimohonkan

*Halaman 56 dari 61 Halaman Putusan Nomor 9/G/2023/PTUN.SRG*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 21 Maret 1992 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 54/Jatiuwung terbit tanggal 2 April 1992, yang berarti proses dari permohonan hak sampai terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 54/Jatiuwung adalah kurang dari 1 (satu) bulan;

Menimbang, bahwa apabila fakta hukum di atas dihubungkan dengan ketentuan Pasal 6 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur bahwa peta dan daftar isian yang bersangkutan ditempatkan di kantor Kepala Desa selama tiga bulan, untuk memberi kesempatan kepada yang berkepentingan mengajukan keberatan-keberatan mengenai penetapan batas-batas tanah dan isi daftar-daftar isian itu, maka Tergugat terbukti tidak melaksanakan yang telah ditentukan dalam Pasal 6 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa dari seluruh uraian diatas Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa *a quo* terbukti tidak mencermati data-data fisik, yang pada akhirnya menimbulkan adanya tumpang tindih antara objek sengketa *a quo* seluas 10.630 m<sup>2</sup> di atas Sertipikat Hak Milik Nomor 262 (bukti T-1=T.II.Int-1) atas nama Chaerudin bin Amir seluas 1.810 m<sup>2</sup> (bukti P-7), dan atas pertimbangan tersebut Majelis Hakim memerintahkan kepada Tergugat untuk melakukan pengukuran ulang atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 54/Jatiuwung atas nama Tergugat II Intervensi serta mengeluarkan luas lahan 1.810 m<sup>2</sup> atas nama Chaerudin bin Amir dari Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 54 atas nama Tergugat II Intervensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan di atas, Majelis Hakim berkesimpulan terbukti terdapat ketidakcermatan Tergugat dalam melakukan penyelidikan riwayat bidang tanah dan penetapan batas-batasnya pada saat proses penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No 54/Jatiuwung dan tidak memberi kesempatan kepada yang berkepentingan mengajukan keberatan-keberatan mengenai penetapan batas-batas tanah dan isi daftar-daftar isian sehingga melanggar Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah khususnya Pasal 3 ayat (2) huruf a dan b dan Pasal 4 ayat (1),

Halaman 57 dari 61 Halaman Putusan Nomor 9/G/2023/PTUN.SRG

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(2) dan (3) serta Pasal 6 ayat (1) dan juga melanggar Asas Kecermatan dan Asas Kepastian Hukum ;

Menimbang, bahwa dengan demikian telah terbukti terdapat cacat prosedur dan substansi dalam penerbitan objek sengketa *a quo* berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 54 Kelurahan Jatiuwung Kecamatan Cibodas Kota Tangerang terbit tanggal 02 April Tahun 1992, Surat Ukur Nomor 02 tanggal 24 Januari Tahun 2005, luas 10.630 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak PT. Kharisma Esa Unggul sehingga cukup beralasan hukum apabila gugatan Para Penggugat dikabulkan dan sertipikat objek sengketa dinyatakan batal;

Menimbang, bahwa oleh karena objek sengketa dinyatakan batal maka Tergugat diwajibkan untuk mencabut dan mencoret objek sengketa tersebut dari buku tanah pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang serta menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 26 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2022 Tentang Perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara Dan Persidangan di Peradilan Secara Elektronik dengan diucapkannya Putusan secara elektronik, maka secara hukum telah dilaksanakan penyampaian Salinan Putusan Elektronik kepada para pihak melalui Sistem Informasi Pengadilan dan secara hukum dianggap telah dihadiri oleh para pihak dan dilakukan sidang terbuka untuk umum;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dikabulkan seluruhnya, maka sesuai ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Tergugat dan Tergugat II Intervensi haruslah dinyatakan sebagai pihak yang kalah dalam sengketa ini dan kepadanya dihukum untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng yang jumlahnya ditentukan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa mengenai alat bukti berupa bukti surat yang lain dan selebihnya, baik yang disampaikan oleh Para Penggugat, Tergugat, maupun Tergugat II Intervensi yang tidak relevan dengan sengketa ini tidak dipertimbangkan, namun tetap dilampirkan dalam berkas perkara ini;

*Halaman 58 dari 61 Halaman Putusan Nomor 9/G/2023/PTUN.SRG*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat, ketentuan Undang-undang No.5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo Undang-Undang No.51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang No 5 Tahun 1986, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah serta peraturan lain yang berkaitan;

## M E N G A D I L I

### EKSEPSI

- Menyatakan Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak diterima seluruhnya ;

### POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 54 Kelurahan Jatiuwung Kecamatan Cibodas Kota Tangerang terbit tanggal 02 April Tahun 1992, Surat Ukur Nomor 02 tanggal 24 Januari Tahun 2005, luas 10.630 m2 atas nama pemegang hak PT. Kharisma Esa Unggul ;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari register buku tanah, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 54 Kelurahan Jatiuwung Kecamatan Cibodas Kota Tangerang terbit tanggal 02 April Tahun 1992, Surat Ukur Nomor 02 tanggal 24 Januari Tahun 2005, luas 10.630 m2 atas nama pemegang hak PT. Kharisma Esa Unggul ;
4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp.3.011.000,00 (tiga juta sebelas ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada hari Senin, tanggal 19 Juni 2023 oleh EKA PUTRANTI, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, M. HERRY INDRAWAN P, S.Sos., S.H., M.H. dan FEBRINA PERMADI, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum dan disampaikan kepada para pihak yang sekaligus pula dipublikasikan untuk umum melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari Kamis, tanggal 22 Juni 2023 oleh Majelis Hakim tersebut dan dibantu oleh WIRDAYATI, A.Md., Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Serang serta dihadiri Para

Halaman 59 dari 61 Halaman Putusan Nomor 9/G/2023/PTUN.SRG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi dalam Sistem Informasi  
Pengadilan Tata Usaha Negara Serang ;

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

**M. HERRY INDRAWAN P, S.Sos., S.H., M.H.**

**EKA PUTRANTI, S.H., M.H.**

**FEBRINA PERMADI, S.H.**

PANITERA PENGGANTI

**WIRDAYATI, A.Md.**

Halaman 60 dari 61 Halaman Putusan Nomor 9/G/2023/PTUN.SRG

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Rincian Biaya Perkara

1. Biaya Pendaftaran Gugatan	: Rp. 30.000,00
2. Biaya ATK Perkara	: Rp. 125.000,00
3. Pengarsipan Berkas	: Rp. 30.000,00
4. Biaya Panggilan	: Rp. 36.000,00
5. Biaya PNBP Panggilan Pertama	: Rp. 30.000,00
6. Biaya Meterai Putusan Sela	: Rp. 10.000,00
7. Biaya Pemeriksaan Setempat	: Rp. 2.680.000,00
8. Biaya Pemberkasan/Penjilidan	: Rp. 50.000,00
9. Biaya Hak Redaksi	: Rp. 10.000,00
9. Biaya Materai	: Rp. 10.000,00 +

Jumlah : Rp. 3.011.000,00  
(tiga juta sebelas ribu rupiah)

Halaman 61 dari 61 Halaman Putusan Nomor 9/G/2023/PTUN.SRG

### Disclaimer

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