



PUTUSAN

Nomor : 39/G/2020/PTUN.SRG

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tata Usaha Negara Serang yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara pada Peradilan Tingkat Pertama dengan Acara Biasa, melalui Persidangan secara elektronik (e-Litigation) melalui e-Court pada Sistem Informasi Pengadilan, telah menjatuhkan Putusan dengan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut, dalam perkara antara:

NY. HARTATI TANIARTO, Kewarganegaraan Indonesia, Tempat Tinggal Jalan Gunung Merapi Blok Q/9 Sektor IV-2 BSD, Kelurahan Lengkong Wetan, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga;

Dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada :

1. **FAJAR GORA, S.H., M.H.**
2. **JOHANES DE BRITTO YUDA A.W., S.H.**
3. **ALDO PUTRA HARSA, S.H.**
4. **I GEDE AGUNG LAKSMANA, S.H.**

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Advokat pada **Law Offices FAJAR GORA & PARTNERS**, beralamat di Jalan Umbut No.43 Blok I, Villa Kelapa Dua, Kebon Jeruk, Jakarta Barat 11550, dalam hal ini dapat bertindak secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 0324.a/SK.TUN-FGP/IV/2020 tertanggal 8 April 2020;

Selanjutnya disebut sebagai ----- **PENGUGAT**;

M E L A W A N

KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG SELATAN, Tempat Kedudukan Jalan Letnan Soetopo, Lingkar Timur BSD, Rawa Mekar Jaya, Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan;

Dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada:

- | | | |
|----|--------------|-------------------------------|
| 1. | Nama | : RIDUAN, S.H., M.Si.; |
| | NIP. | : 19650910 198703 1 004; |
| | Pangkat/Gol. | : Pembina (IV/a) |



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

Jabatan : Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan;

2. Nama : **AMRINIF, S.H.;**

NIP. : 19860601 200903 2 002;

Pangkat/Gol. : Penata (III/c);

Jabatan : Kepala Sub Seksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara;

3. Nama : **IWAN SISWANTO, S.T.;**

NIP. : 19621017 198503 1 021;

Pangkat/Gol. : Penata Tk. I (III/d)

Jabatan : Kepala Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan Kadastral;

4. Nama : **RUPAIDA SURYANI, S.H., M.H.;**

NIP. : 19760109 199703 2 002;

Pangkat/Gol. : Penata Tk. I (III/d)

Jabatan : Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak Tanah;

5. Nama : **DAYINTA CITRA SINTARESMI, S.H.;**

NIP. : 19901107 201402 2 004;

Pangkat/Gol. : Penata Muda Tk. I (III/b)

Jabatan : Analis Hukum Pertanahan;

6. Nama : **NOVITA ELISABETH PARDEDE, S.H.;**

NIP. : 19891105 201101 2 006;

Pangkat/Gol. : Penata Muda (III/a)

Jabatan : Analis Hukum Pertanahan;

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, memilih domisili pada alamat Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan, Jalan Letnan Soetopo Lingkar Timur, Rawa Mekar Jaya BSD, Kota Tangerang Selatan, baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 44/SKU.36.07 MP.02.02/VIII/2020 tanggal 18 Agustus 2020;

Selanjutnya disebut sebagai ----- **TERGUGAT;**

Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut, telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 39/PEN-DIS/2020/PTUN.SRG, tanggal 23 Juli 2020 tentang Penetapan Lolos Dismissal;

Halaman 2 dari 31 halaman Putusan Nomor: 39/G/2020/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 39/PEN-MH/2020/PTUN.SRG, tanggal 23 Juli 2020 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara ini;
3. Penetapan Plt. Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 39/PEN-PPJS/2020/PTUN.SRG tanggal 23 Juli 2020 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 39/PEN-PP/2020/PTUN.SRG, tanggal 23 Juli 2020 tentang Penetapan Hari dan Tanggal Pemeriksaan Persiapan;
- 5.-----Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 39/PEN-HS/2020/PTUN.SRG, tanggal 19 Agustus 2020 tentang Penetapan Hari Persidangan yang Terbuka Untuk Umum;
- 6.-----Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 39/PEN-HS/2020/PTUN.SRG, tanggal 19 Oktober----- 2020 tentang Penetapan Kembali Hari Persidangan yang Terbuka Untuk Umum;
7. Telah membaca Surat Gugatan Penggugat tertanggal 15 Juli 2020, yang didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 22 Juli 2020, dengan Register Perkara Nomor: 39/G/2020/PTUN-SRG dan telah diperbaiki/disempurnakan pada tanggal 19 Agustus 2020;
8. Telah membaca surat-surat dan bukti-bukti dari Penggugat dan Tergugat;
9. Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan;
10. Telah mendengar keterangan Para Pihak yang bersengketa;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan tertanggal 15 Juli 2020, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 22 Juli 2020 dengan Register Perkara Nomor: 39/G/2020/PTUN.SRG dan telah diperbaiki pada tanggal 19 Agustus 2020 yang isinya sebagai berikut:

Adapun dasar dan alasan Penggugat mengajukan Gugatan Sengketa Tata Usaha Negara ini adalah sebagai berikut:

- I.-----OBJEK GUGATAN:
Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan No. HP.02.01/72-36/07/II/2020 tertanggal 31 Januari 2020 Perihal Pendaftaran Tanah dan/atau Peningkatan Status Terhadap SHGB No. 683/Lengkong Wetan;

Halaman 3 dari 31 halaman Putusan Nomor: 39/G/2020/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)



II. KEWENANGAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA DALAM MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA A QUO:

1. Bahwa berdasarkan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan :

"Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara;"

2. Bahwa berdasarkan Pasal 54 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Pengadilan Tata Usaha Negara menyebutkan :

"Gugatan Sengketa Tata Usaha Negara diajukan kepada Pengadilan yang berwenang yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan Tergugat;"

3. Bahwa berdasarkan 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 menyebutkan :

"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha Negara yang berisi tindakan hukum tata usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;"

4. Bahwa Keputusan yang dikeluarkan oleh Tergugat merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang telah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

Konkret, karena Objek gugatan berupa :

Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan No. HP.02.01/72-36/07/II/2020 tertanggal 31 Januari 2020 Perihal Pendaftaran Tanah dan/atau Peningkatan Status Terhadap SHGB No. 683/Lengkong Wetan. nyata-nyata diterbitkan oleh Tergugat (tidak abstrak) dan berwujud sebuah keputusan tertulis dan yang secara konkrit menegaskan bahwa peningkatan hak/pendaftaran hak atas tanah atas SHGB No. 683/Lengkong Wetan menjadi atas nama Penggugat belum dapat dilaksanakan dengan alasan belum adanya putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

Individual, Karena objek gugatan tersebut ditujukan dan berlaku khusus kepada Penggugat.

Final, karena Objek gugatan tersebut sudah definitif dan menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat, yaitu Penggugat tidak dapat melakukan



Pendaftaran Hak atas tanah di Jl. Gunung Merapi Blok Q/9 Sektor IV-2 pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan.

5. Bahwa berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif menyebutkan :

*"Pengadilan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan **setelah menempuh upaya administratif;**"*

6. Bahwa sebagai fakta, Penggugat telah menempuh upaya administratif dengan mengirimkan Surat Nomor: 942/FGP/V/2020 tanggal 29 Mei 2020 **Perihal Keberatan** kepada Tergugat dan diterima oleh Tergugat pada tanggal 29 Mei 2020.

7. Bahwa berdasarkan uraian diatas, Pengadilan Tata Usaha Negara Serang berwenang untuk menerima, memeriksa, dan memutus sengketa administrasi pemerintahan yang diajukan oleh Penggugat.

III. KEPENTINGAN PENGGUGAT/LEGAL STANDING PENGGUGAT

Penggugat Dirugikan Atas Diterbitkannya Objek Gugatan Oleh Tergugat;

1. Bahwa Penggugat (semula) adalah **pemegang Hak Guna Bangunan yang sah** atas sebidang tanah seluas 343 m² (tiga ratus empat puluh tiga meter persegi) terletak di Jl. Gunung Merapi Blok Q/9 Sektor IV-2, Bumi Serpong Damai, Kel. Lengkong Wetan, Kec. Serpong, Kota Tangerang Selatan, Banten (**tanah/bangunan di Jl. Gunung Merapi Blok Q/9 Sektor IV-2**) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1454 tertanggal 22 Juni 1994 yang diterbitkan oleh Ny. Hamida Abdurachman, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Tangerang. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 683/Lengkong Wetan (**"SHGB Nomor 683/Lengkong Wetan"**) atas nama Penggugat *in casu* Ny. Hartati Taniarto. Sebagai Fakta, Penggugat telah **menempati / menduduki / memelihara / merawat / mendiami tanah / bangunan di Jl. Gunung Merapi Blok Q/9 Sektor IV-2 sejak tahun 1994 sampai dengan gugatan ini didaftarkan.**

Selain itu, Penggugat adalah seorang warga negara yang baik karena tetap melaksanakan kewajibannya yaitu **membayar Pajak Bumi dan Bangunan** atas tanah/bangunan yang berada di Jl. Gunung Merapi Blok Q/9 Sektor IV-2 sampai dengan saat ini;



2. Bahwa sebagai fakta, tidak ada hak orang lain yang melekat atas tanah dan rumah Jl. Gunung Merapi Blok Q/9 Sektor IV-2, hal itu diketahui berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.683 atas nama Lianni Sudjono yang **telah berakhir** pada tanggal 01 Agustus 2011.

3. Bahwa Penggugat mengirimkan Surat No. 894/FGP/XII/2019 tertanggal 19 Desember 2019 Perihal: Pendaftaran Tanah dan/atau Peningkatan Status terhadap SHGB No. 683/Lengkong Wetan kepada Tergugat yang pada pokoknya menyatakan "*meminta Tergugat untuk **MENERIMA dan MEMPROSES PERMOHONAN PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN** yang terletak di **Jalan Gunung Merapi Blok Q/9** menjadi atas nama Penggugat;*

4. Bahwa terhadap permohonan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Penggugat, Tergugat justru mengirimkan Surat Nomor HP.02.01/72-36.07/II/2020 tertanggal 31 Januari 2020 Perihal Pendaftaran Tanah dan/atau Peningkatan Status terhadap SHGB No. 683/Lengkong Wetan *in casu* Objek Sengketa yang pada pokoknya berisi bahwa Penggugat sudah tidak berhak untuk mendaftarkan hak atas tanah nya kepada Tergugat;

5. Bahwa dengan diterbitkannya Objek Gugatan oleh Tergugat, nyata-nyata telah menimbulkan akibat hukum yaitu Penggugat tidak dapat melakukan Pendaftaran Hak atas tanah di Jl. Gunung Merapi Blok Q/9 Sektor IV-2, Sementara Penggugat adalah orang yang menempati dan merawat tanah dan bangunan di Jl. Gunung Merapi Blok Q/9 Sektor IV-2, dan tidak ada hak orang lain yang melekat pada tanah dan bangunan tersebut karena Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 683 atas nama Lianni Sudjono telah habis masa berlakunya sejak tanggal 01 Agustus 2011;

Berdasarkan uraian diatas, Penggugat memiliki kepentingan dalam mengajukan gugatan a quo karena haknya untuk mendaftarkan tanah yang saat ini ditempati dan dirawat oleh Penggugat telah dirugikan dengan diterbitkannya Objek Gugatan oleh Tergugat sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang No.51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No.5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

IV. TENGGANG WAKTU PENGAJUAN GUGATAN



1. Bahwa berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan:

"gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;"

2. Bahwa berdasarkan Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif menyebutkan:

"Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh Warga Masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif;"

3. Bahwa Tergugat menerbitkan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan No. HP.02.01/72-36/07/II/2020 Perihal Pendaftaran Tanah dan/atau Peningkatan Status Terhadap SHGB No. 683/Lengkong Wetan pada Tanggal 31 Januari 2020;

4. Bahwa sebagai Fakta, Penggugat menerima objek gugatan dari Tergugat tersebut pada tanggal 05 Februari 2020;

5. Bahwa setelah Penggugat menerima Objek gugatan dari Tergugat tersebut, Penggugat menempuh upaya administratif dengan mengirimkan Surat Nomor 942/FGP/V/2020 Tanggal 29 Mei 2020 Perihal Keberatan kepada Tergugat. Adapun Surat Keberatan tersebut telah diterima Tergugat pada tanggal 29 Mei 2020;

6. Bahwa sebagai fakta, sampai dengan tanggal 12 Juni 2020 atau setidaknya-tidaknya 10 (SEPULUH) HARI KERJA sejak Surat Keputusan keberatan diterima oleh Tergugat, Tergugat TIDAK MENYELESAIKAN KEBERATAN YANG DIAJUKAN PENGGUGAT. Karena Tergugat TIDAK MENANGGAPI / MENJAWAB / MERESPON Keberatan yang telah diajukan Penggugat, maka jangka waktu 90 (sembilan puluh) hari bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan dihitung sejak Tergugat membuat keputusan atas upaya administratif yang dilakukan Penggugat yakni pada tanggal 12 Juni 2020;

7. Bahwa oleh karena Penggugat telah memenuhi Persyaratan Administratif yaitu dengan mengajukan Keberatan pada tanggal 29 Mei



2020 dan Tergugat tidak menanggapi/menjawab/merespon sampai dengan batas waktu yang ditentukan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, maka Penggugat mengajukan Gugatan pada tanggal 15 Juli 2020;

Dengan demikian, Gugatan *a quo* sesuai dengan tenggang waktu sebagaimana diatur dan ditentukan dalam Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 6 tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan SETELAH Menempuh Upaya Administratif jo Pasal 4 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2 tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*);

V. DASAR DAN ALASAN GUGATAN PENGGUGAT ADALAH PIHAK YANG BERHAK UNTUK DIPRIORITASKAN UNTUK MELAKUKAN PENDAFTARAN ATAS TANAH

1. Bahwa pada tahun 1994, Penggugat membeli tanah dan bangunan dari PT. SUPRA VERITAS seluas 343 m2 (tiga ratus empat puluh tiga meter persegi) yang terletak di Jl, Gunung Merapi Blok Q/9 Sektor IV-2, Kel. Lengkong Wetan, Kec. Serpong, Kota Tangerang selatan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1454 Tanggal 22 Juni 1994 yang diterbitkan oleh Ny. Hamida Abdurachman, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Tangerang. Dan kemudian diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 683 atas nama Penggugat. Setelah Penggugat membeli tanah dan bangunan dari PT. SUPRA VERITAS, Penggugat bersama keluarganya menempati rumah tersebut.

2. Bahwa pada tahun 2004, Agus Sugihono mengajukan gugatan terhadap Ny. Hartati Taniarto *in casu* Penggugat tentang permasalahan hukum yang terjadi di Australia melalui Pengadilan Negeri Jakarta Utara. Permasalahan ini berawal dari anak-anak Penggugat bernama Sudrajat Siswandi alias Kim dan Irene Sukawati Siswandi melakukan perjanjian kerjasama bisnis dengan Agus Sugihono di Australia. Sebagai fakta, **Ny Hartati Taniarto *in casu* Penggugat sama sekali tidak mengenal Agus Sugihono dan tidak terlibat dalam penandatanganan kerjasama bisnis yang dilakukan oleh anak Penggugat dengan Agus Sugihono di Australia.** Karena



Agus Sugihono merasa mengalami kerugian dari kerjasama bisnis dengan anak Penggugat, Agus Sugihono kemudian **mengajukan gugatan wanprestasi di Pengadilan Negeri Jakarta Utara** dengan nomor register perkara : 213/Pdt.G/2004/PN.Jkt.Utr antara Agus Sugihono sebagai Penggugat melawan Hartati Taniarto sebagai Tergugat, Sudrajat Siswandi alias Kim sebagai Turut Tergugat I, Irene Sukawati Siswandi sebagai Turut Tergugat II. Sebagai fakta, relaas panggilan sidang perkara tersebut dikirimkan ke Muara Karang Jakarta Utara, sementara Ny. Hartati Taniarto *in casu* Penggugat dan anak-anaknya sudah tidak tinggal di alamat tersebut karena telah pindah rumah ke Tangerang. Hal itu menyebabkan Perkara tersebut diputus verstek yang Amar Putusannya sebagai berikut :

MENGADILI

1. Menyatakan bahwa Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang telah dipanggil dengan patut untuk menghadap tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan verstek;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi atau cidera janji;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar hutangnya kepada Penggugat sebesar AU \$ 97.500,- (Sembilan Puluh Tujuh Ribu Lima Ratus Ribu Dollar Australia; secara tunai dan sekaligus ditambah dengan bunga moratoir sebesar 6 % pertahun terhitung mulai bulan desember 1997 hingga gugatan dalam perkara ini didaftarkan di Pengadilan pada bulan Juli 2004;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah dilakukan dalam perkara ini sesuai berita acara sita jaminan tanggal 5 Agustus 2005 No.19/CB/2005PN.Jkt.Utr Jo. No.213/Pdt.G/2004/PN.Jkt.Utr dan berita acara penyitaan jaminan tanggal 6 September 2005 No.213/Pdt.G/2004/PN.Jkt.Utr
6. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan mematuhi putusan ini;
7. Menolak Gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
8. Membebankan biaya perkara kepada Tergugat yang hingga kini ditetapkan jumlahnya sebesar Rp. 2.179.000,- (dua juta seratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah);
3. Bahwa sita jaminan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam perkara nomor : 213/Pdt.G/2004/PN.Jkt.Utr ialah:

Halaman 9 dari 31 halaman Putusan Nomor: 39/G/2020/PTUN.SRG



- Sebidang Tanah beserta Rumah dan seluruh benda yang berada di atasnya milik Tergugat setempat dikenal sebagai atau terletak di Muara Karang Blok CC-5 No.41, Penjaringan Jakarta Utara;
- Sebidang Tanah beserta Rumah dan seluruh benda yang berada di atasnya milik Tergugat setempat dikenal sebagai atau terletak di Perumahan Bumi Serpong Damai Blok Q-9, Sektor Tangerang;

4. Bahwa karena Penggugat tidak mengetahui dirinya digugat oleh Agus Sugihono dan Penggugat tidak pernah menerima Relaas panggilan sidang dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara, hal itu menyebabkan Penggugat terlambat mengajukan upaya hukum perlawanan (verzet) kepada Agus Sugihono di Pengadilan Negeri Jakarta Utara, karena perkara tersebut telah berkekuatan hukum tetap.

5. Bahwa pada tahun 2007, Pengadilan Negeri Tangerang melakukan eksekusi terhadap sita jaminan yang dilakukan Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam perkara Nomor: 213/Pdt.G/2004/PN.Jkt.Utr dengan melakukan eksekusi lelang terhadap rumah Penggugat yang terletak di Jl. Gunung Merapi Blok Q/9 Sektor IV-2, Kel. Lengkong Wetan, Kec. Serpong, Kota Tangerang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Serpong dan Lianni Sudjono ditetapkan sebagai pemenang lelang.

6. Bahwa berdasarkan Amar Putusan point 4 dalam perkara nomor : 213/Pdt.G/2004/PN.Jkt.Utr menyebutkan:

"Menghukum Tergugat untuk membayar hutangnya kepada Penggugat sebesar AU \$ 97.500,- (Sembilan Puluh Tujuh Ribu Lima Ratus Ribu Dollar Australia; secara tunai dan sekaligus ditambah dengan bunga moratoir sebesar 6 % pertahun terhitung mulai bulan desember 1997 hingga gugatan dalam perkara ini didaftarkan di Pengadilan pada bulan Juli 2004;"

Berdasarkan Amar Putusan tersebut, diketahui bahwa Penggugat hanya dihukum oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk membayar sejumlah uang kepada Agus Sugihono. Sebagai fakta, setelah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Serpong Melakukan Lelang terhadap rumah Penggugat, Penggugat masih mendiami rumah di Jl. Gunung Merapi Blok Q/9 Sektor IV-2 karena Penggugat tidak mendapatkan informasi apapun mengenai



eksekusi lelang atas tanah dan bangunan miliknya yang dilakukan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Serpong.

7. Bahwa sebagai fakta setelah ditetapkan sebagai pemenang lelang, Lianni Sudjono tidak pernah menempati rumah di Jl. Gunung Merapi Blok Q/9 Sektor IV-2. Selain itu, Lianni Sudjono tidak pernah membayar Pajak Bumi dan Bangunan terhadap rumah tersebut.

8. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah tanggal 07 November 2019 yang diterbitkan oleh Tergugat, diketahui bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 00683 atas nama Lianni Sudjono **TELAH BERAKHIR SEJAK 01 AGUSTUS 2011**, dengan demikian hak Lianni Sudjono atas bidang tanah terletak di Jl. Gunung Merapi Blok Q/9 Sektor IV-2, Kel. Lengkong Wetan, Kec. Serpong, Kota Tangerang Selatan, **TELAH HAPUS/BERAKHIR**. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 40 huruf a Undang-Undang Nomo 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

Hak Guna Bangunan hapus karena:

a. Jangka waktunya berakhir

Berdasarkan uraian diatas, maka demi hukum status atas tanah di Jl. Gunung Merapi Blok Q/9 Sektor IV-2, Kel. Lengkong Wetan, Kec. Serpong, Kota Tangerang Selatan kembali menjadi TANAH NEGARA;

9. Bahwa berdasarkan Pasal 30 huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah menyebutkan:

Pemegang Hak Guna Bangunan berkewajiban :

*(c) **memelihara dengan baik tanah** dan bangunan yang ada diatasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup*

Bahwa sebagai fakta **Penggugat TELAH MENDIAMI / MEMELIHARA / MERAWAT** tanah/bangunan di Jl. Gunung Merapi Blok Q/9 Sektor IV-2 sejak tahun 1994 sampai dengan gugatan ini didaftarkan. Dengan demikian Penggugat memenuhi ketentuan Pasal 30 huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah untuk dapat diberikan hak atas tanah.

10. Bahwa sebagai fakta, Lianni Sudjono tidak pernah menempati/merawat merawat/mendiami tanah/bangunan di Jl. Gunung Merapi Blok Q/9 Sektor IV-2 sejak tahun 2007. Berdasarkan fakta



tersebut, Liani Sudjono tidak memenuhi ketentuan Pasal 30 huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996;

11. Berdasarkan uraian diatas, Penggugat adalah pihak yang berhak untuk diprioritaskan dalam melakukan pendaftaran hak atas tanah/bangunan di Jl. Gunung Merapi Blok Q/9 Sektor IV-2.

OBJEK GUGATAN TIDAK BERDASAR HUKUM

1. Bahwa setelah Penggugat mendapatkan informasi dari Tergugat mengenai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00683 atas nama Lianni Sudjono telah berakhir, Penggugat mengirimkan Surat No. 894/FGP/XII/2019 tertanggal 19 Desember 2019 Perihal : Pendaftaran Tanah dan/atau Peningkatan Status terhadap SHGB No. 683/Lengkong Wetan yang pada pokoknya menyatakan "meminta Tergugat" untuk **MENERIMA dan MEMPROSES PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN yang terletak di Gunung Merapi Blok Q/9 Sektor IV-2** atas nama Penggugat;

2. Bahwa Tergugat **MENOLAK** permohonan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Penggugat dengan mengirimkan Surat Nomor HP.02.01/72-36.07/II/2020 tertanggal 31 Januari 2020 Perihal Pendaftaran Tanah dan/atau Peningkatan Status terhadap SHGB No. 683/Lengkong Wetan *in casu* Objek Sengketa yang pada pokoknya berisi **bahwa Penggugat sudah tidak berhak untuk mendaftarkan hak atas tanah nya kepada Tergugat;**

3. Bahwa dalil Tergugat dalam Surat No. HP.02.01/72-36.07/II/2020 tertanggal 31 Januari 2020 Perihal Pendaftaran Tanah dan/atau Peningkatan Status Terhadap SHGB No. 683/Lengkong Wetan tersebut adalah suatu Dalil yang **tidak berdasar hukum (onrecht)** karena sebagai fakta **TIDAK ADA SATUPUN ATURAN/KETENTUAN** dalam Undang-Undang Pokok Agraria maupun Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur/menentukan bahwa untuk mengajukan permohonan pendaftaran hak atas tanah, HARUS DIDAHULUI DENGAN ADANYA PUTUSAN PENGADILAN yang memutuskan segala hubungan hukum terkait perolehan tanah tersebut. Bahwa suatu putusan pengadilan diperlukan apabila **ADA SENGKETA/KONFLIK** yang harus diperiksa dan diputus oleh Pengadilan. Sebagai fakta, hak atas nama Lianni Sudjono yang melekat pada tanah/bangunan di Jl. Gunung Merapi Blok Q/9 Sektor IV-2 **TELAH**



BERAKHIR pada tanggal 01 Agustus 2011. Bahwa sebagai fakta juga, antara Penggugat dengan Lianni Sudjono ataupun dengan pihak lain **TIDAK PERNAH ADA SENGKETA/KONFLIK YANG HARUS DIPERIKSA DAN DIPUTUS OLEH PENGADILAN.** Oleh karena tidak pernah ada sengketa/konflik antara Penggugat dengan Lianni Sudjono dan atau pihak manapun juga yang harus diputus oleh Pengadilan, maka **tidak ada relevansi dan urgensi** Tergugat menolak Permohonan Pendaftaran Hak atas Tanah yang diajukan Penggugat. Hal tersebut telah sesuai dengan doktrin yang disampaikan oleh Ny. Retnowulan Soetantio, SH dan Iskandar Oeripkartawinata, SH yang berbunyi:

*“...dst...dst...bahwa dalam perkara gugatan **ADA SUATU SENGKETA atau KONFLIK yang harus DISELESAIKAN DAN DIPUTUS OLEH PENGADILAN.**”* (HUKUM ACARA PERDATA dalam Teori dan Praktek, Ny. Retnowulan Soetantio, SH; Iskandar Oeripkartawinata, SH., Mandar Maju, Cetakan-XI, hlm.10);

4. Berdasarkan uraian di atas, terbukti bahwa dalil Tergugat dalam **Surat No. HP.02.01/72-36/07/II/2020 tertanggal 31 Januari 2020 Perihal Pendaftaran Tanah dan/atau Peningkatan Status Terhadap SHGB No. 683/Lengkong Wetan** yang menolak permohonan pendaftaran hak atas tanah oleh Penggugat adalah dalil yang **TIDAK BERDASAR HUKUM.**

OBJEK GUGATAN MELANGGAR ASAS-ASAS UMUM PEMERINTAHAN YANG BAIK

Asas kepastian hukum (*Rechtszekerheidsbeginisel*)

1. Bahwa pengertian Asas Kepastian Hukum salah satunya diatur dan ditentukan pada bagian Penjelasan Pasal 10 ayat (1) huruf a Undang-Undang No. 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yang berbunyi:

*“Yang dimaksud dengan asas kepastian hukum adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan **landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keadilan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan.**”*

Selain itu, bagian Penjelasan Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme juga mengatur tentang Asas Kepastian Hukum yang berbunyi:



*"Yang dimaksud dengan Asas Kepastian Hukum adalah asas dalam negara hukum yang **mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan-undangan**, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan Penyelenggaraan Negara."*

Berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa Asas Kepastian Hukum adalah Asas Negara Hukum yang mengutamakan unsur-unsur:

Berlandaskan pada peraturan perundang-undangan:

- Kepatutan, keajekan dan keadilan;
- Kebijakan Penyelenggara Negara/Penyelenggara Pemerintahan;

2. Bahwa sebagai fakta, Surat Tergugat No. HP.02.01/72-36/07/II/2020 tertanggal 31 Januari 2020 Perihal Pendaftaran Tanah dan/atau Peningkatan Status Terhadap SHGB No. 683/Lengkong Wetan yang pada pokoknya menyatakan **menolak permohonan pendaftaran hak atas tanah di Jl. Gunung Merapi Blok Q/9 Sektor IV-2** dengan alasan **belum adanya putusan pengadilan yang memutus segala hubungan hukum terkait perolehan tanah tersebut** **NYATA-NYATA TELAH MELANGGAR ASAS KEPASTIAN HUKUM** karena **TIDAK ADA SATUPUN ATURAN/KETENTUAN** dalam Undang-Undang Pokok Agraria maupun Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur/menentukan bahwa untuk mengajukan permohonan pendaftaran hak atas tanah, **harus didahului dengan adanya Putusan Pengadilan yang memutuskan segala hubungan hukum terkait perolehan tanah tersebut.**

3. Bahwa sebagaimana telah Penggugat uraikan, **TIDAK ADA LAGI HAK yang melekat pada tanah/bangunan** di Jl. Gunung Merapi Blok Q/9 Sektor IV-2. Selain itu, sebagai fakta hukum pula, sejak tahun 1994 Penggugat lah yang **menempati / menduduki / memelihara / merawat / mendiami** tanah beserta bangunan yang berada di Jl. Gunung Merapi Blok Q/9 Sektor IV-2 dan Penggugat **MASIH MEMBAYAR** Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap tanah beserta bangunan yang ditempati di lokasi tersebut sampai dengan saat ini. Sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Penggugat lah yang **mempunyai kepastian hukum untuk mendapatkan prioritas dalam mengajukan Permohonan Pendaftaran Tanah dan memperoleh hak atas tanah/bangunan di Jl. Gunung Merapi Blok Q/9 Sektor IV-2.**



Selain daripada itu, sebagaimana telah diatur dan ditegaskan dalam Penjelasan Pasal 10 ayat (1) huruf a Undang-Undang No. 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dan Penjelasan Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme, maka setiap Pembuatan Keputusan Tata Usaha Negara **HARUS MENGUTAMAKAN LANDASAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**;

Dengan demikian, perbuatan Tergugat yang **menolak permohonan pendaftaran hak atas tanah yang diajukan oleh Penggugat** terhadap tanah/bangunan yang berada di Jl. Gunung Merapi Blok Q/9 Sektor IV-2 **tanpa dasar/alas hukum yang sah nyata-nyata demi hukum telah melanggar Asas Kepastian Hukum** itu sendiri;

Asas Kecermatan (*Zorgvuldigheidsbeginsel*).

1. Bahwa Pengertian Asas Kecermatan diatur dan ditentukan dalam Penjelasan Pasal 10 ayat (1) huruf d Undang-Undang No. 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yang berbunyi:

*"Yang dimaksud dengan Asas Kecermatan adalah asas yang mengandung arti bahwa **suatu Keputusan dan/atau Tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap** untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan Keputusan dan/atau Tindakan sehingga Keputusan dan/atau Tindakan yang bersangkutan **dipersiapkan dengan cermat sebelum Keputusan dan/atau tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan.**"*

Berdasarkan uraian di atas, unsur-unsur Asas Kecermatan yaitu antara lain:

- Keputusan dan/atau tindakan;
- Didasarkan pada **informasi dan dokumen yang lengkap**;
- **Dipersiapkan dengan cermat sebelum Keputusan dan/atau tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan**;

2. Bahwa sebagai fakta, sejak tahun 1994 sampai dengan saat ini (30 April 2020), penggugat **masih menempati / menduduki / memelihara / merawat / mendiami** tanah beserta bangunan yang berada di Jl. Gunung Merapi Blok Q/9 Sektor IV-2. Selain itu, Penggugat juga **MASIH MEMBAYAR PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB)** terhadap tanah beserta bangunan yang ditempati di lokasi tersebut sampai dengan saat ini.



3. Bahwa sebagaimana telah Penggugat uraikan pada posita Gugatan a quo angka 4.9 dan 4.10 hlm. 9 s/d hlm. 11, bahwa sudah tidak ada lagi hak yang melekat pada tanah/bangunan di Jl. Gunung Merapi Blok Q/9 Sektor IV-2 baik bagi Penggugat maupun bagi Pihak lain, sehingga berdasarkan Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah demi hukum Penggugat lah yang **MENDAPAT PRIORITAS** untuk mengajukan permohonan Pendaftaran hak atas Tanah dan memperoleh hak atas tanah/bangunan di Jl. Gunung Merapi Blok Q/9 Sektor IV-2;

Bahwa Surat Tergugat No. HP.02.01/72-36/07/II/2020 tertanggal 31 Januari 2020 Perihal Pendaftaran Tanah dan/atau Peningkatan Status Terhadap SHGB No. 683/Lengkong Wetan yang pada pokoknya menyatakan **menolak permohonan pendaftaran hak atas tanah di Jl. Gunung Merapi Blok Q/9 Sektor IV-2 oleh Penggugat NYATA-NYATA TELAH MELANGGAR ASAS KECERMATAN** karena dalam pembuatan Keputusan tersebut Tergugat telah **mengabaikan informasi dan fakta bahwa sejak tahun 1994 sampai dengan saat ini Penggugat masih menempati/menduduki/memelihara/merawat/mendiami tanah/bangunan di Jl. Gunung Merapi Blok Q/9 Sektor IV-2 dan juga Penggugat masih membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).** Selain itu, pembuatan Keputusan tersebut **juga mengabaikan fakta bahwa demi hukum Penggugat lah yang diprioritaskan untuk mengajukan permohonan pendaftaran hak dan memperoleh hak atas tanah/bangunan di Jl. Gunung Merapi Blok Q/9 Sektor IV-2.**

Selain daripada itu, sebagaimana telah diatur dan ditegaskan dalam Penjelasan Pasal 10 ayat (1) huruf d Undang-Undang No. 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, maka setiap **PEMBUATAN KEPUTUSAN HARUS DIDASARKAN PADA INFORMASI YANG LENGKAP serta DIPERSIAPKAN DENGAN CERMAT SEBELUM KEPUTUSAN DAN/ATAU TINDAKAN TERSEBUT DITETAPKAN DAN/ATAU DILAKUKAN;**

Dengan demikian, perbuatan Tergugat yaitu **menolak permohonan pendaftaran hak atas Tanah oleh Penggugat dengan mengabaikan fakta bahwa demi hukum Penggugat adalah Pihak yang diprioritaskan untuk mengajukan permohonan pendaftaran hak atas tanah dan memperoleh hak atas tanah/bangunan di Jl. Merapi Blok**



Q/9 Sektor IV-2 nyata-nyata telah melanggar Asas Kecermatan itu sendiri;

Asas Tertib Penyelenggaraan Negara, Asas Keterbukaan (Asas Pemberian Alasan)

1. Bahwa sudah merupakan asas dalam suatu pemerintahan yang baik, bahwa setiap keputusan harus didasari alasan yang sah yang menjadi dasar pertimbangan, memiliki dasar fakta yang teguh yang dapat dibuktikan kebenarannya, dan pemberian alasan yang mendukung dan meyakinkan, baik secara rasional dan juga mempunyai kekuatan hukum berdasarkan peraturan yang berlaku;

Bahwa Surat Tergugat No. HP.02.01/72-36/07/II/2020 tertanggal 31 Januari 2020 Perihal Pendaftaran Tanah dan/atau Peningkatan Status Terhadap SHGB No. 683/Lengkong Wetan yang pada pokoknya menyatakan **menolak permohonan pendaftaran hak atas tanah di Jl. Gunung Merapi Blok Q/9 Sektor IV-2 dengan alasan belum adanya putusan pengadilan yang memutus segala hubungan hukum terkait perolehan tanah tersebut NYATA-NYATA TELAH MELANGGAR ASAS TERTIB PENYELENGGARAAN NEGARA, ASAS KETERBUKAAN DAN ASAS PEMBERIAN ALASAN.** Sebagai fakta, **TIDAK ADA SATUPUN ketentuan dalam Undang-Undang Pokok Agraria maupun Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur/menentukan bahwa untuk mengajukan permohonan pendaftaran hak atas tanah, harus didahului dengan adanya putusan pengadilan yang memutuskan segala hubungan hukum terkait perolehan tanah tersebut;**

Bahwa putusnya hubungan hukum hak atas tanah (Hak Guna Bangunan) sudah diatur secara tegas dalam ketentuan Pasal 40 huruf a Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Pasal 35 ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah yaitu karena **JANGKA WAKTUNYA SUDAH BERAKHIR.**

Bahwa sebagai fakta hukum, Hak Guna Bangunan atas nama Lianni Sudjono **TELAH BERAKHIR pada tanggal 1 Agustus 2011.** Sebagaimana ditentukan dalam Pasal 40 huruf a Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Pasal 35



ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah, **dengan telah berakhirnya Hak Guna Bangunan atas nama Lianni Sudjono** maka **SUDAH PUTUS SEGALA HUBUNGAN HUKUM yang melekat pada tanah di Jl. Gunung Merapi Blok Q/9 Sektor IV-2.** Dengan demikian, Dalil Tergugat dalam Suratnya yang menyatakan **"butuh putusan pengadilan yang memutus segala hubungan hukum terkait perolehan tanah tersebut** adalah dalil yang terlalu mengada-ada (*overbodig*);

Bahwa Tindakan Tergugat yang telah **menolak Permohonan Pendaftaran Hak atas Tanah beserta bangunan di Jl. Gunung Merapi Blok Q/9 Sektor IV-2** adalah **PERBUATAN YANG TIDAK BERDASAR HUKUM** serta **TELAH MELAMPAUI KEWENANGANNYA.** Perbuatan Tergugat tersebut dapat **dikualifisir sebagai perbuatan melanggar hukum** serta telah **melanggar Asas Umum Pemerintahan yang Baik.** Hal ini telah sesuai dengan doktrin yang disampaikan oleh Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, SH:

"Jika tindakannya itu melampaui wewenang yang diberikan kepadanya oleh undang-undang, yang berarti pemerintah telah melampaui batas kekuasaannya, inilah yang disebut "detournement de pouvoir" dan dianggap juga sebagai tindakan yang melawan hukum" (Perbuatan Melawan Hukum oleh Pemerintah, Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, SH, Cahaya Atma Pustaka, Cetakan. V, Hlm. 58);

Dengan demikian, Tindakan/Perbuatan Tergugat yang telah **menolak Permohonan Pendaftaran Hak atas Tanah beserta bangunan di Jl. Gunung Merapi Blok Q/9 Sektor IV-2 TANPA DASAR ATURAN HUKUM** serta **TANPA ALASAN YANG SAH** nyata-nyata **telah melanggar Asas Tertib Penyelenggaraan Negara, Asas Keterbukaan dan Asas Pemberian Alasan** karena Tindakan/Perbuatan Tergugat tersebut tidak berdasar hukum dan **TELAH MELAMPAUI BATAS KEWENANGAN** yang diberikan oleh Undang-Undang;

Asas Pertimbangan

1. Bahwa apabila suatu keputusan itu tidak murni bersifat menguntungkan, maka ia harus disertai dengan **suatu pertimbangan yang memadai.** Dalam hal suatu keputusan bersifat menguntungkan bagi pihak yang dituju keputusan tersebut tetapi merugikan dan membebani



pihak ketiga yang berkepentingan, maka keputusan tersebut harus didukung oleh **fakta-fakta yang benar dan relevan dapat mendukung keputusan tersebut** (Doktrin hukum Indroharto, S.H. dalam bukunya *Usaha Memahami Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Buku II, Pustaka Sinar Harapan, 1993, halaman 180*);

Bahwa sebagai fakta, Surat Tergugat No. HP.02.01/72-36/07/II/2020 tertanggal 31 Januari 2020 Perihal Pendaftaran Tanah dan/atau Peningkatan Status Terhadap SHGB No. 683/Lengkong Wetan yang pada pokoknya menyatakan **menolak permohonan pendaftaran hak atas tanah di Jl. Gunung Merapi Blok Q/9 Sektor IV-2** dengan alasan **belum adanya putusan pengadilan yang memutus segala hubungan hukum terkait perolehan tanah tersebut nyata-nyata TIDAK DISERTAI DENGAN PERTIMBANGAN YANG MEMADAI** karena sebagai fakta, **TIDAK ADA SATUPUN aturan/ketentuan dalam Undang-Undang Pokok Agraria maupun Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur/menentukan bahwa untuk mengajukan permohonan pendaftaran hak atas tanah, harus didahului dengan adanya putusan pengadilan yang memutuskan segala hubungan hukum terkait perolehan tanah tersebut.**

Bahwa Dalil Tergugat dalam Suratnya yang menyatakan "**butuh putusan pengadilan yang memutus segala hubungan hukum terkait perolehan tanah tersebut**" adalah **tidak relevan**. Karena hak Lianni Sudjono atas tanah tersebut telah berakhir sejak 1 Agustus 2011. **DENGAN BERAKHIRNYA Hak Guna Bangunan atas nama Lianni Sudjono** maka sudah **PUTUS SEGALA HUBUNGAN HUKUM tanah di Jl. Gunung Merapi Blok Q/9 Sektor IV-2**. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 40 huruf a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

Hak guna bangunan hapus karena :

a. jangka waktunya berakhir

Bahwa Surat Tergugat No. HP.02.01/72-36/07/II/2020 tertanggal 31 Januari 2020 Perihal Pendaftaran Tanah dan/atau Peningkatan Status Terhadap SHGB No. 683/Lengkong Wetan nyata-nyata telah **MENGABAIKAN FAKTA-FAKTA YANG BENAR DAN RELEVAN UNTUK MENDUKUNG KEPUTUSAN TERSEBUT** yaitu fakta bahwa berdasarkan Ketentuan Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997



demi hukum Penggugat adalah **PIHAK YANG DIPRIORITASKAN** untuk mengajukan permohonan pendaftaran hak dan memperoleh hak atas tanah/bangunan di **Jl. Gunung Merapi Blok Q/9 Sektor IV-2**;

Dengan demikian, perbuatan Tergugat yang **menolak Permohonan Pendaftaran Hak atas Tanah beserta bangunan di Jl. Gunung Merapi Blok Q/9 Sektor IV-2** tanpa disertai pertimbangan yang memadai dan mengabaikan fakta-fakta yang benar dan relevan untuk mendukung keputusan tersebut nyata-nyata **telah melanggar Asas Pertimbangan itu sendiri**;

VI. PETITUM/TUNTUTAN

Berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana telah Penggugat uraikan, bersama ini Penggugat mohon agar Pengadilan Tata Usaha Negara Serang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* dapat memutus dengan Amar Putusan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Batal atau tidak sah Surat No. HP.02.01/72-36/07/II/2020 tertanggal 31 Januari 2020 Perihal Pendaftaran Tanah dan/atau Peningkatan Status Terhadap SHGB No. 683/Lengkong Wetan yang diterbitkan oleh Tergugat.
3. Mewajibkan Tergugat mencabut Surat No. HP.02.01/72-36/07/II/2020 tertanggal 31 Januari 2020 Perihal Pendaftaran Tanah dan/atau Peningkatan Status Terhadap SHGB No. 683/Lengkong Wetan
4. Mewajibkan Tergugat memproses Permohonan Pendaftaran Hak atas Tanah sesuai dengan Surat Nomor 894/FGP/XII/2019 tertanggal 19 Desember 2019 Perihal Pendaftaran Tanah dan/atau Peningkatan Status terhadap SHGB No. 683/Lengkong Wetan yang diajukan Penggugat.
5. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat, Tergugat telah mengajukan Jawaban tertanggal 2 September 2020 melalui Sistem Informasi Pengadilan, yang telah diterima oleh Majelis Hakim yang pada intinya Tergugat menolak gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat, Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 16 September 2020 melalui Sistem Informasi Pengadilan, yang telah diterima oleh Majelis Hakim yang pada intinya tetap pada Gugatan Penggugat serta menolak Jawaban Tergugat;

Halaman 20 dari 31 halaman Putusan Nomor: 39/G/2020/PTUN.SRG



Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat, Tergugat telah mengajukan Duplik pada persidangan tanggal 23 September 2020, yang pada intinya tetap pada Jawaban Tergugat;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa fotokopi surat-surat bermeterai cukup yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-23, dengan perincian sebagai berikut:

1. Bukti P-1 : Surat dari Fajar Gora & Partners (Kuasa Hukum Penggugat) kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Tangerang Selatan Nomor 747/FGP/VII/2019 tanggal 4 Juli 2019 perihal Konfirmasi dan Klarifikasi Sertifikat HGB No.683 Ds. Lengkong Wetan atas nama Ny. Hartati Taniarto (fotokopi sesuai asli);
2. Bukti P-2 : Surat dari Fajar Gora & Partners (Kuasa Hukum Penggugat) kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Tangerang Selatan Nomor 775/FGP/VIII/2019 tanggal 2 Agustus 2019 perihal Konfirmasi dan Klarifikasi Sertifikat HGB No.683 Ds. Lengkong Wetan atas nama Ny. Hartati Taniarto (fotokopi sesuai asli);
3. Bukti P-3 : Surat dari Wakil Ketua Ombudsman RI kepada Law Office Fajar Gora & Partners / Hartati Taniarto Nomor B/136/LM.36/0185.2019/VIII/2019 tanggal 7 Agustus 2019 perihal Pemberitahuan atas Surat Tembusan Saudara kepada Ombudsman RI (fotokopi sesuai asli);
4. Bukti P-4 : Surat dari Fajar Gora & Partners (Kuasa Hukum Penggugat) kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Tangerang Selatan Nomor 823/FGP/IX/2019 tanggal 1 Oktober 2019 perihal Mohon Konfirmasi dan Klarifikasi Sertifikat HGB No.683 Ds. Lengkong Wetan atas nama Ny. Hartati Taniarto (fotokopi sesuai asli);
5. Bukti P-5 : Surat dari Ketua Ombudsman RI kepada Fajar Gora & Partners Nomor B/436/LM.36/0488.2019/2019 tanggal 10 Oktober



2019 perihal Pemberitahuan atas Surat Tembusan Saudara kepada Ombudsman RI (fotokopi sesuai asli);

6. Bukti P-6 : Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan kepada Fajar Gora, S.H., M.H., Law Office Fajar Gora & Partners Nomor HP.03.01/1607-36.07/XI/2019 tanggal 4 November 2019 perihal Konfirmasi dan Klarifikasi SHGB Nomor 683/Lengkong Wetan atas nama Nyonya Hartati Taniarto (fotokopi sesuai asli);

7. Bukti P-7 : Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: 2767/SKPT/2019 tanggal 7 November 2019 yang dikeluarkan oleh Kepala Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan (fotokopi sesuai asli);

8. Bukti P-8 : Surat dari Fajar Gora & Partners (Kuasa Hukum Penggugat) kepada Kepala Kantor Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Tangerang Selatan Nomor 894/FGP/XII/2019 tanggal 19 Desember 2019 perihal Pendaftaran Tanah dan/atau Peningkatan Status Terhadap SHGB No. 683/Lengkong Wetan (fotokopi sesuai asli);

9. Bukti P-9 : Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan kepada Fajar Gora, S.H., M.H., Law Office Fajar Gora & Partners Nomor HP.02.01/72-36.07/II/2020 tanggal 31 Januari 2020 perihal Pendaftaran Tanah dan/atau Peningkatan Status Terhadap SHGB No. 683/Lengkong Wetan (fotokopi sesuai asli);

10. Bukti P-10 : Surat dari Fajar Gora & Partners (Kuasa Hukum Penggugat) kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan Nomor 942/FGP/V/2020 tanggal 29 Mei 2020 perihal Keberatan (fotokopi sesuai asli);

11. Bukti P-11 : Tanda Terima surat dari Law Office Fajar Gora & Partners kepada Kepala Kantor



Pertanahan Kota Tangerang Selatan tertanggal 29 Mei 2020 (fotokopi sesuai asli);

12. Bukti P-12 : Surat dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan Nomor MP.02.02/758-36/IV/2020 tanggal 8 April 2020 perihal Pendaftaran Tanah dan/atau Peningkatan Status Terhadap SHGB No. 683/Lengkong Wetan (fotokopi sesuai asli);

13. Bukti P-13 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 683 terletak di Blok Q/9 Desa Lengkong Wetan, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang, Provinsi Jawa Barat, Gambar Situasi No. 16557 tanggal 15 Nopember 1994, luas tanah 343 m² atas nama Nyonya Hartati Taniarto (fotokopi sesuai asli);

14. Bukti P-14 : Akta Jual Beli Nomor 1454/904/Serpong/1994 tanggal 22 Juni 1994 dibuat di hadapan Ny. Hamida Abdurachman, S.H. (fotokopi sesuai asli);

15. Bukti P-15 : Surat Keterangan Domisili/Tempat Tinggal Nomor: 471/59.Kel.LKW/2012 tanggal 18 September 2012 yang dikeluarkan oleh Lurah Lengkong Wetan Kecamatan Serpong, Pemerintah Kota Tangerang Selatan (fotokopi sesuai asli);

16. Bukti P-16 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2014, NOP: 36.76.050.016.009-0164.0 (fotokopi sesuai asli);

17. Bukti P-17 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2015, NOP: 36.76.050.016.009-0164.0 (fotokopi sesuai salinan);

18. Bukti P-18 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2016, NOP: 36.76.050.016.009-0164.0 (fotokopi sesuai asli);

19. Bukti P-19 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2017, NOP: 36.76.050.016.009-0164.0 (fotokopi sesuai asli);

Halaman 23 dari 31 halaman Putusan Nomor: 39/G/2020/PTUN.SRG



20. Bukti P-20 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2018, NOP: 36.76.050.016.009-0164.0 (fotokopi sesuai salinan);
21. Bukti P-21 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2019, NOP: 36.76.050.016.009-0164.0 (fotokopi sesuai asli);
22. Bukti P-22 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tertanggal 18 Februari 2019 (fotokopi dari fotokopi);
23. Bukti P-23 : Print Out Pembayaran PBB, NOP: 36.76.050.016.009-0164.0, nama wajib pajak: Hartati Taniarto (fotokopi dari fotokopi);

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa fotokopi surat-surat bermeterai cukup yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-9, dengan perincian sebagai berikut:

1. Bukti T-1 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 683 terletak di Blok Q/9 Desa Lengkong Wetan, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang, Provinsi Jawa Barat, Surat Ukur No. 10/Lengkong Wetan/2008 tanggal 11 Pebruari 2008, luas tanah 343 m² atas nama Lianni Sudjono (fotokopi sesuai asli);
2. Bukti T-2a : Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 3049 K/Pdt/2010 tanggal 30 Maret 2011 (fotokopi dari website);
3. Bukti T-2b : Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 393 PK/Pdt/2013 tanggal 20 November 2013 (fotokopi dari website);
4. Bukti T-3 : Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan kepada Fajar Gora, S.H., M.H. Law Office Fajar Gora Parteners, Nomor: HP.02.01/72-36.07/II/2020 tanggal 31 Januari 2020 perihal Pendaftaran Tanah dan/atau Peningkatan Status Terhadap SHGB No. 683/Lengkong Wetan (fotokopi sesuai asli);
5. Bukti T-4 : Bukti Tanda Terima Surat dari Pos Indonesia, dengan pengirim Kantor Pertanahan Kota
Halaman 24 dari 31 halaman Putusan Nomor: 39/G/2020/PTUN.SRG



Tangerang Selatan dan penerima Fajar Gora, S.H., M.H.
(fotokopi sesuai asli);

6. Bukti T-5 : Kartu Penerus Disposisi dari Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan terhadap Surat Keberatan Nomor: 942/FGP/V/2020 tanggal 29 Mei 2020, yang diajukan oleh Kantor Hukum Fajar Gora & Partners kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan(fotokopi sesuai asli);

7. Bukti T-6 : Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan kepada Fajar Gora, S.H., M.H. Law Office Fajar Gora & Partners, Nomor: HP.03.01/577/30/07/VII/2020 tanggal 13 Juli 2020 perihal Permohonan Pendaftaran Tanah atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 683/Lengkong Wetan (fotokopi sesuai asli);

8. Bukti T-7 : Invoice dari Ninja Xpress Nomor #5922357 dengan detail penerima Fajar Gora, S.H., M.H. (fotokopi dari print out);

9. Bukti T-8 : Nota Dinas dari Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan kepada Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan, Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan Nomor: 02/ND.SKP/VII/2020 tanggal 8 Juli 2020 perihal Mohon Pendapat Hukum (fotokopi sesuai asli);

10. Bukti T-9 : Penetapan Nomor: 25/G/2020/PTUN.SRG tanggal 28 Mei 2020 (fotokopi sesuai salinan);

Menimbang, bahwa baik pihak Penggugat maupun pihak Tergugat tidak mengajukan Saksi dan/atau Ahli pada persidangan dalam perkara *a quo* walaupun telah diberi kesempatan yang cukup untuk mengajukan Saksi dan/atau Ahli;

Menimbang, bahwa pihak Penggugat telah mengajukan Kesimpulan tertanggal 11 November 2020 dan pihak Tergugat telah mengajukan Kesimpulan tertanggal 11 November 2020, pada persidangan tanggal 11 November 2020 melalui Sistem Informasi Pengadilan;

Halaman 25 dari 31 halaman Putusan Nomor: 39/G/2020/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat Putusan ini segala sesuatu yang terjadi pada Pemeriksaan Persiapan dan Persidangan yang termuat dalam Berita Acara merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

Menimbang, bahwa pada akhirnya para pihak tidak mengajukan apa-apa lagi dalam perkara ini dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa setelah tidak ada lagi yang dikemukakan oleh Para Pihak, Majelis Hakim telah bermusyawarah dan mengambil Putusan berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum sebagaimana terurai di bawah ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut pada duduk sengketa diatas;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mohon agar Pengadilan menyatakan batal atau tidak sah objek sengketa berupa Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan No.HP.02.01/72-36/07/2020 tertanggal 31 Januari 2020 Perihal Pendaftaran Tanah dan/atau Peningkatan Status Terhadap SHGB No.683/Lengkong Wetan (vide bukti P-13, T-1);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat telah mengajukan Jawabannya tertanggal 2 September 2020, dimana dalam Jawabannya tersebut memuat eksepsi dan juga pokok perkara;

Menimbang, bahwa lebih lanjut atas Jawaban Tergugat, pihak Penggugat telah menanggapi dalam Repliknya tertanggal 16 September 2020, dan selanjutnya pihak Tergugat telah pula mengajukan Dupliknya pada persidangan tanggal 23 September 2020;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya pihak Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-23, dan tidak mengajukan saksi dan/atau ahli, dan untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya pihak Tergugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-9, dan juga tidak mengajukan saksi dan/atau ahli;

Menimbang, bahwa oleh karena didalam dalil Jawaban Tergugat tertanggal 2 September 2020 terdapat uraian mengenai eksepsi, maka sebelum memberikan pertimbangan mengenai pokok perkara, Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan Eksepsi Tergugat sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Halaman 26 dari 31 halaman Putusan Nomor: 39/G/2020/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)



Menimbang, bahwa dalam Jawaban Tergugat tertanggal 2 September 2020 pada pokoknya mengajukan Eksepsi mengenai:

1. Kewenangan Absolut (Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Tidak Berwenang Memeriksa Dan Memutus Perkara Aquo);

Bahwa terhadap objek sengketa masih memerlukan persetujuan instansi atasan atau instansi lain, sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 2 huruf c Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004;

2. Gugatan Diskualifikasi In Persona (Penggugat Tidak Memiliki Kepentingan Dan Kapasitas Untuk Mengajukan Gugatan aquo);

Bahwa Penggugat dalam kedudukan hukumnya telah dinyatakan kalah dan sudah tidak berhak dalam perkara yang telah diperiksa/diuji di Pengadilan Negeri dari tingkat pertama sampai tingkat Peninjauan Kembali mengenai hak keperdataan kepemilikan tanah berdasarkan Sertipikat Guna Bangunan Nomor 683/Lengkong Wetan seluas 343 m²;

3. Gugatan Penggugat Prematur;

Bahwa objek sengketa dalam perkara ini menurut Penggugat belum ditanggapi oleh Tergugat, namun pada kenyataannya telah ditanggapi Tergugat, sehingga dengan adanya Surat Kepala Kantor Pertanahan Tangerang Selatan Nomor: HP.03.01/577.30.07/VII/2020 tanggal 13 Juli 2020, dan Penggugat mengajukan gugatan aquo dengan objek perkara berupa Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan Nomor: HP.02.01/72-36.07/II/2020 tanggal 31 Januari 2020 menjadikan gugatan Penggugat adalah prematur dan tergesa-gesa;

4. Gugatan Penggugat Kadaluarsa;

Bahwa pengajuan surat gugatan objek sengketa oleh Penggugat telah melampaui batas jangka waktu yang telah ditentukan oleh Undang-Undang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa atas Eksepsi-eksepsi yang telah diajukan oleh Tergugat tersebut selanjutnya Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan ini Majelis Hakim akan terlebih dahulu memberikan pertimbangan terkait eksepsi yang berkaitan dengan Gugatan Penggugat Kadaluarsa dimana hal tersebut merupakan salah satu syarat formal gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara, sebagai berikut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab-jinawab, dan seluruh alat bukti surat para pihak maka terdapat fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan yaitu:

- Bahwa tanggal 31 Januari 2020, Tergugat telah menerbitkan surat nomor: HP.02.01/72-36.07/II/2020 perihal Pendaftaran Tanah dan/atau Peningkatan Status Terhadap SHGB No.683/Lengkong Wetan, dan oleh Tergugat surat tersebut telah dikirimkan kepada Penggugat melalui Pos Indonesia tanggal 4 Februari 2020 dan telah diterima Penggugat pada tanggal 5 Februari 2020 (vide bukti P-9, T-3, T-4, dan Dalil Gugatan Penggugat halaman 5 angka 16);
- Bahwa tanggal 29 Mei 2020, Penggugat telah mengajukan surat kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan perihal Keberatan (vide bukti P-10, T-5);
- Bahwa tanggal 22 Juli 2020, Penggugat mengajukan gugatannya di Pengadilan Tata Usaha Negara Serang;

Menimbang, bahwa dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan khususnya Pasal 75 ayat (1) menyatakan bahwa, "warga masyarakat yang dirugikan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan dapat mengajukan upaya administratif kepada Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan keputusan dan/atau tindakan", dan selanjutnya di ayat (2) pada pokoknya dinyatakan bahwa, "upaya administratif terdiri atas keberatan dan banding";

Menimbang, bahwa lebih lanjut dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 khususnya Pasal 77 ayat (1) dan (2) pada pokoknya menyatakan bahwa, "Keberatan dapat diajukan dalam waktu paling lama 21 hari (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya keputusan tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan, dan keberatan diajukan secara tertulis kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang menetapkan keputusan tersebut";

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara khususnya Pasal 55 disebutkan bahwa, "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 berdasarkan uraian fakta-fakta hukum diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam hal pengajuan upaya keberatan (vide bukti

Halaman 28 dari 31 halaman Putusan Nomor: 39/G/2020/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

P-10, T-5) yang diajukan Penggugat kepada Tergugat telah lewat waktu 21 (dua puluh satu hari) kerja sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 75 ayat (1) dan ayat (2), serta Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014, karena seharusnya upaya keberatan tersebut diajukan Penggugat setidaknya pada tanggal 4 Maret 2020;

Menimbang, bahwa apabila upaya administratif telah dilakukan sesuai tenggang waktu sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 77 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014, selanjutnya menurut pendapat Majelis Hakim seharusnya Penggugat paling lama mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada bulan Juni 2020, sedangkan faktanya Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 22 Juli 2020;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian pertimbangan hukum tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat telah lewat waktu sebagaimana yang telah ditentukan oleh Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, sehingga terhadap eksepsi Tergugat tentang Gugatan Penggugat Kadaluausa patut secara hukum untuk dinyatakan diterima;

Menimbang, bahwa karena eksepsi Tergugat tentang Gugatan Penggugat Kadaluausa telah dinyatakan diterima, maka terhadap eksepsi-eksepsi Tergugat lainnya tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa karena eksepsi Tergugat telah dinyatakan diterima, maka terhadap pokok perkara tidak akan dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa karena eksepsi Tergugat telah dinyatakan diterima, maka menurut pendapat Majelis Hakim terhadap gugatan Penggugat sudah patut secara hukum untuk dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima, maka berdasarkan ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka terhadap Penggugat selaku pihak yang kalah dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini yang besaran jumlahnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, Hakim menentukan apa yang harus dibuktikan, beban

Halaman 29 dari 31 halaman Putusan Nomor: 39/G/2020/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

pembuktian, beserta penilaian pembuktian, dan setelah Majelis Hakim mempelajari seluruh alat bukti yang diajukan para pihak, maka untuk memutus sengketa *aquo* Majelis Hakim hanya menggunakan alat-alat bukti yang paling relevan dengan perkara ini, dan terhadap alat bukti lainnya tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dalam berkas perkara ini.;

Mengingat, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara *jo* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara *jo* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2019 Tentang Administrasi Perkara Dan Persidangan Di Pengadilan Secara Elektronik, serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

- Menerima Eksepsi Tergugat Tentang Gugatan Penggugat Kadaluarsa;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Diterima;
2. Menghukum Penggugat Untuk Membayar Biaya Perkara Sebesar Rp. 3.646.000,- (tiga juta enam ratus empat puluh enam ribu rupiah);

Demikianlah diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada hari Kamis tanggal 12 November 2020 oleh kami **ANNA LEONORA TEWERNUSSA, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **LUCYA PERMATA SARI, S.H., M.Hum.**, dan **FEBRINA PERMADI, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum yang dilaksanakan secara elektronik pada hari Kamis tanggal 19 November 2020, dengan dibantu oleh **ARI HENDRAWAN, S.H., M.H.**, sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, dan dihadiri oleh pihak Penggugat dan Tergugat melalui Sistem Informasi Pengadilan.

HAKIM KETUA MAJELIS

Halaman 30 dari 31 halaman Putusan Nomor: 39/G/2020/PTUN.SRG



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

HAKIM ANGGOTA I

Ttd.

Ttd.

ANNA LEONORA TEWERNUSSA, S.H., M.H.

LUCYA PERMATA SARI, S.H., M.Hum.

HAKIM ANGGOTA II

Ttd.

FEBRINA PERMADI, S.H.

PANITERA PENGANTI

Ttd.

ARI HENDRAWAN, S.H., M.H.

Rincian Biaya Perkara 39/G/2020/PTUN.SRG:

| | |
|------------------------------------------|----------------|
| - Biaya Pendaftaran Gugatan..... | Rp. 30.000,- |
| - Biaya ATK Perkara..... | Rp. 200.000,- |
| - Biaya Panggilan..... | Rp. 60.000,- |
| - Biaya Hak Hak Kepaniteraan (PNBP)..... | Rp. 30.000,- |
| - Biaya Pemeriksaan Setempat..... | Rp.3.300.000,- |
| - Biaya Redaksi Putusan..... | Rp. 10.000,- |
| - Biaya Leges Putusan..... | Rp. 10.000,- |
| - Biaya Materai..... | Rp. 6.000,- |

Jumlah

Rp.3.646.000,-

(tiga juta enam ratus empat puluh enam ribu rupiah)