



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor : 34 / G / 2019 / PTUN-SRG

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

**AHMAD GHOZALI, M.M.**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta, Tempat Tinggal di Kota Tangerang, Duta Gardena Blok A.11/17, Kelurahan Jurumudi Baru, Kecamatan Benda, Banten;

Dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada:

1. Dwi Librianto, S.H., M.Kn.;
2. Djenny Suharso, S.H.;

Keduanya berkewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat pada Kantor Hukum DD & Rekan, beralamat di Grand Wijaya Centre Blok F-10, Jalan Wijaya II, Kebayoran Baru, Jakarta 12160, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Juli 2019;

Selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

M E L A W A N :

### KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TANGERANG,

Berkedudukan di Komplek Perkantoran Pemda Kabupaten Tangerang, Jalan Abdul Hamid Kav.8 Tigaraksa, Tangerang;

Dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada:

1. Encep Mulya Nakhrowi, S.SIT., M.H., NIP.: 19710817 199403 1 007, Pangkat/Gol.: Pembina (IV/a), Jabatan: Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang;
2. Edy Haryono, S.H., NIP.: 19620404 198903 1 003, Pangkat/Gol.: Penata Tk.I (III/d), Jabatan: Kepala Sub Seksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang;
3. Cucu Sudrajat, S.IP., M.H., NIP.: 19750517 199403 1 002, Pangkat/Gol.: Penata Muda Tk.I (III/b), Jabatan:

Halaman 1 dari 95 Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2019/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

Kepala Sub Seksi Pengendalian Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang;  
Ketiganya Warga Negara Indonesia, memilih alamat Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, Jl. H. Abdul Hamid Kav.8, Tigaraksa, Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 1610/SKu.36.03.MP.02.02/VIII/2019 tanggal 02 Agustus 2019;  
Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

**Dan**

**TONNY PERMANA**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat tinggal di Gedung The Honey Lady, Lantai 17, Jl. Pluit Selatan Raya No.1, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara;  
dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada:

1. M. Yusuf Ramli, S.H.;
2. Dr. Dea Tunggaesti, S.H., M.M.;
3. Rocky L. Kawilarang, S.H.;
4. Ahmad Jamal Assegaf, S.H.;
5. Rheza Gusman, S.H., M.H., C.L.I.;
6. Ribka M.G. Hutasoit, S.H.;
7. Octavia Alida Mochtar, S.H.;
8. Aditya Rini, S.H. (Calon Advokat);
9. Alfath Gumilang, S.H. (Calon Advokat);

Semuanya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat dan Calon Advokat pada Kantor Hukum Tungga, Ramli & Partners, beralamat di ANZ Tower lantai 25, Jl. Jend. Sudirman Kav. 33A, Jakarta Pusat 10220, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 42/SK-TRP/VIII/2019 tanggal 7 Agustus 2019;  
Dan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 Desember 2019 memberikan kuasa kepada:

1. William Setiawan Palijama, S.H.;
2. Hema Anggiat M. Simanjuntak, S.H.;
3. Stefanus Hamonangan Siregar, S.H.;
4. Heber Sihombing, S.H.;
5. Jon Parulian Purba, S.H.;

Semuanya berkewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Para Advokat dan Konsultan Hukum William Hendrik Esther,



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

beralamat di Palma One, Lantai 3 suite 308, Jl. H.R.  
Rasuna Said Kav. X2, No.4, Jakarta 12950;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II INTERVENSI**;

Telah membaca dan memperhatikan:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor : 34/PEN-DIS/2019/PTUN-SRG, tanggal 29 Juli 2019, tentang Lolos Dismissal;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 34/PEN-MH/2019/PTUN-SRG, tanggal 29 Juli 2019 tentang Penunjukan Majelis Hakim;
3. Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: : 34/PEN-PPJS/2019/PTUN.SRG, tanggal 29 Juli 2019 tentang Penunjukkan Panitera Pengganti;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor : 34/PEN-PP/2019/PTUN-SRG, tanggal 1 Agustus 2019, tentang Hari dan Tanggal Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor : 34/PEN-HS/2019/PTUN-SRG, tanggal 22 Agustus 2018, tentang Hari dan Tanggal Persidangan;
6. Putusan Sela Perkara Nomor : 34/G/2019/PTUN-SRG tanggal 12 September 2019;
7. Berkas Perkara Nomor : 34/G/2019/PTUN-SRG beserta seluruh lampiran yang terdapat di dalamnya;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang bahwa Para Penggugat telah mengajukan gugatan tanggal 29 Juli 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 29 Juli 2019, dalam Register Perkara Nomor : 34/G/2019/PTUN-SRG, dan telah diperbaiki terakhir pada tanggal 22 Agustus 2019 dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

I. Objek Sengketa

Objek gugatan sengketa TUN dalam perkara ini adalah :

1. Sertipikat Hak Milik Nomor 03501/Selembaran Jaya terbit tanggal 22 Januari 2007, Surat Ukur nomor 12/Selembaran Jaya/2006 tanggal 24 Agustus 2006 Luas 1.642 M2, atas nama Tonny Permana: dan

Halaman 3 dari 95 Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2019/PTUN-SRG



2. Sertipikat Hak Milik Nomor 03563/Selembaran Jaya terbit tanggal 4 Pebruari 2008, Surat Ukur nomor 51/Selembaran Jaya/2007 tanggal 12 Desember 2007 Luas 926 M2 atas nama Tonny Permana;
3. Sertipikat Hak Milik Nomor 03564/Selembaran Jaya terbit tanggal 4 Pebruari 2008, Surat Ukur nomor 52/Selembaran Jaya/2007 tanggal 12 Desember 2007 Luas 1.600 M2 atas nama Tonny Permana;

**II. Upaya Administratif Gugatan**

1. Bahwa Penggugat mengetahui bahwa adanya Objek Sengketa dalam perkara ini adalah didasarkan pada surat yang dikeluarkan oleh Tergugat Nomor : 936/36.03.200.IP.02.02/III/2019, tanggal 29 Maret 2019 ditanda tangani oleh Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, sebagai jawaban atas permohonan pengukuran Penggugat berkas nomor 15300/19 tanggal 21 Pebruari 2019, yang disampaikan bahwa permohonan dimaksud tidak dapat kami proses lebih lanjut dikarenakan pada bidang tanah yang Penggugat mohonkan berada diatas tanah Objek Sengketa;
2. Bahwa sebelum adanya pengajuan gugatan atas Objek Sengketa, perlu ada upaya administratif atas Objek Sengketa, untuk memenuhi persyaratan sebagaimana ketentuan Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif dan pasal 62 ayat (1) huruf e Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo;

Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 2018

- 1) 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;  
Maka adalah berdasar hukum bagi Pengadilan untuk menyatakan pengajuan Gugatan Penggugat diajukan sesuai dalam batas tenggang waktunya;

Pasal 62 ayat (1) huruf e Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986

- 1) Dalam rapat permusyawaratan, Ketua Pengadilan berwenang memutuskan dengan suatu penetapan yang dilengkapi dengan pertimbangan-pertimbangan bahwa



gugatan yang diajukan itu dinyatakan tidak diterima atau tidak berdasar, dalam hal :

e. gugatan diajukan sebelum waktunya atau telah lewat waktunya;

3. Bahwa atas dasar hal tersebut Penggugat telah melakukan upaya administratif berupa pengajuan keberatan melalui surat tanggal 26 Juni 2019 Nomor 15/DDF/T/VI/2019 Perihal : Keberatan atas Surat Nomor 936/36.03.200.IP.02.02/III/2019 tanggal 29 Maret 2019, Hal : Permohonan Pengukuran Berkas Nomor 15300/19 atas nama Ahmad Ghozali, MM., yang diterima oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, dalam agenda surat masuk No : 2081/KPT/VI/2019 tanggal 27 Juni 2019;
4. Bahwa oleh karenanya Gugatan *a quo* diajukan masih dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh UU maka seyogiaya gugatan ini diterima dan diperiksa serta diputus oleh Yang Mulya Majelis Hakim TUN yang ditunjuk oleh Pengadilan TUN Serang, Banten;

III. Kepentingan Penggugat Yang Dirugikan

Bahwa Penggugat sangat dirugikan karena tanah milik adat Penggugat Persil Nomor 1/I C Nomor 712 seluas kurang lebih 11.350 M2, yang terletak di Desa Salembaran Jaya, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten yang diperoleh Penggugat dari Antasa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 1598/2011 tanggal 30 Desember 2011 dihadapan Indrarini Sawitri, S.H., PPAT di Kabupaten Tangerang yang seharusnya telah memperoleh tanda bukti hak nya dari Tergugat menjadi tidak memperoleh kepastian hukum dan mengalami kerugian akibat diterbitkannya Sertipikat Tergugat di atas tanah hak milik adat Penggugat;

IV. Tenggang Waktu Gugatan

1. Bahwa berdasarkan pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN) disebutkan :  
Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkananya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;
2. Bahwa dikaitkan dengan ketentuan Pasal 75 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan
  - 1) Warga Masyarakat yang dirugikan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan dapat mengajukan Upaya Administratif kepada Pejabat





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan;

- 2) Upaya Administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas: a. keberatan; dan b. banding;
3. Bahwa upaya keberatan telah Penggugat lakukan melalui surat tanggal 26 Juni 2019 Nomor 15/DDF/T/VI/2019 Perihal : Keberatan atas Surat Nomor 936/36.03.200.IP.02.02/III/2019 tanggal 29 Maret 2019, Hal : Permohonan Pengukuran Berkas Nomor 15300/19 atas nama Ahmad Ghozali, MM., yang diterima oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, dalam agenda surat masuk No : 2081/KPT/VI/2019 tanggal 27 Juni 2019;
4. Bahwa sampai dengan gugatan ini diajukan pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang belum menanggapi upaya administratif atas keberatan Penggugat oleh karena berdasarkan Bagian Kedua Keberatan Pasal 77 ayat (4) s/d ayat (7) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan :
  - 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);
5. Bahwa atas keberatan yang diajukan oleh Penggugat, Tergugat tidak menyelesaikannya (vide Pasal 77 ayat (4) UU Nomor 30 Tahun 2014), berdasarkan Pasal 77 ayat (5) dan ayat (6) maka Keberatan Dianggap Dikabulkan dan Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (dalam hal ini Tergugat) wajib menetapkan Keputusan sesuai dengan permohonan paling lama 5 (lima) hari kerja setelah berakhirnya tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 ayat (4) UU Nomor 30 Tahun 2014;

Halaman 6 dari 95 Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2019/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

6. Bahwa oleh karena itu gugatan Penggugat diajukan masih dalam tenggang waktu 90 (sembilanpuluh) hari sejak diketahuinya adanya surat yang dikeluarkan oleh Tergugat Nomor : 936/36.03.200.IP.02.02/III/2019, tanggal 29 Maret 2019 dan telah ditempuh upaya administratif kepada Tergugat dan diterima pada tanggal 27 Juni 2019;
7. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas adalah telah tepat dan berdasar hukum gugatan ini diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Serang;

## V. Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara

1. Bahwa Penetapan dalam hal ini Objek Sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundangundangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat;
2. Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara ini berwenangan untuk menguji Objek Sengketa tersebut :
  - a. itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau;
  - b. Tergugat pada waktu mengeluarkan keputusan sebagaimana dimaksud diatas telah menggunakan wewenangnya untuk tujuan lain dari maksud diberikannya wewenang tersebut atau;
  - c. Tergugat pada waktu mengeluarkan atau tidak mengeluarkan keputusan sebagaimana dimaksud diatas setelah mempertimbangkan semua kepentingan yang tersangkut dengan keputsan itu seharusnya tidak sampai pada pengambilan atau tidak pengambilan keputusan tersebut;Sebagaimana yang telah diuraikan dalam pasal 53 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;
3. Bahwa oleh karenanya Pengadilan Tata Usaha Negara Serang di Propinsi Banten berwenang untuk mengadili sengketa ini;

## VI. Posita/alasan Gugatan

1. Bahwa perkara ini dimulai dari adanya surat yang dikeluarkan oleh Tergugat Nomor : 936/36.03.200.IP.02.02/III/2019, tanggal 29 Maret 2019 ditanda tangani oleh Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, sebagai jawaban atas permohonan pengukuran Penggugat berkas nomor

Halaman 7 dari 95 Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2019/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15300/19 tanggal 21 Pebruari 2019, yang disampaikan bahwa permohonan dimaksud tidak dapat kami proses lebih lanjut dikarenakan pada bidang tanah yang Penggugat mohonkan berada diatas tanah Objek Sengketa;

2. Bahwa atas dasar tidak dapat diproses permohonan pengukuran Penggugat, Penggugat mengajukan keberatan melalui surat kami tanggal 26 Juni 2019 Nomor 15/DDF/T/VI/2019 Perihal : Keberatan atas Surat Nomor 936/36.03.200.IP.02.02/III/2019 tanggal 29 Maret 2019, Hal : Permohonan Pengukuran Berkas Nomor 15300/19 atas nama Ahmad Ghozali, MM., yang diterima oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, dalam agenda surat masuk No : 2081/KPT/VI/2019 tanggal 27 Juni 2019;
3. Bahwa akan tetapi pengajuan keberatan tersebut diatas tidak ditanggapi oleh Tergugat;
4. Bahwa Penggugat menyatakan pemilik atas sebidang tanah Hak Milik Adat Persil Nomor 1.D.I Kohir Nomor : C. No. 712 seluas kurang lebih 11.350 M2, dengan batas-batas :
  - Sebelah Utara : Tanah milik H. Sapri
  - Sebelah Timur : Jalan Pipa Gas
  - Sebelah Selatan : Tanah milik H. Sapri
  - Sebelah Barat : Tanah milik Umar

Yang terletak di

- Propinsi : Jawa Barat (sekarang Banten)
- Kabupaten/Kota : Tangerang
- Kecamatan : Kosambi
- Desa/Kelurahan : Salembaran Jaya

Yang diperoleh dari Antasa, Warganegara Indonesia, Lahir di Tangerang, Tanggal 20 Mei 1941, beralamat di Kp. Salembaran RT.005/RW.011, Kelurahan Salembaran Jaya, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1598/2011 Tanggal 30 Desember 2011 dibuat dihadapan Indrarini Sawitri, S.H., PPAT Kabupaten Tangerang;

5. Bahwa Penggugat membeli tanah dimaksud didasarkan atas :
  - a. Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah yang dikeluarkan di Serang pada tanggal 1 Mei 1982, Petikan dari Buku Penetapan Iuran Pembangunan Daerah (Huruf C) ini diberikan kepada :
    - Buku Penetapan Huruf C No. 712

Halaman 8 dari 95 Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2019/PTUN-SRG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Nama : Antasa
- Alamat : Salembaran
- Desa : Salembaran
- Kecamatan : Teluk Naga
- Kewedanan : Tangerang
- Keresidenan : Banten
- Propinsi : Jawa Barat
- Tanah Darat

No. Blok dan lurus bagian blok : 1

Kelas Desa : I

Luas Tanah

- Ha : 1

- Da : 150

Besarnya Ipeda

- Rp. : 7

- Sen : 14

b. Kutipan : Dari Buku "C" Desa, Nama Wajib Iuran : Antasa No. 712

Tempat Tinggal Salembaran :

• Nomor Persir dan huruf bagian persil : 1

• Kelas Desa : I

• Menurut Daftar Perincian

Luas Milik (Ha) : 1

(Da) : 150

Iuran (R) : 7

(S) : 14

Distempel oleh Kelurahan Salembaran Jaya, Kecamatan Kosambi, Pemerintah Kabupaten Tangerang;

c. Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah, tanggal 1 Mei 1982

d. Surat Pernyataan Belum Bersertipikat tanggal 25 April 2011 yang ditanda tangani oleh Antasa dan diketahui/dibenarkan oleh Guntarso Lurah Salembaran Jaya Nomor 873/65/Ket-Stj/2011 yang menyatakan bahwa tanah dimaksud belum bersertipikat;

e. Surat Pernyataan Tidak Sengketa tanggal 25 April 2011 yang ditanda tangani oleh Antasa dan diketahui/dibenarkan oleh Guntarso Lurah Salembaran Jaya Nomor 873/65/Ket-Stj/2011 yang menyatakan bahwa tanah dimaksud :

Halaman 9 dari 95 Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2019/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

- Tanah tersebut tidak dalam sengketa;
  - Tanah tersebut belum pernah diperjualbelikan;
  - Tanah tersebut tidak dibebani suatu jaminan/borg;
  - Tanah tersebut belum pernah diSertipikatkan;
- f. Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor 873/65/Ket-Stj/2011, tanggal 18 Mei 2011 yang ditanda tangani oleh Guntarso, Lurah Salembaran Jaya yang menerangkan bahwa Antasa adalah pemilik sebidang tanah adat seluas : 11.350 M2 terurai dalam Surat Keterangan Pajak Persil Nomor : 1/I C Nomor 712 yang terletak di Kelurahan Salembaran Jaya Kecamatan Kosambi Kabupaten Tangerang, dengan batas-batas sebagaimana dalam surat keterangan tersebut, yang sampai dengan saat ini tanah tersebut dikuasai oleh atas nama pribadi :
- Nama/Umur : Antasa
- Alamat : Kp. Salembaran RT.005/RW.011, Kel. Salembaran Jaya, Kec. Kosambi, Kab. Tangerang.
6. Bahwa sejak Penggugat membeli Objek Sengketa dari pemilik tanah yang bernama Antasa tersebut, baik fisik maupun surat-surat bukti kepemilikan tanah berada di bawah penguasaan Penggugat;
7. Bahwa karena penguasaan fisik atas tanah tersebut telah dikuasai oleh Penggugat dan sampai dengan saat ini di atas Objek Sengketa tidak ada pihak lain yang menguasainya;
8. Bahwa atas jawaban Tergugat sebagaimana butir 1 Posita, maka diketahui telah terbit di tanah yang menjadi Objek Sengketa 3 (tiga) buah Sertipikat yang diterbitkan pada tahun 2006 dan tahun 2007. Oleh karena itu penerbitan Sertipikat objek sengketa didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah khususnya terkait Bagian II Pengumpulan dan Pengelolaan Data Fisik yang diatur dalam Bab IV Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali serta Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan serta Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 5 Tahun 1973 yaitu data fisik dan data yuridis yang merupakan bagian dokumen warkah penerbitan obyek sengketa, memiliki data yang berbeda terhadap bidang tanah yang sama yaitu menyangkut luas, batas-batas dan nomor C bidang tanah;

Halaman 10 dari 95 Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2019/PTUN-SRG



9. Bahwa kalau sudah sejak lama tanah tersebut bersertipikat maka sudah selayaknyalah tanah itu dimiliki oleh pihak-pihak yang merasa mempunyai tanah, sedangkan Penggugat memiliki tanah tersebut sejak 2011 berdasarkan bukti-bukti yang terlampir dalam butir 7 Posita;

10. Bahwa untuk Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali sebagaimana diatur dalam Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 :

- 1) Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik;
- 2) Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri;
- 3) Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik;
- 4) Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan;

Untuk Pengumpulan Dan Pemetaan, Pasal 14 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan :

- 1) Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan;
- 2) Kegiatan pengukuran dan pemetaan sebagaimana dimaksud pas ayat (1) meliputi :
  - a. Pembuatan peta dasar pendaftaran;
  - b. Penetapan batas bidang-bidang tanah;
  - c. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran;
  - d. Pembuatan daftar tanah;
  - e. Pembuatan surat ukur;

Ditegaskan pula bahwa penerbitan Sertipikat dilakukan apabila data yuridis dan data fisik tentang tanah terpenuhi dan harus dilakukan penyelidikan tentang riwayat tanah tersebut oleh Tergugat untuk memastikan keabsahan data yuridis dan data fisik guna menentukan batas-batas tanah agar ada kepastian hukum



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bagi para pihak untuk menghindari tuntutan hukum dikemudian hari dari pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah dengan disertai bukti-bukti, dengan demikian menurut hemat Penggugat, atas penerbitan Obyek Sengketa tersebut telah melanggar ketentuan pasal 13 dan pasal 14 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;

11. Bahwa dari uraian diatas, Tergugat terbukti telah melanggar peraturan-peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu : Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

12. Bahwa keputusan Tergugat jelas telah merugikan kepentingan Penggugat sehingga berdasarkan pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Keputusan Tergugat dapat dinyatakan batal atau tidak sah;

13. Bahwa untuk menghindari timbulnya kerugian yang lebih besar lagi bagi Penggugat dan demi keadilan serta kepastian hukum, berhak dan beralasan kiranya menurut hukum bagi Penggugat untuk menuntut pada Pengadilan ini agar memerintahkan Tergugat untuk menindak lanjuti proses permohonan pendaftaran hak atas tanah milik Penggugat yaitu sebidang tanah Hak Milik Adat Persil Nomor 1.D.I Kohir Nomor : C. No. 712 seluas kurang lebih 11.350 M2;

Berdasarkan seluruh dalil Penggugat di atas, mohon kiranya yang mulia Majelis Hakim perkara a quo memutuskan sebagai berikut:

## VII. Petitum/Tuntutan

### DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang berupa :
  - a) Sertipikat Hak Milik Nomor 03501/Selembaran Jaya terbit tanggal 22 Januari 2007, Surat Ukur nomor 12/Selembaran Jaya/2006 tanggal 24 Agustus 2006 Luas 1.642 M2, atas nama Tonny Permana: dan
  - b) Sertipikat Hak Milik Nomor 03563/Selembaran Jaya terbit tanggal 4 Februari 2008, Surat Ukur nomor 51/Selembaran Jaya/2007



tanggal 12 Desember 2007 Luas 926 M2 atas nama Tonny Permana;

- c) Sertipikat Hak Milik Nomor 03564/Selembaran Jaya terbit tanggal 4 Pebruari 2008, Surat Ukur nomor 52/Selembaran Jaya/2007 tanggal 12 Desember 2007 Luas 1.600 M2 atas nama Tonny Permana;

3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut dan mencoret dalam buku tanah :

- a) Sertipikat Hak Milik Nomor 03501/Selembaran Jaya terbit tanggal 22 Januari 2007, Surat Ukur nomor 12/Selembaran Jaya/2006 tanggal 24 Agustus 2006 Luas 1.642 M2, atas nama Tonny PermanA: dan
- b) Sertipikat Hak Milik Nomor 03563/Selembaran Jaya terbit tanggal 4 Pebruari 2008, Surat Ukur nomor 51/Selembaran Jaya/2007 tanggal 12 Desember 2007 Luas 926 M2 atas nama Tonny Permana;
- c) Sertipikat Hak Milik Nomor 03564/Selembaran Jaya terbit tanggal 4 Pebruari 2008, Surat Ukur nomor 52/Selembaran Jaya/2007 tanggal 12 Desember 2007 Luas 1.600 M2 atas nama Tonny Permana;

5. Memerintahkan kepada Tergugat untuk meneruskan proses permohonan Pengukuran berkas nomor 15300/19 tanggal 21 Pebruari 2019 sampai dengan terbitnya Sertipikat tanda bukti hak atas nama Penggugat dan menerbitkan serta menyerahkan Salinan Sertipikat tanda bukti hak kepada Penggugat;

6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang berpendapat lain, maka Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex a quo et bono*);

Menimbang bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan jawabannya tertanggal 11 September 2019 dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

A. Gugatan Kurang Pihak/*Plurium Litis Consortium*

Alasan Hukumnya





1. Pihak Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 03564, No. 03563 dan No. 03501 semua di Kelurahan Salemban Jaya Kecamatan Kosambi Kabupaten Tangerang tersebut ke atas nama Tonny Permana didasarkan pada Akta Jual Beli atas ketiga sertipikat tersebut yang dibuat dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Fellisia S.H., M.Kn, dan Fitri Chairunnisa Rifai S.E., S.H., M.Kn. sebagai Pejabat PPAT yang membuat Akta Jual Beli tersebut, yang intinya akte Jual beli tersebut merupakan peralihan hak dari Pemegang Hak terdahulu kepada Tonny Permana selaku pemegang hak baru atas ketiga sertipikat hak milik tersebut;
2. Bahwa kalau Penggugat perhatikan proses penerbitan ketiga sertipikat hak milik tersebut diatas hingga beralih haknya kepada Tonny Permana ternyata melibatkan Pihak lain dalam hal ini PPAT Fellisia S.H., M.Kn, dan Fitri Chairunnisa Rifai S.E., S.H., M.Kn. selaku pejabat Publik yang menerbitkan ketiga Akta Jual Beli tersebut;
3. Bahwa berdasarkan fakta fakta hukum tersebut sangatlah tidak *fair* / tidak adil jika dalam gugatan ini Penggugat hanya menjadikan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang sebagai tergugat satu satunya, padahal untuk mendapat kebenaran yang semestinya pihak Penggugat harus menjadikan para PPAT tersebut sebagai pihak tergugat juga;
4. Bahwa dalam Hukum Acara Perdata salah satu bentuk *Error In Persona* adalah *Plurium Litis Consortium* atau (Gugatan Kurang Pihak), yakni Pihak yang bertindak sebagai Penggugat atau yang ditarik sebagai Tergugat :
  - Tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai Penggugat atau ditarik Tergugat;
  - Oleh karena itu, Gugatan dalam bentuk *Plurium Litis Consortium* yang berarti Gugatan Kurang Pihaknya;
5. Bahwa dengan tidak ditariknya PPAT tersebut sebagai Tergugat dalam perkara ini merupakan suatu kesalahan dalam surat Gugatan Penggugat yaitu tidak lengkapnya Pihak-Pihak yang seharusnya digugat, bahwa menurut Yahya Harahap 2016 dalam bukunya Hukum Acara Perdata (tentang Gugatan, Persidangan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan) Hal.811 menjelaskan bahwa berbagai



macam cacat formil yang memungkinkan melekat pada Gugatan, antara lain:

- a. yang ditandatangani kuasa tidak berdasarkan surat kuasa yang tidak memenuhi syarat yang digariskan Pasal 123 ayat (1) HIR;
  - b. Gugatan tidak memiliki dasar hukum;
  - c. Gugatan *Error In Persona* dalam bentuk diskualifikasi atau *Plun'um litis consorsium*;
  - d. Gugatan mengandung cacat *Obscuur libel* atau melanggar yuridiksi (kompetensi) absolut atau relatif;
6. Menghadapi Gugatan yang mengandung Catat Formil, maka Putusan yang dijatuhkan harus dengan jelas dan tegas mencantumkan dalam amar putusan:
- Menyatakan Gugatan Tidak Dapat Diterima (*Niat Ontvankelljke Verklaard/NO*);
7. Bahwa maka cukup beralasan hukum Gugatan Penggugat adalah Gugatan Kurang Pihak, dengan demikian perkara *a quo* tidak dapat diperiksa dengan sempurna apabila pihak-pihak yang masih terkait dengan perkara tidak di dengar keterangannya, hal ini sesuai dengan :
- Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 151 K/Sip/1975 yang menyatakan : "Bahwa karena Gugatan tidak lengkap, maka gugatan harus dinyatakan tidak sempurna";
  - Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No.503 K/Sip/1974 tanggal 12 April 1977 yang menyatakan : "Bahwa karena yang berhak atas tanah tersengketa adalah tiga orang tersebut, maka mereka semua harus diikut sertakan dalam perkara ini, baik sebagai Penggugat maupun Tergugat";
  - Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 78 K/Sip/1972 tanggal 11 Nopember 1975 Jo. No. 365 K/PDT/1984 tanggal 31 Agustus 1985 Jo. No. 546 K/PDT/1984 tanggal 31 Agustus 1985, yang pada intinya menyatakan "*Gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara kurang pihak*";
  - Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No.2438 K/Siip/1980 yang menyatakan : "Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak semua ahli waris turut sebagai pihak daLam perkara";



8. Bahwa berdasarkan uraian dan alasan-alasan hukum sebagaimana diatas, maka hal tersebut adalah suatu kesalahan dalam Surat Gugatan Penggugat yaitu tidak lengkapnya Pihak Pihak yang harusnya diikutkan sebagai Tergugat, maka dengan demikian Gugatan Penggugat tidak memenuhi persyaratan formil. Sehingga Gugatan Penggugat haruslah Tidak Dapat Diterima (*Neit Onvankelijk verklaard*);

B. Gugatan Tidak Jelas / Kabur

1. Bahwa dalam gugatannya Penggugat merasa memiliki tanah objek perkara atas tanah Milik adat Persil No. 1.D.I Kohir No. C. No. 712 seluas kurang lebih 11.350 M2 yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli No. 1598/2011 Tanggal 30 Desember 2011 yang dibuat dihadapan Indrarini Sawitri, S.H., PPAT Kabupaten Tangerang;
2. Bahwa dalam gugatan ini Penggugat mempermasalahkan bahwa diatas tanahnya telah terbit 3 Sertipikat Hak Milik atas nama Hak Tonny Permana sebagaimana Surat Tergugat tanggal 29 Maret 2019 No. 936/36.03.200.IP.02.02/III/2019 yang ditujukan kepada Penggugat, yang inti suratnya mengatakan bahwa Permohonan Pengukuran atas berkas 15300/19 tanggal 21 Pebruari 2019 atas nama Penggugat tidak dapat diproses lebih lanjut karena pada bidang tanah mohonkan berada diatas Sertipikat Hak Milik No. 03501 Luas : 1.642 M2 Sertipikat Hak Milik No. 03502 Luas : 2.526 M2 semuanya di Kelurahan Salembaran Jaya;
3. Bahwa berdasarkan data pada buku tanahnya, terhadap Sertipikat Hak Milik No. 03502/Salembaran Jaya Luas : 2.526 M2 telah di pecah menjadi Sertipikat Hak Milik No. 03564/ Salembaran Jaya Luas : 1.600 M2 dan Sertipikat Hak Milik No. 03563/Salembaran Jaya Luas : 926 M2;
4. Bahwa berdasarkan data permohonan pengukuran pada Tergugat atas Permohonan Pengukuran dan Pemetaan bidang yang diajukan oleh Pihak Penggugat terhadap tanah dengan Akta Jual Beli pada angka 1 diatas dan berdasarkan Surat Tugas Pengukuran dan Hasil ukur atas permohonan tersebut, bidang yang dimohon ukur oleh Penggugat hanya seluas 4.508 M2 bukan seluas 11.350 M2 sebagaimana luas yang tercantum dalam Akte Jual Beli tersebut;



5. Bahwa memperhatikan penjelasan pada angka 1 dan 4 terlihat aneh, luas yang dimiliki oleh Penggugat berdasarkan Akte Jual Belinya adalah 11.350 M2 tetapi bidang yang dimohon Pengukurannya oleh Penggugat kepada Tergugat adalah bidang tanah dengan luas yang hanya 4.508 M2. Ini menandakan bahwa Tergugat sama sekali tidak secara jelas mengetahui objek bidang tanah yang ada di akte jual belinya, sehingga karena diduga tidak tahu lokasi bidang tanah yang dibelinya, maka pada saat proses pengukuran atas permohonan pengukuran atas tanah dengan Akte Jual beli tersebut menunjuk bidang tanah yang sudah terbit 3 sertifikat Hak milik tersebut, dengan fakta tersebut maka objek atau letak tanah yang di Akte Jual Beli No. 1598/2011 Tanggal 30 Desember 2011 adalah berbeda (luas maupun letak) dengan objek tanah 3 Sertipikat Hak Milik tersebut dengan Luas Total 4.168 M2;
6. Bahwa berdasarkan Uraian Uraian diatas, bahwa sangat jelas Klaim Penggugat atas objek tanah yang sudah terbit 3 sertifikat hak Milik atas nama Tonny Permana diatas, adalah tidak benar adanya dan Penggugat Tidak Memiliki Alas Hak Dalam Mengklaim Objek Tanah Sengketa, Sehingga Gugatan Penggugat Adalah Gugatan Tidak Jelas Kabur (*Obscur Libel*) yang tidak mempunyai Dasar dan Alasan Hukum serta tidak mempunyai pembuktian secara hukum, hal mana sejalan dengan :
  - Pasal 283 Rbg/ 163 HIR/ 1865 KUHPerdara “Barang siapa yang mengaku mempunyai suatu hak atau menyebutkan suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya atau membantah hak orang lain, harus membuktikan adanya hak atau peristiwa itu”;
  - Putusan Mahkamah Agung R.I. No.1121 K/Sip/1971 Tanggal 15 April 1972 “Siapa yang membuktikan sesuatu haruslah membuktikan dalilnya” Hak atau Peristiwa yang harus dibuktikan dipersidangan, harus dimuat didalam Fundamentum Petendi sebagai dasar tuntutan yang memberikan gambaran tentang kejadian materiil yang merupakan dasar tuntutan itu (Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H.);
  - Putusan Mahkamah Agung : Tgl. 21-11-1970 No. 492 K/Sip/1970 “Gugatan yang tidak sempurna, karena tidak menyebutkan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan jelas apa yang dituntut, harus dinyatakan tidak dapat diterima”;

## C. Kewenangan Mengadili

1. Bahwa materi gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat adalah mengenai terbitnya Sertipikat Hak Milik No. 03501/Salembaran Jaya Luas : 1.642 dan Sertipikat Hak Milik No. 03564/Salembaran Jaya Luas : 1.600 M2 serta Sertipikat Hak Milik No. 03563/Salembaran Jaya Luas : 926 M2 atas nama Tonny Permana. Yang terletak di Kelurahan Salembaran Jaya Kecamatan Kosambi Kabupaten Tangerang;
2. Bahwa dalam dalil posita alasan gugatan penggugat halaman 5 s/d 7 pada point 4, 5 dan 6 halaman 5 – 7 dan Halaman 10 dalam Petitum/Tuntutan pada angka 5 menyatakan sebagai berikut :

“ 4. Bahwa Penggugat menyatakan pemilik atas sebidang tanah Hak Milik Adat Persil Nomor I.D.I Kohir Nomor : C. No. 712 seluas kurang lebih 11.350 M2 dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Tanah milik H. Sapri
- Sebelah Timur : Jalan Pipa Gas
- Sebelah Selatan : Tanah milik H. Sapri
- Sebelah Barat : Tanah milik Umar

Yang terletak di

- Propinsi : Jawa Barat (sekarang Banten)
- Kabupaten/Kota : Tangerang
- Kecamatan : Kosambi
- Desa/Kelurahan : Salembaran Jaya

Yang diperoleh dari Antasa, Warganegara Indonesia, Lahir di Tangerang, Tanggal 20 Mei 1941 beralamat di Kp. Salembaran RT.005/RW.011, Kelurahan Salembaran Jaya, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1598/2011 Tanggal 30 Desember 2011 dibuat dihadapan Indrarini Sawitri, S.H., PPAT Kabupaten Tangerang,

5. Bahwa Penggugat membeli tanah dimaksud didasarkan atas:
  - a. Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah yang dikeluarkan di Serang pada tanggal 1 Mei 1982, Petikan

Halaman 18 dari 95 Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2019/PTUN-SRG





dari Buku Penetapan Iuran Pembangunan Daerah (Huruf C) ini diberikan kepada :

- Buku Penetapan Huruf C No 712
- Nama : Antasa
- Alamat : Salembaran
- Desa : Salembaran
- Kecamatan : Teluk Naga
- Kewedanaan : Tangerang
- Keresidenan : Banten
- Propinsi : Jawa Barat
- Tanah Darat

No. Blok dan hurus bagian blok : 1

Kelas Desa : I

Luas Tanah

- Ha : 1
- Da : 150

Besarnya Ipeda

- Rp. : 7
- Sen : 14

b. Kutipan : Dari Buku "C" Desa, Nama Wajib Iuran : ANTASA

No. 712 Tempat Tinggal Salembaran :

- Nomor Persir dan huruf bagian persir : 1
- Kelas Desa : 3
- Menurut Daftar Perincian

|                |       |
|----------------|-------|
| Luas Milik(Ha) | : 1   |
| (Da)           | : 150 |
| Iuran (R)      | : 7   |
| (S)            | : 14  |

Distempel oleh Kelurahan Salembaran Jaya, Kecamatan Kosambi Pemerintah Kabupaten Tangerang;

c. Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah, tanggal 1 Mei 1982;

d. Surat Pernyataan Belum Bersertipikat tanggal 25 April 2011 yang ditanda tangani oleh Antasa dan diketahui/dibenarkan oleh Guntarso Lurah Salembaran Jaya Nomor 873/65/Ket-Stj/2011 yang menyatakan bahwa tanah dimaksud belum bersertipikat;

Halaman 19 dari 95 Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2019/PTUN-SRG



e. Surat Pernyataan Tidak Sengketa tanggal 25 April 2011 yang ditanda tangani oleh Antasa dan diketahui/dibenarkan oleh Guntarso Lurah Salembaran Jaya Nomor 873/65/Ket-Stj/2011 yang menyatakan bahwa tanah dimaksud :

- Tanah tersebut tidak dalam sengketa;
- Tanah tersebut belum pernah diperjualbelikan;
- Tanah tersebut tidak dibebani suatu jaminan/borg;
- Tanah tersebut belum pernah diSertipikatkan;

f. Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor 873/65/Ket-Stj/2011, tanggal 18 Mei 2011 yang ditanda tangani oleh Guntarso, Lurah Salembaran Jaya yang menerangkan bahwa Antasa adalah pemilik sebidang tanah adat seluas : 11.350 M2 terurai dalam Surat Keterangan Pajak Persil Nomor : I/I C Nomor 712 yang terletak di Kelurahan Salembaran Jaya Kecamatan Kosambi Kabupaten Tangerang, dengan batas-batas sebagaimana dalam surat keterangan tersebut, yang sampai dengan saat ini tanah tersebut dikuasai oleh atas nama pribadi :

Nama/Umur : Antasa

Alamat : Kp. Salembaran RT.005/RW.011,  
Kel. Salembaran Jaya, Kec.  
Kosambi, Kab. Tangerang.

6. Bahwa sejak Penggugat membeli Objek Sengketa dari pemilik tanah yang bernama Antasa tersebut, baik fisik maupun surat-surat bukti kepemilikan tanah berada di bawah penguasaan Penggugat;

## VII. Petitum/Tuntutan

### Dalam Pokok Perkara

5. Memerintahkan kepada Tergugat untuk meneruskan proses permohonan Pengukuran berkas nomor 15300/19 tanggal 21 Pebruari 2019 sampai dengan terbitnya Sertipkat tanda bukti hak atas nama Penggugat dan menerbitkan serta menyerahkan Salinan Sertipikat tanda bukti hak kepada Penggugat “;

3. Bahwa jika dicermati secara seksama dan membaca Surat Gugatan Penggugat tersebut, ternyata pada pokok masalahnya Penggugat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menggugat kepemilikan tanah dengan bukti kepemilikan Penggugat didasarkan pada Akte Jual Beli No. 1598/2011 tanggal 30 Desember 2011 Yang dibuat dihadapan PPAT Indrarini Sawitri, SH. sedangkan Tergugat mendasari kepemilikan atas Objek tanah sengketa dengan Sertipikat Hak Milik No. 03501/Salembaran Jaya Luas : 1.642, Sertipikat Hak Milik No. 03564/Salembaran Jaya Luas : 1.600 M2 dan Sertipikat Hak Milik No. 03563/Salembaran Jaya Luas : 926 M2 semuanya atas nama Tonny Permana;

4. Bahwa atas dasar hal tersebut terlihat jelas adanya perbedaan mengenai Hak Kepemilikan atas Objek tanah sengketa, maka dengan demikian perkara *a quo* adalah sengketa kepemilikan suatu hak atas tanah, maka seharusnya Penggugat mengajukan perkara sengketa kepemilikan tersebut ke peradilan umum (*kompetensi absolute*) untuk membuktikan siapa yang berhak atas objek tanah sengketa, Sebab andaikan Pengadilan Tata Usaha Negeri Serang mengabulkan Petitum/Tuntutan diatas, tentu tidak serta merta Tergugat akan menerbitkan Sertipikat atas nama Penggugat seperti yang diminta dalam Petitumnya, karena andaikan ketiga Sertipikat Hak Milik tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, maka yang dibatalkan hanya prosedur penerbitan atas ketiga sertipikatnya saja, sedangkan hak keperdataan atas ketiga tanah tersebut masih melekat dipemilik terakhir atas tiga sertipikat tersebut, dan pada akhirnya Tergugat menyatakan atas objek tersebut menjadi objek yang tidak bisa diterbitkan sertipikatnya baik oleh Penggugat maupun oleh Tonny Permana ataupun pihak lain sebelum sengketa keperdataan atau kepemilikan atas tanah tersebut diputus oleh Peradilan Umum;
5. Bahwa berdasarkan Fakta hukum tersebut dikaitkan dengan kewenangan mengadili atas pembatalan Sertifikat atas tanah terdapat suatu kaidah hukum Yurisprudensi yang perlu dicermati yaitu :
  - a. Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 88/ K / TUN 1993 tanggal 07 September 1994 yang berbunyi :

“meskipun sengketa itu dari adanya surat keputusan pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka Gugatan atas sengketa tersebut

Halaman 21 dari 95 Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2019/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

harus diajukan terlebih dahulu kepengadilan umum, karena merupakan sengketa perdata”;

- b. Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor : 22 K/TUN/1998 tertanggal 27 Juli 2001 tentang Kompetensi Absolut (pertanahan), kaidah hukum :

“Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan masalah kepemilikan tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya, melainkan wewenang Peradilan Umum dengan melibatkan semua Pihak yang berkepentingan”;

- c. Putusan MARI No. 22 K/TUN/1998, tanggal 27-7-2001 jo 16 K/TUN/2000, tanggal 28-2-2001 jo 93 K/TUN/1996, tanggal 24-2-1998);

“ Keputusan TUN yang berkaitan dengan kepemilikan tanah tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara, melainkan wewenang Peradilan Umum dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan”;

6. Bahwa mengacu pada kaidah hukum yang terkandung dalam yurisprudensi yurisprudensi tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa meskipun Hak menguji atas keabsahan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara dari segi kewenangan dan atau prosedural adalah Wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara, akan tetapi jika dalam sengketa Tata Usaha Negara tersebut terdapat sengketa Perdata mengenai pembuktian Hak kepemilikan atas tanah, maka sengketa perdata tersebut harus diselesaikan terlebih dahulu dalam Peradilan Umum;
7. Bahwa dengan demikian Gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* adalah merupakan sengketa keperdataan yang mengandung sengketa kepemilikan tanah yang harus diajukan di Peradilan Umum, Maka Gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* haruslah ditolak atau setidaknya – tidaknya tidak dapat diterima;
8. Bahwa berdasarkan alasan tersebut maka Pengadilan Tata Usaha Negeri Serang, tidak mempunyai kewenangan untuk mengadili perkara *a quo*, karena wewenang untuk mengadili mengenai Sengketa Kepemilikan berada pada Peradilan Umum;
9. Bahwa oleh karenanya sudah seharusnya berdasarkan hukum, mohon yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara

Halaman 22 dari 95 Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2019/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

Serang dalam perkara Aquo menyatakan dirinya tidak berwenang secara mutlak (*absolute non bevoegheid*) untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

D. Penggugat Bukanlah Pihak Yang Berhak /Tidak Mempunyai Legal Standing/Tidak Punya Kualitas Untuk Mengajukan Gugatan *a quo* (*gemis aan hoe danig heid*) Karena Penggugat Bukan Pemilik Yang Sah Atas Objek Tanah Perkara;

1. Bahwa telah sangat jelas syarat untuk mengajukan Gugatan Tata Usaha Negara berdasarkan Pasal 53 Ayat (1) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu:

*"Orang atau Badan Hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan Gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi Tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/ atau Rehabilitasi"*

2. Bahwa pengertian "Orang Atau Badan Hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan " adalah mengartikan bahwa Penggugat adalah Orang yang dirugikan atas keputusan Tata Usaha Negara dengan terbitnya Sertipikat Hak Milik No. 03501/Salembaran Jaya Luas : 1.642, Sertipikat Hak Milik No. 03564/Salembaran Jaya Luas : 1.600 M2 dan Sertipikat Hak Milik No. 03563/Salembaran Jaya Luas : 926 M2 kesemunya atas nama Tonny Permana, Dimana penggugat mendasarkan kepemilikan atas bidang tanah objek sengketa pada Akta Jual Beli Nomor 1598/2011 Tanggal 30 Desember 2011 dibuat dihadapan Indrarini Sawitri, S.H., PPAT Kabupaten Tangerang yang merupakan Jual Beli penyerahan hak atas tanah dari Antasa atas sebidang tanah adat Persil No. 1 D.1 Kohir C No. 712 Seluas kurang lebih 11.350 M2;

3. Bahwa Dokumen yang dilampirkan pada saat Penggugat mengajukan permohonan pengukuran kepada pihak Tergugat atas objek perkara *a quo* ini terlampir diantaranya Foto Copy Akte Jual

Halaman 23 dari 95 Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2019/PTUN-SRG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Beli No. 1598/2011 Tanggal 30 Desember 2011 dan Foto Kartu Keluarga Atas nama Antasa serta Foto Girik atas nama Antasa;

4. Bahwa berdasarkan data Foto Copy Akte Jual Beli tersebut terlihat jelas bahwa di akte jula beli tersebut tidak ada atau tidak tercantum :

- Nomor Induk Bidang;
- Tidak tertulis dasar alas hak yang mendasari terjadinya peralihan tersebut;
- Tidak ada Persetujuan dari Istri Antasa di Akte Jual tersebut dengan alasan tidak terikat perkawinan;
- Tidak didahului dengan Kegiatan Pengukuran dari Pihak Tergugat untuk diberikan Nomor Induk Bidang;

5. Bahwa berdasarkan Pasal 54 ayat (2) sd ayat (5) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah di sebutkan :

Pasal 54

- (2) Dalam pembuatan akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) PPAT tidak diperbolehkan memuat kata-kata“sesuai atau menurut keterangan para pihak” kecuali didukung oleh data formil;

- (3) PPAT berwenang menolak pembuatan akta, yang tidak didasari data formil;

- (4) PPAT tidak diperbolehkan membuat akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a sampai dengan huruf g, atas sebagian bidang tanah yang sudah terdaftar atau tanah milik adat, sebelum diukur oleh Kantor Pertanahan dan diberikan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB);

- (5) Dalam pembuatan akta, PPAT wajib mencantumkan NIB dan atau nomor hak atas tanah, nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) PBB, penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan keadaan lapangan;

6. Bahwa berdasarkan Pasal 35 dan 36 Undang – Undang No. 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan, mengenai Harta Benda dalam Perkawinan disebutkan

Pasal 35

Halaman 24 dari 95 Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2019/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)



- (1) Harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama ;
- (2) Harta bawaan dari masing-masing suami dan isteri dan harta benda yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan, adalah di bawah penguasaan masing-masing sepanjang para pihak tidak menentukan lain;

**Pasal 36**

- (1) Mengenai harta bersama, suami atau isteri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak;
  - (2) Mengenai harta bawaan masing-masing, suami isteri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum mengenai harta bendanya;
7. Bahwa memperhatikan foto copy Kartu Keluarga Antasa, diketahui Linda selaku anak anak dari Antasa dengan Minah (Istri Antasa) lahir pada tanggal 10 - 03 - 1981, yang artinya antasa dan Minah telah menikah sebelum tahun 1981, sementara girik atas nama antasa tercatat tanggal 1 Mei 1982, yang artinya antasa memperoleh tanah tersebut setelah menikah dengan Minah, sehingga tanah yang dijual kepada penggugat adalah harta bersama suami istri, karena harta bersama maka proses penjualan tanah tersebut harus persetujuan istrinya;
8. Bahwa memperhatikan penjelasan pada angka 5, 6, dan 7 diatas, dengan tidak tercantumnya atau tidak ada :
- Nomor Induk Bidang
  - Tidak tertulis dasar alas hak yang mendasari terjadinya peralihan tersebut
  - Tidak ada Persetujuan dari Istri Antasa di Akte Jual tersebut dengan alasan tidak terikat perkawinan
  - Tidak didahului dengan Kegiatan Pengukuran dari Pihak Tergugat untuk diberikan Nomor Induk Bidang

Dalam akta tersebut, maka menjadikan Akta Jual Beli Nomor 1598/2011 Tanggal 30 Desember 2011 dibuat dihadapan Indrarini Sawitri, S.H., PPAT Kabupaten Tangerang antara Antasa dengan Penggugat menjadi tidak sah dan sehingga layak untuk dinyatakan Batal Demi Hukum karena telah melanggar Undang – Undang dan Peraturan sebagaimana diuraikan pada angka 5 dan 6 diatas;



9. Dengan terbukti tidak sah dan batal demi hukum atas Akte Jual Beli tersebut, maka secara otomatis klaim Penggugat atas tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 03501/Salembaran Jaya Luas : 1.642, Sertipikat Hak Milik No. 03564/Salembaran Jaya Luas : 1.600 M2 dan Sertipikat Hak Milik No. 03563/Salembaran Jaya Luas : 926 M2 kesemunya atas nama Tonny Permana, adalah tidak berdasarkan hukum dan tanpa dapat membuktikan alas hak yang jelas;
10. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, bahwa telah Jelas Penggugat tidak mempunyai *legal standing* sebagai Penggugat dalam perkara *a quo*, disebabkan Penggugat tidak mempunyai dasar kepemilikan terhadap 3 bidang tanah yang diatasnya telah terbit Sertipikat Hak Milik No. 03501/Salembaran Jaya Luas : 1.642, Sertipikat Hak Milik No. 03564/Salembaran Jaya Luas : 1.600 M2 dan Sertipikat Hak Milik No. 03563/Salembaran Jaya Luas : 926 M2 kesemunya atas nama Tonny Permana;
11. Bahwa dengan demikian Gugatan Harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar Gugatan tidak sempurna, dalam hal ini karena Hak Penggugat atas tanah sengketa tidak jelas”;
12. Bahwa menurut pendapat Hukum dan menurut M.Yahya Harahap, S.H., didalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata (Hal. 111 136) mengatakan bahwa yang bertindak sebagai Penggugat harus orang yang benar benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang menurut hukum. Keliru dan Salah bertindak sebagai Penggugat mengakibatkan Gugatan mengandung cacat formil. Cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai Penggugat inilah yang dikatakan sebagai *Error In Persona*”;
13. Bahwa berdasarkan uraian dan alasan-alasan hukum diatas, maka Gugatan Penggugat merupakan suatu Kesalahan sehingga Surat Gugatan Penggugat menjadi Cacat Formil yaitu Penggugat tidak mempunyai Legal Standing atau Tidak Mempunyai Kedudukan Sebagai Penggugat (*Eksepsi Disqualifkatoir*), maka dengan demikian Gugatan Penggugat tidak memenuhi persyaratan formil, sehingga Gugatan Penggugat haruslah Tidak Dapat Diterima (*Niet Onvankelijk verklaard*) ;
- E. Gugatan Penggugat Telah Kadaluarsa Telah Melampaui Tenggang Waktu



1. Bahwa Pihak Tergugat telah menyampaikan pemberitahuan kepada Pengugat atas Hasil permohonan Pengukurannya pada tanggal 29 Maret 2019 dengan Surat No. 936/36.03.200.IP.02.02/III/2019 perihal Permohonan Pengukuran Berkas Nomor 15300/19 atas nama Ahmad Ghozali, M.M.;
2. Bahwa Penggugat baru Mengajukan Gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Serang dan diterima pada tanggal 29 Juli 2019 artinya sudah lebih dari 90 hari dari semenjak Tergugat mengeluarkan surat tersebut diatas;
3. Bahwa telah jelas yang mengatur mengenai Tenggang Waktu untuk mengajukan Gugatan Sengketa Tata Usaha Negara diatur dalam Pasal 55 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu:

“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”
4. Bahwa untuk lebih ada kepastian hukum tentang tenggang waktu tersebut. ketentuan tenggang waktu dalam Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. (SEMA) Nomor 2 Tahun 1991 yaitu :

“Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan ata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud Pasal 55 dhitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut”
5. Dan diatur lebih lanjutnya oleh Surat Edaran Mahkamah Agung RI. (SEMA) Nomor 3 Tahun 2015 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2015 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan “Tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari untuk mengajukan Gugatan bagi Pihak Ketiga yang tidak dituju oleh Keputusan TUN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara diubah menjadi dihitung “Sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui Keputusan Tata Usaha Negara yang merugikan kepentingannya”;

Halaman 27 dari 95 Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2019/PTUN-SRG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa W. Ria Wan Tjandra dalam bukunya Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara Terbitan Universitas Atma Jaya Yogyakarta Halaman 107 :

“mengenai tenggang waktu gugatan yang disediakan bagi seseorang atau badan hukum perdata yang namanya tidak dituju oleh keputusan Tata Usaha Negara, tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan dengan dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara tersebut, oleh Mahkamah Agung telah diberikan petunjuk, yaitu dihitung secara kasusistis sejak saat seseorang atau badan hukum perdata itu merasa dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara Dan Mengetahui adanya Putusan tersebut”;

7. Bahwa yang dimaksud dengan mengetahui tersebut harus merupakan mengetahui secara Yuridis, dalam arti pengetahuan itu dapat dipertanggung jawabkan dan dapat menimbulkan keyakinan Hakim (bukan merupakan pengetahuan yang diperoleh secara Audit). Jadi saat diketahui adanya keputusan tata usaha negara itu, dapat diperoleh misalnya acara acara kedinasan atau penjelasan dari pejabat yang berwenang;
8. Bahwa Adriaan W. Bedner dalam Buku Peradilan Tata Usaha Negara Di Indonesia yang diterbitkan HUMA Jakarta Dan Van Vollenhoven Institute Leiden University Halaman 15 menuliskan “ Dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No.2 Tahun 1991 (V-3) yang dirancang oleh Indroharto sendiri “Mahkamah Agung menyamakan Para Hakim Tata Usaha Negara untuk menentukan batas waktu itu “Perkara demi Perkara” Kapan pihak ketiga tersebut mengetahui bahwa kepentingannya dirugikan, dan untuk menggunakan hari itu sebagai titik awal”;
9. Bahwa mengenai Tenggang waktu pengajuan Gugatan terhadap Keputusan Tata Usaha Negara dikuatkan secara Tegas dalam Yurisprudensi TAP Mahkamah Agung R.I. yaitu :

- a. Putusan No.41/ K/ TUN/ 1994 Tanggal 10 November 1994, Kaidah Hukum:

“Bahwa tenggang waktu pengajuan gugatan bagi Pihak ketiga yang tidak dituju langsung dari Surat Keputusan Tata Usaha Negara, tenggang waktu tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang Undang No.5 Tahun

Halaman 28 dari 95 Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2019/PTUN-SRG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1986 dihitung secara Kasuistis sejak pihak ketiga merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara Dan sudah mengetahui adanya keputusan Tata Usaha Negara tersebut”;

b. Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor : 5 K/ TUN/ 1992, tanggal 21 Januari 1993

“Surat Perkara Dan Tenggang Waktu untuk mengajukan Gugatan, jangka waktu dimaksud dalam Pasal 55 UU No.5 Tahun 1986, harus dihitung sejak Penggugat mengetahui adanya keputusan yang merugikan”

10. Bahwa berdasarkan uraian uraian diatas mengenai tenggang waktu yang dikemukakan berdasarkan undang undang, Surat Edaran Mahkamah Agung RI dan pendapat pakar hukum, telah dapat disimpulkan oleh Tergugat bahwasanya Gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara *a quo* adalah telah melampaui batas waktu 90 (Sembilan Puluh) hari sejak pertama kali yang bersangkutan mengetahui Keputusan Tata Usaha Negara tersebut;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil eksepsi tersebut diatas, untuk itu Tergugat memohon sudi kiranya agar yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*, berkenan memutus dengan menerima Eksepsi yang diajukan Tergugat dengan menolak seluruh dalil – dalil gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya dengan segala akibat hukumnya;

## II. DALAM POKOK PERKARA

- A. Bahwa semua yang Tergugat kemukakan pada bagian eksepsi diatas adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkara ini;
- B. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas semua dalil-dalil gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Tergugat;
- C. Bahwa menanggapi dasar gugatan Penggugat dalam Gugatannya pada intinya menyatakan bahwa Penggugat mendalilkan Keputusan Tergugat mengeluarkan/menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 03501/ Salembaran Jaya Luas : 1.642, Sertipikat Hak Milik No. 03564/Salembaran Jaya Luas : 1.600 M2 dan Sertipikat Hak Milik No. 03563/ Salembaran Jaya Luas : 926 M2 kesemunya atas nama Tonny

Halaman 29 dari 95 Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2019/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)



Permana tersebut diatas objek perkara telah bertentangan atau dianggap melanggar:

1. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah khususnya terkait Bagian II Pengumpulan dan Pengelolaan Data Fisik yang diatur dalam Bab IV Pendaftaran tanah untuk Pertama Kali. (Hal 7 Gugatan Pengugat);
2. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Hak Pengelolaan serta Peraturan Menteri Negara Agraria No. 5 Tahun 1973. (Halaman 7 Gugatan Penggugat);
3. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 13 dan 14 ( Halaman 8 Gugatan Penggugat);
4. Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan dasar Pokok Pokok Agraria;

Sehingga dianggap merugikan kepentingan Penggugat berdasarkan Pasal 53 ayat (1) Undang – Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

- D. Bahwa sebelum Tergugat menanggapi / menyangkal apa yang disampaikan dalam gugatannya sebagaimana dirangkum dalam huruf C di atas, Tergugat akan terlebih dahulu menjelaskan kronologis timbulnya permasalahan tersebut dan riwayat penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 03501/Salembaran Jaya Luas : 1.642, Sertipikat Hak Milik No. 03564/Salembaran Jaya Luas : 1.600 M2 dan Sertipikat Hak Milik No. 03563/ Salembaran Jaya Luas : 926 M2 kesemunya atas nama Tonny Permana, sebagai berikut:

#### Kronologis Permasalahan

1. Bahwa pada tanggal 21 Pebruari 2019 Penggugat mengajukan permohonan pengukuran dan pemetaan bidang tanah kepada Tergugat, kemudian atas permohonan tersebut didaftarkan dengan berkas No. 15300/2019 tanggal 21 Pebruari 2019. Dalam berkas permohonan tersebut terlampir dokumen pendukung diantaranya :
  - Foto Copi KTP atas nama Pengugat dan Hj. Noor Rahmawati;
  - Foto Copi Akta Jual Beli Nomor 1598/2011 Tanggal 30 Desember 2011 dibuat dihadapan Indrarini Sawitri, S.H., PPAT Kabupaten Tangerang antara Antasa (penjual) dengan Penggugat atas



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebidang tanah adat Persil No. 1 D.1 Kohir C No. 712 Seluas kurang lebih 11.350 M2 di Kelurahan Salemban Jaya Kecamatan Kosambi Kabupaten Tangerang;

- Foto Copy KTP dan Kartu Keluarga dan Girik tahun 1982 atas nama Antasa;
- Lampiran 13 Perihal Permohonan Pengukuran tanggal 14 – 2 – 2019 untuk Luas tanah 4.508 M2 (Bukan 11.350 M2 ) yang di tanda tangani oleh Penggugat untuk tanah di Kelurahan Salemban Jaya;
- Surat Pernyataan dari Penggugat tanpa tanggal untuk luas tanah 4.508 M2 yang ditanda tangani oleh Penggugat untuk tanah di Kelurahan Salemban Jaya;
- Surat Pernyataan terima Luas yang yang ditanda tangani oleh Penggugat tanpa tanggal;
- Halaman 1 Lembar Risalah Penelitian data Yuridis dan Penetapan Tanda Batas yang tidak ada tanda tangan tetangga batas;
- Sket Lokasi yang di Mohon;
- Foto Copy Surat Pernyataan Belum Bersertipikat dan tidak sengketa yang di Tanda tangani oleh Antasa;
- Foto Copy Surat Keterangan Riwayat tanah dari Lurah Salemban Jaya tanggal 18 Mei 2011;

2. Bahwa atas permohonan tersebut kemudian dilakukan kegiatan pengukuran yang hasilnya dituangkan dalam Berita Acara Pengukuran No. 134/BA-200/III/2019 tanggal 18 – 03 – 2019 yang di tanda tangani oleh Ageng Santoso (Petugas Ukur), Ikshan Yulianto (Koordinator Pemetaan), diketahui oleh Iwan Siswanto, ST (Kepala Sub Seksi pengukuran dan Pemetaan Dasar dan Tematik) dan Faturahman, S.SiT (Kepala Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan Kadastral) yang salah satu isi dari Berita Acara tersebut adalah :

1. Bahwa Pengukuran dimaksud telah dilaksanakan, Lokasi dan batas batas bidang tanah ditunjukan oleh pemohon;
2. Bahwa setelah dilakukan pemetaan pada Peta Pendaftaran (Digital), bidang tanah yang dimohon berada diatas sertipikat Hak Milik No. 03501/salemban Jaya, Surat Ukur Nomor. 12/2006, Nomor Induk Bidang (NIB) 01630 dan Sertipikat Hak

Halaman 31 dari 95 Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2019/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)



Milik No. 03502/Salembaran Jaya, Surat Ukur No. 13/2006,  
Nomor Induk Bidang (NIB) 01631;

3. Bahwa poin 2 (dua) diatas, permohonan pengukuran yang diajukan tidak dapat di proses lebih lanjut;
3. Bahwa atas kondisi pada point 2 diatas, kemudian Tergugat mengirim surat kepada Pengugat pada tanggal 29 Maret 2019 No. 936/36.03.200.IP.02.02/III/2019 perihal Permohonan Pengukuran Berkas Nomor 15300/19 atas nama Ahmad Ghozali MM yang isi suratnya berbunyi "Sehubungan dengan Permohonan Pengukuran Saudara berkas nomor 15300/19 tanggal 21 Februari 2019, dengan ini disampaikan bahwa permohonan dimaksud tidak dapat kami proses lebih lanjut dikarenakan pada bidang tanah yang Saudara mohonkan berada diatas Sertipikat Hak Milik Nomor 03501 /Salembaran Jaya, Surat Ukur Nomor 12/ 2006, Nomor Induk Bidang (NIB) 01630 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 03502/Salembaran Jaya, Surat Ukur Nomor 13/2006, Nomor Induk Bidang (NIB) 01631";
4. Bahwa Penggugat melalui kuasanya Dwi Librianto, SH, Mkn dari Kantor Hukum DD & Rekan mengajukan keberatan atas surat Tergugat tersebut pada tanggal 26 Juni 2019 dengan mengirim surat dengan No. 15/DDF/T/VI/2019 perihal keberatan atas surat Tergugat nomor 936/36.03.200.IP.02.02/III/2019 tanggal 29 Maret 2019 perihal Permohonan Pengukuran Berkas Nomor 15300/19 atas nama Ahmad Ghozali, M.M. yang diterima oleh Pihak Tergugat pada tanggal 27 Juni 2019, dan atas surat dari Penggugat tersebut;
5. Bahwa terhadap surat keberatan yang diajukan Penggugat telah Tergugat balas dengan surat tanggal 20 Agustus 2019 No. 2033/36.03-600.MP.01.01/VIII/2019 Perihal Keberatan atas Surat Nomor 936/36.03.200.IP.02.02/III/2019 tanggal 29 Maret 2019 Hal Permohonan Pengukuran Berkas Nomor 15300/19 atas nama Ahmad Ghozali, M.M. yang inti surat sebagai berikut :
  1. Bahwa terhadap permohonan pengukuran atas nama Klein saaudara dengan berkas nomor 15300/19 tanggal 21 Februari 2019 telah kami tindaklanjuti sebagaimana surat tanggal 29 Maret 2019 Nomor : 936/36.03.200.IP.02.02 /III/2019 yang pada intinya permohonan pengukuran dimaksud tidak dapat



diproses lebih lanjut karena diatas bidang yang dimohonkan telah terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 03501/Salembaran Jaya Surat Ukur Nomor 12/2006;

2. bahwa sikap Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang untuk tidak memproses lebih lanjut permohonan pengukuran dimaksud telah semestinya. karena tidak dibenarkan Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang untuk menerbitkan Peta Bidang atas nama pihak lain diatas tanah yang telah terbit sertipikat yang tidak ada hubungan hukumnya dengan nama pemegang hak atas sertipikat tersebut;
3. bahwa terhadap keberatan yang diajukan atas surat kami pada point 1 di atas. sepenuhnya menjadi hak saudara dan untuk penyelesaian lebih lanjut atas permasalahan tersebut, disarankan bagi saudara melakukan upaya hukum lainnya;

**Riwayat Penerbitan Sertipikat**

**1. Riwayat Penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 03501/Salembaran Jaya**

- Bahwa Sertipikat Hak Milik ( selanjutnya di sebut HM ) No. 03501/Salembaran Jaya terbit pada tanggal 22 Januari 2007 dengan luas 1.642 M2 Surat Ukur No. 12/Salembaran Jaya/2006 tanggal 24 Agustus 2006 dengan nama pemegang hak Nyonya NG Nam Hun yang membeli dari Haji Sapri P berdasar Akta Jual Beli No. 332/2004 tanggal 5 Agustus 2004 yang dibuat dan dihadapan Martianis, SH selaku PPAT Kabupaten Tangerang;
- Bahwa pada tanggal 14 Agustus 2007 Pemegang Hak atas HM tersebut beralih kepada Siswandi berdasarkan Akta Jual Beli No. 166/2007 tanggal 03 Agustus 2007 yang dbuat dan dihadapan Yuli Damayanti, SH selaku PPAT Kabupaten Tangerang, dan kemudian beralih kembali pemegang haknya kepada Tonny Permana pada tanggal 12 Juni 2017 Berdasarkan Akta Jual Beli No. 10/2017 tanggal 24 Mei 2017 yang dibuat dan dihadapan Fellisia, SH, M.Kn selaku PPAT, dan hingga saat ini pemegang hak atas HM ini tercatat atas nama Tonny Permana;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa HM 03501/Salembaran Jaya merupakan salah satu Pemecahan HM No. 03216/Salembaran Jaya yang dilakukan pemecahan pada tanggal 22 Januari 2007;
- 2. Riwayat Penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 03563/Salembaran Jaya
  - Bahwa HM No. 03563/Salembaran Jaya terbit pada tanggal 04 Pebruari 2008 dengan luas 926 M2 Surat Ukur No. 51/Salembaran Jaya/2007 tanggal 12 Desember 2007 dengan nama pemegang hak Siswandi yang membeli dari Haji Sapri P berdasar Akta Jual Beli No. 56/2008 tanggal 29 Pebruari 2008 yang dibuat dan dihadapan Martianis, SH selaku PPAT Kabupaten Tangerang;
  - Bahwa pada tanggal 12 Juni 2017 Pemegang Hak atas HM tersebut beralih kepada Tonny Permana berdasarkan Akta Jual Beli No. 11/2017 tanggal 24 Mei 2017 yang dbuat dan dihadapan Fellisia, SH, M.Kn selaku PPAT, dan hingga saat ini pemegang hak atas HM ini tercatat atas nama Tonny Permana;
- 3. Riwayat Penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 03564/Salembaran Jaya
  - Bahwa HM No. 03564/Salembaran Jaya terbit pada tanggal 4 Pebruari 2008 dengan luas 1.600 M2 Surat Ukur No. 52/Salembaran Jaya/2007 tanggal 12 Desember 2007 dengan nama pemegang hak Andreas Arief CH Rompas yang membeli dari Haji Sapri P berdasar Akta Jual Beli No. 295/2007 tanggal 26 Juni 2007 yang dibuat dan dihadapan Martianis, SH selaku PPAT Kabupaten Tangerang;
  - Bahwa pada tanggal 02 Juni 2014 Pemegang Hak atas HM tersebut beralih kepada Adi Suyanto berdasarkan Akta Jual Beli No. 51/2014 tanggal 14 Mei 2014 yang dbuat dan dihadapan Yudha Hartono, SH selaku PPAT Kabupaten Tangerang, dan kemudian beralih kembali pemegang haknya kepada Tonny Permana pada tanggal 12 November 2017 Berdasarkan Akta Jual Beli No. 169/2017 tanggal 24 Oktober 2017 yang dibuat dan dihadapan Fellisia, S.H., M.Kn. selaku PPAT, dan hingga saat ini pemegang hak atas HM ini tercatat atas nama Tonny Permana;

Halaman 34 dari 95 Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2019/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 HM 03564/Salembaran Jaya merupakan salah satu Pemecahan HM No. 03502/Salembaran Jaya yang dilakukan pemecahan pada tanggal 22 Januari 2007;
- 4. Riwayat Penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 03502/Salembaran Jaya
  - Bahwa HM No. 03502/Salembaran Jaya terbit pada tanggal 22 Januari 2007 dengan luas 2.526 M2 Surat Ukur No. 13/Salembaran Jaya/2006 tanggal 24 Agustus 2006 dengan nama pemegang hak Haji Sapri P;
  - Bahwa pada tanggal 4 Pebruari 2008 terhadap HM ini dimatikan karena telah dipecah sampai habis menjadi HM no. 03563/Salembaran Jaya Luas 926 M2 dan HM No. 03564/Salembaran Jaya Luas 1.600 M2;
- E. Bahwa proses yang telah dilakukan oleh Tergugat dalam rangka menindaklanjuti permohonan Pengukuran dan Pemetaan atas nama Penggugat dan Proses Penerbitan Peralihan Hak atas Sertipikat HM No. 03501/Salembaran Jaya, Sertipikat HM No. 03563 /Salembaran Jaya dan Sertipikat Hak Milik No. 03564/Salembaran Jaya ke atas nama Tonny Permana telah sesuai dengan aturan yang berlaku diantaranya :
  1. Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
  2. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
  3. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan;
  4. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah;
  5. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.1 Tahun 2005 Tentang Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional;
  6. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan

Halaman 35 dari 95 Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2019/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pajak Yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional;

F. Bahwa berdasarkan penjelasan Kronologis Permasalahan dan Riwayat Penerbitan atas ketiga Sertipikat Hak Milik tersebut diatas, maka bersama ini Tergugat akan menyanggah /bantahan atas hal – hal yang diutarakan oleh Penggugat yang telah kami rangkum dalam huruf C diatas.

F.1. Bantahan yang menyatakan bahwa Tergugat telah Melanggar Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah khususnya Terkait Bagian II Pengumpulan dan Pengelolaan Data Fisik yang diatur dalam Bab IV Pendaftaran tanah untuk Pertama Kali. (Hal 7 Gugatan Pengugat);

- Bahwa dalam BAB IV PENDAFTARAN TANAH UNTUK PERTAMA KALI Bagian Kedua Pengumpulan Dan Pengolahan Data Fisik Paragraf 1 Pengukuran Dan Pemetaan pada Pasal 14 disebutkan :

(1) Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan;

(2) Kegiatan pengukuran dan pemetaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

- a. pembuatan peta dasar pendaftaran;
- b. penetapan batas bidang-bidang tanah;
- c. pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran;
- d. pembuatan daftar tanah;
- e. pembuatan surat ukur;

- Bahwa berdasarkan penjelasan riwayat penerbitan ketiga Sertipikat tersebut diatas ke kepada nama Tonny Permana maupun sebelumnya adalah proses peralihan hak, bukan proses kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali;

- Bahwa proses peralihan hak tidak diatur dalam pasal 14 PP No. 24 Tahun 1997 tapi diatur dalam Ayat (1) dan (2) pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 serta dalam ayat (1) dan (2) Pasal 103 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1997;

Pasal 37 PP No. 24 tahun 1997

Halaman 36 dari 95 Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2019/PTUN-SRG



- (1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- (2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan;

Pasal 103 PMNA No. 3 Tahun 1997

- (1) PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan;
- (2) hal pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah bersertipikat atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
  - a. surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya;
  - b. surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak;
  - c. akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan yang dibuat oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan;
  - d. bukti identitas pihak yang mengalihkan hak;
  - e. bukti identitas penerima hak;
  - f. sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dialihkan;

Halaman 37 dari 95 Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2019/PTUN-SRG



g. izin pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2);

h. bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;

i. bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang;

- Bahwa memperhatikan uraian diatas dan uraian riwayat penerbitan atas ketiga Sertipikat HM tersebut, terlihat jelas bahwa Tergugat tidak Melanggar Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah khususnya Terkait Bagian II Pengumpulan dan Pengelolaan Data Fisik yang diatur dalam Bab IV Pendaftaran tanah untuk Pertama Kali, maka apa yang disampaikan oleh Penggugat adalah salah dan mengada – ada karena telah melanggar aturan tersebut, sehingga argument demikian haruslah di tolak oleh Majelis Hakim;

F.2. Bantahan yang menyatakan bahwa Tergugat telah melanggar Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Hak Pengelolaan serta Peraturan Menteri Negara Agraria No. 5 Tahun 1973. (Halaman 7 Gugatan Penggugat);

- Bahwa terhadap point ini, Penggugat tidak memahami substansi perolehan hak dan asal tanah yang sengkatakan, bahwa perlu Tergugat jelaskan bahwa Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Hak Pengelolaan serta Peraturan Menteri Negara Agraria No. 5 Tahun 1973 adalah peraturan acuan yang dipakai untuk kegiatan pemberian hak atas tanah yang berasal dari tanah negara bukan untuk tanah milik adat dan tanah yang sudah terbit sertipikatnya;



- Bahwa dalam gugatannya Penggugat mengakui bahwa tanah yang dipermasalahkan adalah tanah yang berasal dari tanah milik adat sebagai mana Point IV. Posita/alasan Gugatan Penggugat pada angka 4 yang berbunyi “ Bahwa Penggugat Menyatakan pemilik atas sebidang tanah hak milik adat Persil Nomor 1.D.I Kohir Nomor C. No. 712 Seluas kurang lebih 11.350 M2 . . . dst “;
- Bahwa dengan demikian Pihak Tergugat tidak melanggar Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Hak Pengelolaan serta Peraturan Menteri Negara Agraria No. 5 Tahun 1973 dalam memproses kegiatan penerbitan ketiga sertifikat Hak Milik tersebut kepada Tonny Permana;

F.3. Tergugat Dianggap Melanggar Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 13 dan 14 (Halaman 8 Gugatan Penggugat)

- Bahwa Pasal 13 dan 14 dalam PP no. 24 tahun 1997 lebih lanjut menjelaskan bahwa kegiatan penerbitan sertifikat pertama kali termasuk didalamnya pengukurannya, sebagai mana bunyi pasal 13 dan 14 tersebut yaitu :

Pasal 13

- (1) Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik;
- (2) Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri;
- (3) Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik;
- (4) Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan;

Pasal 14

- (1) Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan;



(2) Kegiatan pengukuran dan pemetaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

- a. pembuatan peta dasar pendaftaran;
- b. penetapan batas bidang-bidang tanah;
- c. pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran;
- d. pembuatan daftar tanah;
- e. pembuatan surat ukur;

- Bahwa sebagaimana telah dijelaskan pada Huruf F. 1 diatas kegiatan penerbitan atas ketiga Sertipikat Hak Milik Kepada nama Tonny Permana maupun sebelumnya adalah proses peralihan hak, bukan proses kegiatan pertama kali ataupun kegiatan pengukurannya, sehingga apa yang telah diterangkan pada huruf F.1 diatas tidak perlu Tergugat jelaskan kembali pada point ini, sehingga apa yang disampaikan oleh Pengugat bahwa ada pelanggaran terhadap Pasal 13 dan 14 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah mengada – ada, dan ternyata Tergugat tidak melanggar pasal pasal tersebut karena pasal – pasal yang di sangkakan kepada Tergugat adalah salah;

F.4. Tergugat Dianggap Melanggar Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria. (Halaman 8 Gugatan Penggugat)

- Bahwa Tergugat dianggap oleh Penggugat telah melanggar Undang – Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria (Selanjutnya di sebut UUPA), namun Penggugat sama sekali tidak menguraikan dalam pasal apa atau bagian mana yang dilanggar oleh Tergugat ketika Menerbitkan/memproses peralihan Hak diatas 3 Sertipikat Hak Milik diatas ke atas nama Tonny Permana, maupun tidak memproses lebih lanjut atas permohonan pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang diajukan oleh Penggugat;
- Bahwa tindakan Tergugat menerbitkan 3 Sertipikat Hak Milik ke atas nama Tonny Permana tersebut merupakan bagian dari melaksanakan perintah Pasal 19 dan 20 UUPA;
- Bahwa terhadap permohonan pengukuran yang diajukan oleh Penggugat yang kemudian oleh Tergugat tidak dapat diproses lebih lanjut sebagaimana surat Tergugat tanggal 29 Maret 2019





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 936/36.03.200.IP.02.02/III/2019 didasari oleh ayat (1) Pasal 19 UUPA berbunyi “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”;

- Bahwa jika Tergugat tidak memahami ayat (1) Pasal 19 UUPA tersebut bisa saja Tergugat terbitkan Peta bidang atas tanah yang dimohon oleh Penggugat, namun karena Tergugat berprinsip pada ayat (1) tersebut yang intinya pendaftaran tanah itu dilakukan untuk menjamin kepastian hukum atas objek tanah;
- Bahwa memperhatikan ayat (1) Pasal 19 UUPA tersebut, maka terlihat jelas dan nyata bahwa tindakan Tergugat tidak melanjutkan proses permohonan pengukuran yang diajukan oleh Penggugat dalam rangka menciptakan kepastian hukum atas objek tanah tersebut, sebab objek tanah yang dimohon ukur oleh Penggugat sudah terbit 3 Sertipikat Hak Milik atas nama Tonny Permana, sehingga sangat tidak mendasar Apabila Tergugat tetap menerbitkan Peta Bidang atas nama Penggugat yang diatas tanah tersebut telah terbit 3 Sertipikat Hak Milik tersebut yang pada akhirnya menimbulkan ketidakjelasan atau menimbulkan tidak adanya kepastian hukum, sehingga tidak sejalan dengan ayat (1) pasal 19 UUPA tersebut;
- Bahwa berdasarkan hal – hal tersebut diatas, tindakan Tergugat tidak melanjutkan Proses permohonan pengukuran yang diajukan oleh Penggugat adalah tindakan yang telah sesuai dengan UUPA terutama terciptanya kepastian hukum atas objek bidang tanah tersebut yang diatasnya telah terbit 3 sertipikat hak milik atas nama Tonny Permana, oleh karenanya sangkaan / tuduhan dari Penggugat bahwa Tergugat telah melanggar UUPA sangat tidak mendasar dan terbukti tidak benar;

G. Bahwa alasan Penggugat telah menguasai fisik tanah dari semenjak membeli hingga saat ini adalah tidak berdasar dan mengada – ada.

- Bahwa dalam Positanya pada halaman 7 hurup f, angka 6 dan angka 7 mengatakan:

Halaman 41 dari 95 Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2019/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)



“ f. Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor 873/65/Ket-Stj/2011, tanggal 18 Mei 2011 yang ditanda tangani oleh Guntarso, Lurah Salembaran Jaya yang menerangkan bahwa Antasa adalah pemilik sebidang tanah adat seluas : 11.350 M2 terurai dalam Surat Keterangan Pajak Persil Nomor : 1/1 C Nomor 712 yang terletak di Kelurahan Salembaran Jaya Kecamatan Kosambi Kabupaten Tangerang, dengan batas-batas sebagaimana dalam surat keterangan tersebut, yang sampai dengan saat ini tanah tersebut dikuasai oleh atas nama pribadi Nama/umur : Antasa  
Alamat : Kp. Salembaran RT.005 / RW.011, Kel. Salembaran Jaya, Kec. Kosambi, Kab. Tangerang;

6. Bahwa sejak Penggugat membeli Objek Sengketa dari pemilik tanah yang bernama Antasa tersebut, baik fisik maupun surat-surat bukti kepemilikan tanah berada di bawah penguasaan Penggugat;

7. Bahwa karena penguasaan fisik atas tanah tersebut telah dikuasai oleh Penggugat dan sampai dengan saat ini di atas Objek Sengketa tidak ada pihak lain yang menguasainya; Ketik ulang posita penggugat yang menerangkan penggugat dah kuasai fisik;

- Bahwa terhadap pengakuan tersebut sangat tidak mendasar sebab jika pemilik sebelumnya (Antasa) maupun Penggugat telah menguasai fisik bidang tanah tersebut, faktanya tidak akan seperti ini :

a. Pengugat Mengajukan permohonan ukur hanya untuk luas 4.508 M2 padahal mengaku punya tanah seluas 11.350 M2 telah dikuasai fisik dari Antasa sampai ke Pengugat hingga saat ini;

b. Pihak Antasa maupun Penggugat harusnya keberatan kepada tetangga batas tanah jika merasa tanah seluas 11.350 M2 yang ada hanya 4.508 M2 karena diduga telah mengambil sebagian tanahnya;

c. Bahwa Penggugat beralibi bahwa terhadap objek sengketa tidak ada pihak lain yang menguasainya, artinya Penggugat dan Aliyasa menguasai tanahnya itu seutuhnya seluas 11.350 M2, tetapi kenapa bidang yang dianggap dikuasai



hanya 4.508 M2 sebagaimana luas yang diajukan dalam permohonan Pengukuran Penggugat kepada Tergugat;

- Bahwa berdasarkan fakta – fakta diatas, terbukti bahwa Pihak Penggugat mengaku telah menguasai fisik bidang objek sengketa dan tidak ada pihak lain yang menguasainya adalah pernyataan yang tidak benar dan mengada ada karena tidak di dukung oleh fakta – fakta yang ada;

H. Bahwa berdasarkan uraian uraian diatas dari huruf A sampai dengan Huruf G diatas, terbukti tidak adanya yang dilanggar oleh Tergugat dalam proses penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 03501/Salembaran Jaya Luas : 1.642, Sertipikat Hak Milik No. 03564/ Salembaran Jaya Luas : 1.600 M2 dan Sertipikat Hak Milik No. 03563/Salembaran Jaya Luas : 926 M2 kesemuanya atas nama Tonny Permana, maupun tidak diproses lebih lanjutnya permohonan pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang diajukan oleh Penggugat;

I. Bahwa dengan tidaknya ada yang dilanggar oleh Tergugat, maka secara otomatis bahwa Tergugat tidak merugikan kepentingan Pengugat berdasarkan Pasal 53 ayat (1) Undang – Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara tidak terbukti, Sehingga sangkaan Penggugat bahwa Tergugat dianggap telah melanggar azas-azas Pemerintahan Umum yang baik tidak terbukti dan telah terbantahkan;

J. Berdasarkan penjelasan dan bantahan bantahan yang telah diuraikan diatas, maka Proses Penerbitan ketiga Sertipikat Hak Milik tersebut yang jadi Obyek Sengketa diterbitkan oleh Tergugat sudah memenuhi mekanisme dan prosedur perundang-undangan dan telah memenuhi asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik;

K. Bahwa oleh karena proses penerbitan 3 sertipikat hak milik tersebut telah benar dan telah memenuhi asas- asas umum pemerintahan yang baik, maka terhadap pemegang hak atas ke 3 Sertipikat Hak Milik tersebut haruslah dilindungi, sebab Pemegang hak tersebut adalah Pembeli sebagai Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi oleh Undang-Undang maupun ketentuan hukum lainnya, sebagaimana dapat dijelaskan berdasarkan ketentuan yang telah diatur dalam Jurisprudensi yang menyatakan sebagai berikut :



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Putusan Mahkamah Agung RI. No. 251 K/Sip/1958, tgl. 26 Desember 1958 dengan kaidah hukum “Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah”;
- Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 34K/Sip/1960, tanggal 03 Februari 1960 dengan kaidah hukum : “Orang yang membeli tanah dengan itikad baik i.c jual-beli dilakukan dimuka Pamong Desa harus dilindungi”;
- Putusan Mahkamah Agung RI. No. 34 K/Sip/1965, tgl. 01 Agustus 1975 , dengan kaidah hukum “Pembeli tanah yang beretikad baik harus dilindungi,...pembelian dilakukan dengan terang dimuka yang berwajib sedang dalam perkara ini memang benar susah untuk mengetahui siapa pemilik tanah itu yang sebenarnya, karena pemilik ini tidak menguasai tanahnya sejak 1932, sedang tanah tersebut sebelum dibeli oleh pembeli termaksud, sudah dua kali dipeljualbelikan oleh orang lain dan' pemiliknya”;
- Putusan Mahkamah Agung RI. No. 1237 K/Sip/1973, tgl. 15 - 4 - 1976 dengan kaidah hukum. “Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan Mahkamah Agung: Mengenai jual beli rumah dan pekarangan sengketa, sungguhpun penjualnya (Pr. Masrohan) pada waktu itu masih dibawah umur, tetapi karena ia dalam hal ini diwakili oleh pamannya, lagi pula jual beli itu dilakukan menurut syarat-yarat undang-undang, Pengadilan Tinggi menganggap jual beli itu telah dilakukan dengan itikad baik dan tergugat I dan II sebagai pembeli dengan itikad baik harus mendapat perlindungan hukum. (i.c. tuntutan agar tergugat-tergugat menyerahkan rumah dan pekarangan tersebut ditolak);
- Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 821 K/Sip/1974”, tgl. 28 4 -1976, dengan kaidah hukum. “Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan Mahkamah Agung: Terlawan-Tergugat I/pembanding membeli toko tersebut di muka umum dengan perantaraan Kantor Lelang Negara atas dasar kekuatan putusan Pengadilan Negeri Palembang tanggal 20 Januari 1972 No. 127/1971 P.N. Plg. maka ia adalah pembeli dengan itikad baik”;
- Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 52 KISipI1975, tgl. 23 9 1975, dengan kaidah hukum “Walaupun tergugat asal I dan tergugat asal II menjual lebih dari bagian warisan mereka, jual beli tanah itu

Halaman 44 dari 95 Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2019/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak dapat dibatalkan untuk melindungi pembeli yang jujur (beli tanah warisan dari sebagian dari ahli wanis) dan para penggugat-asal masih dapat menggugat tergugat-asal I dan II”;

- Putusan Mahkamah Agung R.I.. No. 1230 K/Sip/1980, tgl. 29 Maret 1992 , dengan kaidah hukum “ Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum”;

L. Berdasarkan uraian tersebut di atas jelas - jelas dan terang bahwa Tergugat telah menempuh Prosedur yang berlaku dan apa yang didalilkan Penggugat bahwa Tergugat telah melanggar ketentuan tidak terbukti secara hukum dan sangat sangat tidak berdasar;

M. Bersama ini Tergugat memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang, memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

1. Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara :

1. Menerima dan mengabulkan jawaban Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul sebagai akibat pemeriksaan perkara ini;

Menimbang bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi telah mengajukan jawabannya tertanggal 19 September 2019 dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

## I. OBJEK SENGKETA

Bahwa yang menjadi Objek Sengketa dalam perkara ini adalah:

- a. Sertipikat Hak Milik Nomor 03501/Salembaran Jaya, terbit tanggal 22 Januari 2007, Surat Ukur Nomor 12/Salembaran Jaya/2006 tanggal 24 Agustus 2006 Luas 1642 m<sup>2</sup>, atas nama Tonny Permana (Tergugat II Intervensi);
- b. Sertipikat Hak Milik No. 03563/Salembaran Jaya terbit tanggal 4 Februari 2008, Surat Ukur No. 51/Salembaran Jaya/2007 tanggal 12 Desember 2007 Luas 926 m<sup>2</sup>, atas nama Tonny Permana (Tergugat II Intervensi);
- c. Sertipikat Hak Milik No. 03564/Salembaran Jaya terbit tanggal 4 Februari 2008, Surat Ukur No. 52/Salembaran Jaya/2007 tanggal

Halaman 45 dari 95 Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2019/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12 Desember 2007 Luas 1600 m2, atas nama Tonny Permana  
(Tergugat II Intervensi);

## II. DALAM EKSEPSI

### A. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT

1. Pada Bagian VI Poin 4-6 Gugatan, Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat adalah pemilik dari sebidang tanah Hak Milik Adat Persil Nomor 1.D.I Kohir Nomor: C. No. 712 seluas kurang lebih 11.350m<sup>2</sup> dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah milik H Sapri
- Sebelah Timur : Jalan Pipa Gas
- Sebelah Selatan : Tanah milik H Sapri
- Sebelah Barat : Tanah milik Umar

Yang terletak di

- Propinsi : Jawa Barat (sekarang Banten)
- Kabupaten/Kota : Tangerang
- Kecamatan : Kosambi
- Desa/Kelurahan : Salembaran Jaya

("Tanah Salembaran Jaya")

Yang diperoleh dari Antasa, Warganegara Indonesia, Lahir di Tangerang, Tanggal 20 Mei 1941, beralamat di Kp. Salembaran RT 005/RW 011, Kelurahan Salembaran Jaya, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1598/2011 tanggal 30 Desember 2011 dibuat dihadapan Indrarini Sawitri, S.H., PPAT Kabupaten Tangerang", dengan bukti kepemilikan berupa:

- a. Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah yang dikeluarkan di Serang pada tanggal 1 Mei 1982, Petikan dari Buku Penetapan Iuran Pembangunan Daerah (Huruf C) ini diberikan kepada:

Nama : Antasa  
Alamat : Salembaran  
Desa : Salembaran  
Kecamatan : Teluk Naga  
Kewedanan : Tangerang  
Keresidenan : Banten  
Propinsi : Jawa Barat

Tanah Darat

No. Blok dan Hurus : 1

Bagian Blok

Halaman 46 dari 95 Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2019/PTUN-SRG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelas Desa : I  
Luas Tanah  
Ha : 1  
Da : 150  
Besarnya Ipeda  
Rp : 7  
Sen : 14

- b. Kutipan dari Buku "C" Desa, Nama Wajib Iuran: Antasa No.  
712 Tempat Tinggal Salembaran Jaya:

Nomor Persir dan Huruf Bagian :1

Persil  
Kelas Desa :I  
Menurut Daftar Perincian  
Luas Milik (Ha) :1  
(Da) :150  
Iuran (R) :7  
(S) :14

Distempel oleh Kelurahan Salembaran Jaya, Kecamatan  
Kosambi, Pemerintah Kabupaten Tangerang;

- c. Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah, tanggal 1  
Mei 1982;
- d. Surat Pernyataan Belum Bersertipikat Tanggal 25 April  
2011 yang ditandatangani oleh Antasa dan diketahui  
/dibenarkan oleh Guntarso, Lurah Salembaran Jaya, No.  
873/65/Ket-Stj/2011 yang menyatakan bahwa tanah  
dimaksud belum bersertipikat;
- e. Surat Pernyataan Tidak Sengketa tanggal 25 April 2011  
yang ditandatangani oleh Antasa dan diketahui  
/dibenarkan oleh Guntarso, Lurah Salembaran Jaya, No.  
873/65/Ket-Stj/2011 yang menyatakan bahwa tanah  
dimaksud tidak dalam sengketa, belum pernah  
diperjualbelikan, tidak dibebani suatu jaminan/borg dan  
belum pernah disertipikan;

Halaman 47 dari 95 Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2019/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)



- f. Surat Keterangan Riwayat Tanah No. 873/65/Ket-Stj/2011 Tanggal 18 Mei 2011 yang ditandatangani oleh Guntarso, Lurah Salembaran Jaya yang menerangkan bahwa Antasa adalah pemilik sebidang tanah adat seluas 11.350 M2 terurai dalam Surat Keterangan Pajak Persil No. 1/1 C Nomor 712 yang terletak di Kelurahan Salembaran Jaya, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, dengan batas-batas sebagaimana dalam surat keterangan tersebut, yang sampai dengan saat ini tanah tersebut dikuasai oleh atas nama pribadi:

Nama/Umur :Antasa  
Alamat :Kp.Salembaran  
RT.005/RW.011,  
Kel. Salembaran Jaya, Kec.  
Kosambi, Kab Tangerang

- Penggugat juga mendalilkan bahwa Penggugat sangat dirugikan dengan diterbitkannya Objek Sengketa oleh Tergugat di atas Tanah Salembaran Jaya;
2. Merujuk kepada kedua fakta di atas, dapat disimpulkan bahwa ada dua bukti kepemilikan pada satu tanah yang sama, yaitu Penggugat dengan bukti kepemilikan sebagaimana disebut pada Poin 1 dan Tergugat II Intervensi dengan bukti kepemilikan berupa Objek Sengketa. Adanya dua bukti kepemilikan pada tanah yang sama menunjukkan adanya sengketa kepemilikan hak atas tanah;
3. Selanjutnya Penggugat dalam Petitum Poin 5 Gugatan memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk: Memerintahkan Tergugat untuk meneruskan proses permohonan pengukuran berkas nomor 15300/19 Tanggal 21 Pebruari 2019 sampai dengan terbitnya Sertipikat tanda bukti hak atas nama Penggugat dan menerbitkan serta menyerahkan Salinan Sertipikat tanda bukti hak kepada Penggugat", yang mana untuk dapat menerbitkan serta menyerahkan Salinan Sertipikat tanda bukti hak kepada Penggugat, terlebih dahulu haruslah ditentukan siapa sebenarnya pemilik yang sah dan berhak atas Tanah yang tertuang di dalam Objek Sengketa. Adapun lembaga yang berwenang untuk memutuskan mengenai hal tersebut ialah



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peradilan Umum bukan Peradilan Tata Usaha Negara. Hal itu sesuai dengan UU No. 5 tahun 1986 Jo. UU No. 9 Tahun 2004 Jo. UU No. 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ("UU PTUN") Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 22 K/TUN/1998 tertanggal 27 Juli 2001 Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994 Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 221 K/TUN/2006 tanggal 31 Januari 2007 yang berbunyi, sebagai berikut:

- Pasal 50 UU PTUN menyatakan "Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara di tingkat pertama";
- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 22 K/TUN/1998 tertanggal 27 Juli 2001, menyatakan sebagai berikut: "Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan masalah kepemilikan tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya, melainkan wewenang Peradilan Umum dengan melibatkan semua Pihak yang berkepentingan";
- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994 mengatakan bahwa "meskipun sengketa itu terjadi akibat dari adanya Surat Keputusan Pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan atas sengketa tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena jelas sudah merupakan sengketa perdata";
- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 221 K/TUN/2006 tanggal 31 Januari 2007, menyatakan: "Bahwa dalam perkara ini terdapat sengketa kepemilikan atas tanah tersengketa yang harus ditentukan terlebih dahulu siapa yang berhak atas tanah dimana obyek sengketa diterbitkan. Bahwa oleh karena mengenai sengketa kepemilikan, maka sengketa a quo seharusnya diajukan ke peradilan umum yang memiliki kompetensi

Halaman 49 dari 95 Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2019/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)



untuk itu, bukan diajukan ke peradilan tata usaha negara;"

4. Berdasarkan penjelasan di atas, oleh karena Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tidak berwenang memeriksa dan mengadili mengenai sengketa kepemilikan tanah sebagaimana Petitum Poin 5 Gugatan, maka berdasarkan Pasal 50 UU PTUN Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 22 K/TUN/1998 tertanggal 27 Juli 2001 Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994 Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 221 K/TUN/2006 tanggal 31 Januari 2007, Tergugat II Intervensi memohon kepada Majelis Hakim yang Memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* dan menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

## B. GUGATAN DALUWARSA

5. Bahwa berdasarkan dalil Gugatan Penggugat pada Bagian VI Poin 1, Penggugat sudah mengetahui adanya Objek Sengketa pada tanggal 29 Maret 2019 melalui Surat Tergugat No. 936/36.03.200.IP.02.02/III/2019 yang berisi jawaban atas permohonan pengukuran yang diajukan Penggugat;
6. Bahwa setelah mengetahui adanya Objek Sengketa pada tanggal 29 Maret 2019, Penggugat tidak langsung mengajukan upaya administratif. Penggugat baru melakukan Upaya Administratif berupa pengajuan keberatan kepada Tergugat pada tanggal 26 Juni 2019, melalui Surat No. 15/DDF/T/VI/2019. Hal itu diakui secara tegas oleh Penggugat pada Bagian II Poin 3 Gugatan;
7. Dari kedua pernyataan di atas, dapat disimpulkan bahwa Penggugat baru mengajukan upaya administratif ± 89 hari setelah Penggugat mengetahui adanya Objek Sengketa. Hal itu bertentangan dengan ketentuan Pasal 77 Ayat (1) UU No. 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan ("UU Administrasi Pemerintahan") yang berbunyi: "Keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu paling lama 21 (dua puluh



satu) hari kerja sejak diumumkannya Keputusan tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan;

8. Selanjutnya pada tanggal 29 Juli 2019, Penggugat mengajukan Gugatan TUN atas Objek Sengketa. Adapun Gugatan diajukan oleh Penggugat lebih dari sembilan puluh hari sejak Penggugat mengetahui adanya Objek Sengketa;

Pasal 55 UU PTUN menyatakan: "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara";

9. Mengingat bahwa Penggugat tidak melakukan upaya administratif sesuai ketentuan Undang-Undang dan pengajuan Gugatan dilakukan melebihi dari tenggang waktu yang ditentukan Undang-Undang, maka sesuai Pasal 77 Ayat (1) UU Administrasi Pemerintahan Jo. Pasal 55 UU PTUN, Pengadilan Tata Usaha Negara Serang seharusnya tidak menerima Gugatan yang diajukan oleh Penggugat;

10. Bahwa selain bertentangan dengan Pasal 77 Ayat (1) UU Administrasi Pemerintahan Jo. Pasal 55 UU PTUN, Pengajuan Gugatan oleh Penggugat juga bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah dengan alasan, sebagai berikut:

- Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ("PP Pendaftaran Tanah") menyatakan: "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 telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut";



- Bahwa Objek Sengketa berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 03501/Salembaran Jaya, Sertipikat Hak Milik No. 03563/Salembaran Jaya terbit dan Sertipikat Hak Milik No. 03564/Salembaran Jaya telah diterbitkan oleh Tergugat pada tahun 2007 -2008, sedangkan Gugatan Tata Usaha Negara yang diajukan oleh Penggugat untuk membatalkan Objek Sengketa, baru didaftarkan pada tanggal 29 Juli 2019, yaitu lebih dari 10 tahun sejak Objek Sengketa terbit;
- Dengan melihat fakta bahwa Penggugat baru mengajukan Gugatan Tata Usaha Negara pada tanggal 29 Juli 2019, yaitu 10 tahun lebih sejak Objek Sengketa terbit, maka sesuai Pasal 32 Ayat (2) PP Pendaftaran Tanah, Penggugat tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak atas Objek Sengketa (Gugatan Daluwarsa). Oleh karena itu, sudah sepatutnya gugatan *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima;

11. Berdasarkan penjelasan-penjelasan di atas dan merujuk pada ketentuan Pasal 77 Ayat (1) UU Administrasi Pemerintahan Jo. Pasal 55 UU PTUN Jo. Pasal 32 Ayat (2) PP Pendaftaran Tanah, maka Tergugat II Intervensi memohon kepada Majelis Hakim yang Memeriksa dan Memutus Perkara A Quo untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke verklaard) karena daluwarsa;

## C. PENGUGAT TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING DALAM MENGAJUKAN GUGATAN

12. Pasal 53 Ayat (1) UU PTUN menyatakan : "Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi.". Merujuk pada Pasal 53 Ayat (1) UU PTUN, maka orang yang dapat mengajukan gugatan adalah orang yang kepentingannya dirugikan oleh terbitnya keputusan tata usaha negara;





13. Bahwa Penggugat dalam Gugatan mengatakan Penggugat adalah pemilik Tanah Salembaran Jaya yang dirugikan dengan terbitnya Objek Sengketa;
14. Bahwa untuk dapat menentukan bahwa Penggugat adalah orang yang dirugikan dengan terbitnya Objek Sengketa, maka terlebih dahulu harus dibuktikan melalui peradilan umum/pengadilan negeri bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas Tanah Salembaran Jaya yang di atasnya terbit Objek Sengketa;
15. Mengingat sampai dengan saat ini tidak ada putusan dari peradilan umum/pengadilan negeri yang menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah dan berhak atas Tanah Salembaran Jaya, yang di atasnya terbit Objek Sengketa, maka Penggugat tidak dapat dikatakan sebagai orang yang dirugikan dengan terbitnya Objek Sengketa dan sesuai Pasal 53 Ayat (1) UU PTUN, Penggugat tidak memiliki kapasitas (legal standing) dalam mengajukan gugatan *a quo*, karenanya, Tergugat II Intervensi memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklard*);

#### D. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBEL*)

16. Bahwa Penggugat merasa memiliki tanah Objek Sengketa berdasarkan Persil No. 1D.I Kohir No. C. No. 712 seluas kurang lebih 11.350m<sup>2</sup> yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli No. 1598/2011 tanggal 30 Desember 2011 yang dibuat dihadapan Indrarini Sawitri, S.H., PPAT Kabupaten Tangerang, akan tetapi adapun luas tanah secara keseluruhan berdasarkan Objek Sengketa adalah seluas 4.168m<sup>2</sup>;
17. Adanya perbedaan yang sangat signifikan mengenai luas tanah yang diklaim Penggugat dengan Objek Sengketa ini menunjukkan bahwa Penggugat sama sekali tidak secara jelas mengetahui tanah miliknya yang dibeli dari Antasa;
18. Bahwa selain Penggugat hanya menjelaskan mengenai batasan-batasan bidang tanah yang diakui sebagai miliknya berdasarkan Persil No. 1D.I Kohir No. C. No. 712 seluas kurang lebih 11.350m<sup>2</sup>, namun Penggugat tidak pernah sama sekali



menjelaskan batasan-batasan tanah Objek Sengketa yang diklaim oleh Penggugat sebagai miliknya;

19. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 492 K/SIP/1970 Tanggal 16 Desember 1970 menjelaskan “gugatan yang tidak sempurna, karena tidak menyebutkan dengan jelas apa yang dituntut, harus dinyatakan tidak dapat diterima, ...”;
20. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, terlihat bahwa Penggugat tidak mengetahui secara jelas tanah miliknya, yang mana hal itu tentunya mengakibatkan Gugatan menjadi tidak jelas/kabur. Oleh karena itu, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 492 K/SIP/1970 Tanggal 16 Desember 1970, Tergugat II Intervensi memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

**A. DALAM POKOK PERKARA**

21. Bahwa mohon apa yang sudah Tergugat II Intervensi uraikan pada bagian Eksepsi dianggap sebagai satu kesatuan dengan bagian ini;
22. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas seluruh dalil yang disampaikan Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat II Intervensi;
23. Penggugat Pada Bagian VI Poin 4-6 Gugatan mendalilkan bahwa Penggugat adalah pemilik dari Tanah Salembaran Jaya dengan bukti kepemilikan berupa:
  - a. Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah yang dikeluarkan di Serang pada tanggal 1 Mei 1982, Petikan dari Buku Penetapan Iuran Pembangunan Daerah (Huruf C) ini diberikan kepada:

|                                |              |
|--------------------------------|--------------|
| Nama                           | : Antasa     |
| Alamat                         | : Salembaran |
| Desa                           | : Salembaran |
| Kecamatan                      | : Teluk Naga |
| Kewedanan                      | : Tangerang  |
| Keresidenan                    | : Banten     |
| Propinsi                       | : Jawa Barat |
| Tanah Darat                    |              |
| No. Blok dan Hurus Bagian Blok | : 1          |
| Kelas Desa                     | : I          |
| Luas Tanah                     |              |
| Ha                             | : 1          |
| Da                             | : 150        |



Besarnya Ipeda

Rp : 7  
Sen : 14

b. Kutipan dari Buku "C" Desa, Nama Wajib Iuran: Antasa No.

712 Tempat Tinggal Salembaran Jaya:

Nomor Persir dan Huruf Bagian : 1

Persil

Kelas Desa : I

Menurut Daftar Perincian

Luas Milik (Ha) : 1

(Da) : 150

Iuran (R) : 7

(S) : 14

Distempel oleh Kelurahan Salembaran Jaya, Kecamatan Kosambi, Pemerintah Kabupaten Tangerang;

c. Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah, tanggal 1 Mei 1982;

d. Surat Pernyataan Belum Bersertipikat Tanggal 25 April 2011 yang ditandatangani oleh Antasa dan diketahui /dibenarkan oleh Guntarso, Lurah Salembaran Jaya, No. 873/65/Ket-Stj/2011 yang menyatakan bahwa tanah dimaksud belum bersertipikat;

e. Surat Pernyataan Tidak Sengketa tanggal 25 April 2011 yang ditandatangani oleh Antasa dan diketahui /dibenarkan oleh Guntarso, Lurah Salembaran Jaya, No. 873/65/Ket-Stj/2011 yang menyatakan bahwa tanah dimaksud tidak dalam sengketa, belum pernah diperjualbelikan, tidak dibebani suatu jaminan/borg dan belum pernah disertipikatkan;

f. Surat Keterangan Riwayat Tanah No. 873/65/Ket-Stj/2011 Tanggal 18 Mei 2011 yang ditandatangani oleh Guntarso, Lurah Salembaran Jaya yang menerangkan bahwa Antasa

Halaman 55 dari 95 Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2019/PTUN-SRG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah pemilik sebidang tanah adat seluas 11.350 M2 terurai dalam Surat Keterangan Pajak Persil No. 1/1 C Nomor 712 yang terletak di Kelurahan Salembaran Jaya, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, dengan batas-batas sebagaimana dalam surat keterangan tersebut, yang sampai dengan saat ini tanah tersebut dikuasai oleh atas nama pribadi:

Nama/Umur :Antasa  
Alamat :Kp.Salembaran

RT.005/RW.011,

Kel. Salembaran Jaya, Kec.

Kosambi, Kab Tangerang

Dalil Penggugat Pada Bagian VI Poin 4-6 Gugatan merupakan dalil yang keliru dan tidak berdasarkan hukum sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak dengan dasar dan alasan sebagai berikut:

- a. Bahwa dokumen-dokumen pada huruf a sampai dengan huruf f bukan merupakan bukti kepemilikan atas tanah. Dokumen-dokumen tersebut hanya berfungsi sebagai surat keterangan dan pembayaran pajak. Pasal 32 Ayat (1) PP Pendaftaran Tanah menjelaskan "Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan". Berdasarkan Pasal 32 Ayat (1) PP Pendaftaran Tanah, Tergugat II Intervensi sebagai pemegang sertifikat-lah yang seharusnya dinyatakan sebagai pemilik bukan Penggugat;
- b. Bahwa dalam perkara ini terdapat dua orang yang mengaku sebagai pemilik atas satu tanah yang sama, karenanya kepemilikan Penggugat wajib dibuktikan terlebih dahulu di Pengadilan Negeri. Mengingat sampai dengan saat ini tidak ada putusan pengadilan negeri yang menyatakan Penggugat sebagai pemilik Tanah Salembaran Jaya, maka seharusnya dalil Penggugat yang menyatakan Penggugat sebagai pemilik Tanah

Halaman 56 dari 95 Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2019/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)



Salembaran Jaya yang di atasnya terbit Objek Sengketa haruslah ditolak;

- c. Bahwa Surat Pernyataan Tidak Sengketa tanggal 25 April 2011 yang ditandatangani oleh Antasa dan diketahui /dibenarkan oleh Guntarso, Lurah Salembaran Jaya, No. 873/65/Ket-Stj/2011 yang menyatakan bahwa tanah dimaksud tidak dalam sengketa, belum pernah diperjualbelikan, tidak dibebani suatu jaminan/borg dan belum pernah disertipikatkan haruslah dikesampingkan karena surat tersebut tidak benar isinya. Faktanya terhadap tanah yang dimaksud dalam Objek Sengketa sudah memiliki sertipikat jauh sebelum surat pernyataan ini dibuat;
  - d. Bahwa Surat Pernyataan Belum Bersertipikat Tanggal 25 April 2011 yang ditandatangani oleh Antasa dan diketahui /dibenarkan oleh Guntarso, Lurah Salembaran Jaya, No. 873/65/Ket-Stj/2011 yang menyatakan bahwa tanah dimaksud belum bersertipikat haruslah dikesampingkan karena surat tersebut tidak benar isinya. Faktanya terhadap tanah yang dimaksud dalam Objek Sengketa sudah memiliki sertipikat jauh sebelum surat pernyataan ini dibuat;
24. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil Penggugat pada Poin 5 Gugatan yang menyatakan bahwa Penggugat merupakan pemilik atas Tanah Salembaran Jaya berdasarkan Akta Jual Beli No. 1598/2011 tertanggal 30 Desember 2011 dibuat dihadapan Indrarini Sawitri, S.H., PPAT Kabupaten Tangerang. Dalil tersebut merupakan dalil yang keliru dan tidak berdasarkan hukum karena bertentangan dengan Pasal 39 ayat (1) huruf a PP Pendaftaran Tanah yang menyatakan: "PPAT menolak untuk membuat akta, jika: mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan"; Berdasarkan Pasal 39 ayat (1) huruf a PP Pendaftaran Tanah, maka PPAT Indrarini Sawitri, S.H seharusnya tidak membuat



atau menolak membuat Akta Jual Beli No. 1598/2011 tertanggal 30 Desember 2011 karena terkait jual beli tanah yang tercantum dalam Akta Jual Beli No. 1598/2011 tertanggal 30 Desember 2011, telah terbit sertifikat atas nama Tergugat II Intervensi. oleh karena itu, mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak dalil Penggugat tersebut;

25. Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil Gugatan Poin 8 yang pada pokoknya menyatakan bahwa penerbitan Objek Sengketa oleh Tergugat telah bertentangan atau melanggar Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan serta Peraturan Menteri Agraria No. 5 Tahun 1973. Dalil tersebut keliru dan sepatutnya untuk ditolak;

Bahwa Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan serta Peraturan Menteri Agraria No. 5 Tahun 1973 adalah peraturan yang dipakai untuk kegiatan pemberian hak atas tanah yang berasal dari tanah negara bukan tanah milik adat dan tanah yang sudah ada sertifikatnya. Oleh karena itu, peraturan tersebut tidak ada relevansinya dengan tanah adat yang didalilkan Penggugat, sehingga berdasarkan hal tersebut Tergugat tidak terbukti melanggar Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan serta Peraturan Menteri Agraria No. 5 Tahun 1973;

26. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil Penggugat pada poin 9 yang menyatakan sebagai berikut: "Bahwa kalau sudah sejak lama tanah tersebut bersertifikat maka sudah selayaknya tanah itu dimiliki oleh pihak-pihak yang merasa mempunyai tanah, sedangkan PENGGUGAT memiliki tanah tersebut sejak 2011 berdasarkan bukti-bukti yang terlampir dalam butir 7 Posita"; Dalil tersebut merupakan dalil yang keliru dan tidak berdasarkan hukum. Bahwa dokumen-dokumen sebagaimana disebut pada





Bagian VI Poin 5 Gugatan bukan merupakan bukti kepemilikan sebagaimana sudah dijelaskan di atas, begitu pula Akta Jual Beli No. 1598/2011 tanggal 30 Desember 2011. Selain itu, jika benar Penggugat menguasai Objek Sengketa, sepatutnya Penggugat mengetahui secara jelas mengenai luas dan batas-batas dari Objek Sengketa sebagaimana sudah Tergugat II Intervensi uraikan pada bagian Eksepsi;

27. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil Penggugat pada poin 10 dan 11 yang pada intinya menyatakan Tergugat telah melanggar ketentuan Pasal 13 dan Pasal 14 PP Pendaftaran Tanah dan UUPA, dalil tersebut merupakan dalil yang keliru dan tidak berdasarkan hukum;

Bahwa perlu Tergugat II Intervensi jelaskan bahwa Objek Sengketa bukan merupakan sertipikat atas pendaftaran tanah untuk pertama kali sebagaimana yang dimaksud Penggugat dalam dalil gugatannya poin 10. Objek Sengketa merupakan hasil pemecahan dari sertipikat, sebagai berikut:

- Sertifikat Hak Milik No. 3501/Salembaran Jaya merupakan Pemecahan Hak Milik 3216/Salembaran Jaya;
- Sertifikat Hak Milik No. 3563/Salembaran Jaya merupakan Pemecahan Hak Milik No. 3502/Salembaran Jaya;
- Sertifikat Hak Milik No. 3564/Salembaran Jaya merupakan Pemecahan Hak Milik No. 3502/Salembaran Jaya;

karena Objek Sengketa bukan sertipikat atas kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, maka terbukti tidak benar dalil Penggugat yang menyatakan Objek Sengketa melanggar ketentuan Pasal 13 dan Pasal 14 PP Pendaftaran Tanah;

Selain itu, peralihan Objek Sengketa menjadi atas nama Tergugat II Intervensi hanya merupakan proses peralihan hak berdasarkan Akta Jual Beli, karenanya terbukti penerbitan Objek Sengketa oleh Tergugat tidak melanggar ketentuan Pasal 13 dan Pasal 14 PP Pendaftaran Tanah sebagaimana dalil Penggugat;

28. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam Poin 11 Gugatan yang menyatakan bahwa penerbitan Objek Sengketa oleh Tergugat telah melanggar ketentuan UUPA. Dalil tersebut tidak jelas dan sepatutnya



ditolak. Penggugat tidak menjelaskan aturan mana dari UUPA yang dilanggar oleh Tergugat dan dimana letak pelanggaran;

Mengingat proses penerbitan dan pendaftaran Objek Sengketa bukan merupakan sertifikat atas pendaftaran tanah untuk pertama kali sebagaimana dalil Penggugat, maka Tergugat tidak dapat dikatakan telah melanggar ketentuan pada Pasal 13 dan Pasal 14 PP Pendaftaran Tanah dan UUPA. Oleh karena itu, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak dalil-dalil Penggugat atau setidaknya tidaknya untuk dapat dikesampingkan;

29. Bahwa Tergugat II Intervensi memiliki tanah sebagaimana tertuang dalam Objek Sengketa melalui jual beli yang dilakukan dengan itikad baik, maka dari itu Tergugat II Intervensi selaku pemilik yang berhak atas Objek Sengketa haruslah dilindungi oleh Undang-Undang maupun ketentuan hukum lainnya sebagai pembeli yang beritikad baik sebagaimana dijelaskan dalam kaidah hukum sebagai berikut:

- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 yang menjelaskan "Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah";
- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1992 yang menjelaskan "Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum";

Berdasarkan hal tersebut, Tergugat II Intervensi memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak dalil-dalil Penggugat dan memberikan perlindungan kepada Tergugat II Intervensi sebagai pembeli beritikad baik;

Berdasarkan seluruh uraian diatas, terbukti terbukti bahwa dalil Penggugat dalam gugatan keliru dan tidak berdasarkan hukum. Oleh karena itu, Tergugat II Intervensi memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menolak seluruh dlil gugatan Penggugat dan berkenan memutus, sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat Intervensi II;
2. Menyatakan Gugatan tidak dapat diterima.

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

## DALAM EKSEPSI DAN POKOK PERKARA

1. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang bahwa atas jawaban Tergugat, Penggugat mengajukan repliknya tertanggal 19 September 2019, dan atas jawaban Tergugat II Intervensi, Penggugat mengajukan repliknya tertanggal 26 September 2019;

Menimbang bahwa atas replik Penggugat, Tergugat mengajukan dupliknya tertanggal 2 Oktober 2019, dan Tergugat II Intervensi mengajukan dupliknya tertanggal 3 Oktober 2019;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan asli maupun fotokopinya, dengan diberi tanda Bukti P-1 sampai dengan Bukti P-12 sebagai berikut :

1. P-1 Akta Jual Beli Nomor: 1598/2011, tanggal 30 Desember 2011 (fotokopi sesuai dengan salinan);
2. P-2 Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah, tanggal 1 Mei 1982 (fotokopi sesuai asli);
3. P-3 Kutipan dari Buku C Desa, No. 712, wajib iuran atas nama: Antasa (fotokopi sesuai asli);
4. P-4 Kartu Tanda Penduduk atas nama: Antasa (fotokopi sesuai fotokopi);
5. P-5 Kartu Keluarga atas nama: Antasa (fotokopi sesuai fotokopi);
6. P-6 Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 873/65/Ket-SLJ/2011 tanggal 18 Mei 2011, atas nama Antasa (fotokopi sesuai asli);
7. P-7 Surat Pernyataan Tidak Sengketa, atas nama Antasa (fotokopi sesuai asli);
8. P-8 Surat Pernyataan Belum Bersertifikat (fotokopi sesuai asli);
9. P-9 Surat Perintah Setor, Nomor Berkas Permohonan: 15300 2019, tanggal 18 Februari 2019 (fotokopi sesuai fotokopi);
10. P-10 Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, Nomor: 936/36.03.200.IP.02.02/III/2019, tanggal 29 Maret 2019 (fotokopi sesuai asli);

Halaman 61 dari 95 Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2019/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

11. P-11 Surat Direktur Tindak Pidana Umum Badan Reserse Kriminal Polri, Nomor: B/1037/X/2019/Dit Tipidum, tanggal 7 Oktober 2019, perihal: Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (fotokopi sesuai asli);
12. P-12 Peta/denah Lokasi Objek Sengketa (fotokopi sesuai asli)  
Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat telah mengajukan bukti berupa fotokopi surat-surat yang bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan asli maupun fotokopinya dengan diberi tanda Bukti T-1 sampai dengan Bukti T-25, sebagai berikut :
  1. T-1 Surat Permohonan Pengukuran tanggal 14 Februari 2019, atas nama Ahmad Ghozali, M.M. (fotokopi sesuai asli);
  2. T-1a Salinan Akta Jual Beli Nomor: 1598/2011 tanggal 30 Desember 2011 (fotokopi sesuai fotokopi);
  3. T-1b Kartu Tanda Penduduk atas nama Hj. Noor Rahmawati dan Ahmad Ghozali, M.M. (fotokopi sesuai fotokopi);
  4. T-1c Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah, Buku Penetapan Huruf C No: 712, atas nama Antasa (fotokopi sesuai fotokopi);
  5. T-1d Surat Pernyataan atas nama Ahmad Ghozali, M.M. (fotokopi sesuai asli);
  6. T-1e Surat Pernyataan Terima Luas, atas nama Ahmad Ghozali, M.M. (fotokopi sesuai asli);
  7. T-1f Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 873/65/Ket.SLJ/2011 tanggal 18 Mei 2011 (fotokopi sesuai fotokopi);
  8. T-1g Surat Pernyataan Tidak Sengketa, tanggal 25 April 2011, atas nama Antasa (fotokopi sesuai fotokopi);
  9. T-1h Surat Pernyataan Belum Bersertifikat, tanggal 25 April 2011, atas nama Antasa (fotokopi sesuai fotokopi);
  10. T-1i Kartu Keluarga Nomor: 3603140512070006, atas nama Antasa (fotokopi sesuai fotokopi);
  11. T-2 Surat Perintah Setor, Nomor Berkas Permohonan 15300/2019, tanggal 18 Februari 2019 (fotokopi sesuai asli);
  12. T-3 Surat Tugas Pengukuran Nomor: 1289/St-28.04/II/2019, tanggal 21 Februari 2019 (fotokopi sesuai asli);
  13. T-4 Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang Nomor: 936/36.03.200.IP.02.02/III/2019, hal: Permohonan Pengukuran Berkas Nomor 15300/19 atas nama Ahmad Ghozali, MM, tanggal 29 Maret 2019 (fotokopi sesuai asli);
  14. T-5 Surat Keberatan dari Kuasa Hukum Penggugat kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, tanggal 26 Juni 2019, Nomor: 15/DDF/T/VI/2019 (fotokopi sesuai asli);
  15. T-6 Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang,

Halaman 62 dari 95 Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2019/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Nomor: 2033/36.03-600.MP.01.01/VIII/2019, tanggal 20 Agustus 2019, perihal: Keberatan atas Surat Nomor: 936/36.03.200.IP.02.02/III/2019, tanggal 29 Maret 2019, Hal Permohonan Pengukuran Berkas Nomor 15300/19 atas nama Ahmad Ghozali, M.M. (fotokopi sesuai asli);
16. T-7 Buku Tanah Hak Milik Nomor: 3216/Salembaran Jaya tanggal 9 September 2000, Surat Ukur Nomor: 687/Salembaran Jaya/2000, tanggal 7 September 2000, luas 9.698 M2, atas nama Haji Sapri P. (fotokopi sesuai asli);
17. T-8 Surat Ukur Nomor: 00687/Salembaran Jaya/2000 tanggal 7 September 2000 (fotokopi sesuai asli);
18. T-9 Permohonan Peralihan Hak, tanggal 24 Mei 2017, atas nama Tony Permana (fotokopi sesuai asli), beserta lampiran bukti berupa T-9a sampai dengan T-9f ;
25. T-10 Surat Perintah Setor, Nomor Berkas Permohonan 60761/2017, tanggal 6 Juni 2017 (fotokopi sesuai fotokopi);
26. T-11 Buku Tanah Hak Milik Nomor: 03501/Salembaran Jaya tanggal 22 Januari 2007, Surat Ukur Nomor: 12/Salembaran Jaya/2006 tanggal 24 Agustus 2006, luas 1.642 M2, atas nama Tonny Permana (fotokopi sesuai asli);
27. T-12 Surat Ukur Nomor: 12/Salembaran Jaya/2006, tanggal 24 Agustus 2006 (fotokopi sesuai asli);
28. T-13 Buku Tanah Hak Milik Nomor: 03502 tanggal 22 Januari 2007, Surat Ukur Nomor: 13/Salembaran Jaya/2006 tanggal 24 Agustus 2006, luas 2.526 M2, atas nama Haji Sapri P (fotokopi sesuai asli);
29. T-14 Surat Ukur Nomor: 13/Salembaran Jaya/2006 tanggal 24 Agustus 2006 (fotokopi sesuai asli);
30. T-15 Permohonan Peralihan Hak, tanggal 24 Mei 2017, atas nama Tonny Permana (fotokopi sesuai asli), beserta lampiran bukti berupa T-15a sampai dengan T-15f ;
37. T-16 Surat Perintah Setor, Nomor Berkas Permohonan 60732/2017, tanggal 6 Juni 2017 (fotokopi sesuai fotokopi);
38. T-17 Buku Tanah Hak Milik Nomor: 03563/Salembaran Jaya, tanggal 4 Februari 2008, Surat Ukur Nomor: 51/Salembaran Jaya/2007 tanggal 12 Desember 2007, luas 926 m2, atas nama Tonny Permana (fotokopi sesuai asli);
39. T-18 Surat Ukur Nomor 51/Salembaran Jaya, tanggal 12 Desember 2007 (fotokopi sesuai asli);
40. T-19 Permohonan Balik Nama SHM 03564, tanggal 1 November 2017 (fotokopi sesuai asli), beserta lampiran bukti berupa T-

Halaman 63 dari 95 Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2019/PTUN-SRG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 19a sampai dengan T-19f ;
47. T-20 Surat Perintah Setor, Nomor Berkas Permohonan 124900/2017, tanggal 6 November 2017, atas nama Tonny Permana (fotokopi sesuai asli);
48. T-21 Buku Tanah Hak Milik Nomor: 03564/Salembaran Jaya tanggal 4 Februari 2008, Surat Ukur Nomor: 52/Salembaran Jaya/2007 tanggal 12 Desember 2007, luas 1.600 m2, atas nama Tonny Permana (fotokopi sesuai asli);
49. T-22 Surat Ukur Nomor: 52/Salembaran Jaya/2007, tanggal 12 Desember 2007 (fotokopi sesuai asli);
50. T-23 Surat Permohonan Pemisahan Hak tanggal 10 Juli 2007 atas nama Andreas Arief CH. Rompas (fotokopi sesuai asli), beserta lampiran bukti berupa T-23a sampai dengan T-23g ;
51. T-24 Surat Pendaftaran Peralihan Hak tanggal 17 Maret 2008, atas nama Siswandi (fotokopi sesuai asli), beserta lampiran bukti berupa T-24a sampai dengan T-24e ;
52. T-25 Printout informasi berkas perkara dari website Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (asli printout dari website);

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

1. TII Int - 1 Sertipikat Hak Milik Nomor: 03501/Salembaran Jaya tanggal 22 Januari 2007, Surat Ukur Nomor:12/Salembaran Jaya/2006 tanggal 24 Agustus 2006, luas 1.642 m2, atas nama Tonny Permana (fotokopi sesuai asli);
2. TII Int - 2 Sertipikat Hak Milik Nomor: 03563/Salembaran Jaya tanggal 4 Februari 2008, Surat Ukur Nomor:51/Salembaran Jaya/2007 tanggal 12 Desember 2007, luas 926 m2, atas nama Tonny Permana (fotokopi sesuai asli);
3. TII Int - 3 Sertipikat Hak Milik Nomor: 03564/Salembaran Jaya tanggal 4 Februari 2008, Surat Ukur Nomor:52/Salembaran Jaya/2007 tanggal 12 Desember 2007, luas 1.600 m2, atas nama Tonny Permana (fotokopi sesuai asli);
4. TII Int - 4 Akta Jual Beli Nomor: 10/2017, tanggal 24 Mei 2017 (fotokopi sesuai dengan salinan);
5. TII Int - 5 Akta Jual Beli Nomor: 11/2017, tanggal 24 Mei 2017 (fotokopi sesuai dengan salinan);
6. TII Int - 6 Akta Jual Beli Nomor: 169/2017, tanggal 24 Oktober 2017

Halaman 64 dari 95 Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2019/PTUN-SRG





- (fotokopi sesuai dengan salinan);
7. TII Int - 7 Akta Jual Beli No. 97/Kec.Tlg/1991, tanggal 24 Januari 1991  
(fotokopi sesuai fotokopi);
8. TII Int - 8 Surat Keterangan Lurah/Kepala Desa Salembaran, tanggal  
3 Desember 1990 (fotokopi sesuai fotokopi);
9. TII Int - 9 Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan  
Bangunan Tahun 1993, tanggal 1 April 1993, atas nama  
Wajib Pajak H. Safri (fotokopi sesuai fotokopi);
10. TII Int -10 Surat Tanda Terima Setoran (STTS), tanggal 22 Oktober  
1993, atas nama Wajib Pajak H. Sapri (fotokopi sesuai  
fotokopi);

Menimbang bahwa selain bukti surat-surat, Penggugat telah mengajukan alat bukti saksi sebanyak 2 (dua) orang, yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Persidangan perkara ini, keterangan dan saksi-saksi mana yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. INDRA, Tempat tanggal lahir: Tangerang, 19-01-1978, kewarganegaraan Indonesia, jenis kelamin laki-laki, bertempat tinggal di Salembaran Jaya, RT/RW. 001/012, Kel./Desa Salembaran Jaya, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, agama Islam, pekerjaan Wiraswasta;
- Yang telah memberikan keterangan dibawah disumpah hal-hal sebagai berikut, yaitu bahwa:
- Saksi kenal dengan Ahmad Ghozali / Penggugat sejak saksi menjadi ketua RW;
  - Saksi menjadi ketua RW sejak tahun 2013 sampai dengan sekarang;
  - Saksi mengetahui tanah Penggugat;
  - Saksi hadir sewaktu ada pemeriksaan setempat dalam perkara ini;
  - Saksi menunjukkan patok-patok tanah Penggugat sebagian;
  - Luas tanah Penggugat adalah 1 hektar lebih;
  - Saksi mengetahui batas-batas tanah Penggugat;
  - Kondisi tanah sekarang yaitu rata dengan tanah;
  - Diatas tanah ada patok-patok;
  - Saksi tahu ada pagar seng di lokasi tanah;
  - Yang membuat pagar seng adalah Pak Ahmad Ghozali;
  - Luas tanah Ghozali yang berada diluar dan di dalam pagar seng;
  - Penjaga disitu menyatakan kepada saksi bahwa luas tanah yang dipagar adalah kira-kira 2000 m2;
  - Pemilik tanah itu adalah Ahmad Ghozali;
  - Saksi mengetahui tanah itu milik Ahmad Ghozali di tahun 2013, sewaktu saksi menjadi ketua RW, orangnya Ghozali memberitahukan kepada saksi kalau tanah itu milik Ghozali;
  - Saksi mengetahui pagar seng itu dibuat bulan Januari 2019;
  - Saksi tidak mengetahui alasan pagar seng dibuat;
  - Saksi tidak tahu mengapa pagar seng dibuat sebagian;
  - Saksi saksi tahu bahwa sebelum ada pagar seng di atas tanah itu ada



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pagar tembok;

- Saksi tidak tahu sekarang pagar tembok itu ada dimana;
- Luas pagar tembok kira-kira sama dengan luas pagar seng;
- Saksi tidak tahu pagar tembok itu milik siapa;
- Saksi tahu bahwa yang membongkar pagar tembok adalah satpol PP;
- Saksi tidak tahu siapa yang menyuruh untuk membongkar;
- Satpol PP mau membongkar pagar, alasannya karena tidak ada IMB;
- Tidak ada berita acara dari Satpol PP;
- Bahwa didalam pagar tembok ada bangunan berupa rumah gubuk, tetapi

sekarang sudah tidak ada;

- Saksi menanyakan anak buah Ghozali mengenai tanah, dan mereka bahwa itu tanah Ghozali, waktu itu tahun 2013, saat itu saksi sambil

lewat, tidak di lokasi, posisi sedang di jalan;

- Yang membuat patok adalah anak buahnya Ahmad Ghozali;
- Saksi tinggal di dekat tanah itu;
- Saksi tidak tahu tanah tersebut awalnya milik siapa;
- Saksi tidak pernah melihat bukti kepemilikan Ahmad Ghozali;
- Saksi tidak tahu H. Sapri, pemilik tanah sebelumnya;
- Saksi belum pernah bertemu dengan Ghozali;
- Saksi menjadi RW, pagarnya di tanah itu berupa pagar tembok;
- Saksi tidak tahu mengapa sekarang berubah menjadi pagar seng;
- Saksi menyatakan batas patok yaitu, sebelah utara: berbatasan dengan

PT Agung Sedayu Grup, barat dengan PT Agung Sedayu Grup, Timur dengan PT Agung Sedayu Grup, dan selatan dengan PT Agung

Sedayu Grup;

- Saksi tidak kenal dengan Tony Permana;
- Saksi tidak tahu tanah milik Tony Permana;
- Saksi tahu yang membuat pagar seng adalah orangnya Ahmad Ghozali;
- Orang yang membuat gubuk yang berada didalam pagar tersebut adalah

orangnya Ahmad Ghozali;

- Saksi tinggal disitu sejak tahun 1980;
- Saksi tinggal di Salemban Jaya, sejak tahun 1985-1986;
- Saksi tidak kenal dengan Antasa;
- Saksi tidak kenal dengan Guntarso;
- Yang menjadi lurah sekarang adalah Mega Toni;
- Yang menjadi lurah tahun 2011 adalah Pak Wawan;
- Tempat saksi tinggal dengan lokasi tanah pagar seng tidak jauh, arahnya

pas ke kali;

- Bahwa ada pagar tembok sejak saksi menjadi ketua RW, tahun 2013;
- Pagar tembok di tanah Penggugat sudah ada sebelum saksi menjadi

RW;

- Pada saat pagar tembok dirobohkan ketua RW tidak dilibatkan;
- Bentuk rumah yang berada didalam tanah tersebut adalah semi

permanen;

- Pada tahun 2013, kondisi tanah berupa sawah;
- Yang menimbun / mengurus tanah adalah orangnya PT Agung Sedayu

Grup;

- Saksi tidak tahu apakah PT Agung Sedayu Grup ada hubungan dengan Ahmad Ghozali;

Halaman 66 dari 95 Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2019/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

-Tanah PT Agung Sedayu Grup posisinya setelah pagar seng sebelah kanan;

-Pemilik tanah di sebelah kanan adalah PT Agung Sedayu Grup;

-Pemilik tanah di sebelah kiri adalah Ahmad Ghozali;

-Tanah Ahmad Ghozali adalah yang ada dipinggir jalan;

-Luas tanah yang berada didalam pagar kurang dari 1 hektar;

-Dibangun pagar seng seluas itu karena dulu ada pagar tembok;

-Bahwa pagar tembok batu disemen;

-Bahwa yang dibongkar Satpol PP berupa pagar tembok;

-Pada saat pembongkaran ada pemberitahuan;

-Yang menguasai fisik tanah adalah Orangnya Ahmad Ghozali;

-Sejak saksi menjadi ketua RW tidak melihat Tony Permana;

2. IDRIS, Tempat tanggal lahir: Tangerang, 20-03-1959, kewarganegaraan

Indonesia, jenis kelamin laki-laki, bertempat tinggal di Kp. Suka Damai,

RT/RW. 003/007, Kel./Desa Pangkalan, Kecamatan Teluk Naga,

Kabupaten Tangerang, agama Islam, pekerjaan Wiraswasta

Yang telah memberikan keterangan dibawah disumpah hal-hal sebagai berikut, yaitu bahwa:

-Saksi kenal dengan Ahmad Ghozali, saat dia membeli tanah saksi, yaitu

7 (tujuh) bulan yang lalu;

-Ahmad Ghozali bercerita mengenai tanah dan menunjukkan tanahnya

yang ada di Salemban Jaya;

-Jarak rumah saksi dengan tanah Ahmad Ghozali adalah 1 km;

-Ahmad Ghozali tidak menunjukkan batas-batas tanah;

-Kondisi tanah waktu itu adalah tanah darat, ada pagarnya yaitu pagar seng;

-Ahmad Ghozali membeli tanah saksi, sewaktu mau ke notaris, saksi dan

Ahmad Ghozali mengobrol dalam perjalanan, dan Ahmad Ghozali menunjukkan tanahnya;

-Saksi tidak pernah ditunjukkan bukti kepemilikan tanah Ghozali;

-Saksi tidak tahu luas tanah tersebut;

-Tanah saksi yang dibeli oleh Ahmad Ghozali ada di sebelah timur, agak jauh, kira-kira 1 km;

-Saksi tidak tinggal disitu, saksi tinggal di Desa Pangkalan;

-Ahmad Ghozali tahu bahwa saksi mau menjual tanah, ia mendapatkan informasinya dari orang;

-Ahmad Ghozali datang kepada saksi bersama dengan anak buahnya;

-Luas tanah saksi yang dijual kepada Ahmad Ghozali kira-kira 300 m2;

-Tanah Ahmad Ghozali yang ditunjukkan kepada saksi ada dalam pagar seng;

-Saksi tidak tahu berapakah luasnya;

-Saksi ditunjukkan tanah oleh Ahmad Ghozali sewaktu dalam perjalanan mau ke notaris, berhenti sebentar, kemudian Ahmad Ghozali

menunjukkan tanahnya;

-Ahmad Ghozali menunjukkan tanahnya kepada saksi tidak secara khusus, hanya sekedar lewat;

Halaman 67 dari 95 Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2019/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)



-Saksi tidak tahu asal usul tanah itu;

Menimbang bahwa selain bukti surat-surat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak mengajukan saksinya walaupun telah diberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat II Intervensi mengajukan kesimpulannya masing-masing secara tertulis tanggal 12 Desember 2019, serta Tergugat mengajukan kesimpulannya secara tertulis tertanggal 10 Desember 2019, sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan dalam perkara ini;

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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana diuraikan dalam duduk sengketa diatas;

Menimbang, bahwa pokok gugatan Penggugat dalam gugatannya adalah mohon untuk dinyatakan batal atau tidak sah Objek Sengketa yaitu:

1. Sertipikat Hak Milik Nomor 03501/Selembaran Jaya terbit tanggal 22 Januari 2007, Surat Ukur nomor 12/Selembaran Jaya/2006 tanggal 24 Agustus 2006 Luas 1.642 M<sup>2</sup> atas nama TONNY PERMANA. Selanjutnya dalam putusan ini disebut Objek Sengketa 1;
2. Sertipikat Hak Milik Nomor 03563/Selembaran Jaya terbit tanggal 4 Pebruari 2008, Surat Ukur nomor 51/Selembaran Jaya/2007 tanggal 12 Desember 2007 Luas 926 M<sup>2</sup> atas nama TONNY PERMANA. Selanjutnya dalam putusan ini disebut Objek Sengketa 2; dan
3. Sertipikat Hak Milik Nomor 03564/Selembaran Jaya terbit tanggal 4 Pebruari 2008, Surat Ukur nomor 52/Selembaran Jaya/2007 tanggal 12 Desember 2007 Luas 1.600 M<sup>2</sup> atas nama TONNY PERMANA. Selanjutnya dalam putusan ini disebut Objek Sengketa 3;

karena menurut Penggugat penerbitan Ketiga Objek Sengketa telah melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;



Menimbang, bahwa pada persidangan hari Kamis, tanggal 12 September 2019, Pengadilan telah membacakan Putusan Sela Nomor: 34/G/2019/PTUN-SRG yang pada pokoknya menetapkan TONNY PERMANA sebagai pihak dalam perkara Nomor: 34/G/2019/PTUN-SRG serta mendudukkannya sebagai Tergugat II Intervensi;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi, masing-masing telah memberikan Jawabannya tertanggal 11 September 2019 dan tertanggal 19 September 2019, yang sebelum memberikan Jawaban atas pokok sengketa terlebih dahulu menyampaikan beberapa eksepsi-eksepsi, oleh karena itu sebelum Pengadilan mempertimbangkan tentang pokok sengketa, maka terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi-eksepsi yang diajukan Tergugat dan Tergugat II Intervensi;

**DALAM EKSEPSI:**

Menimbang, bahwa eksepsi yang diajukan oleh pihak Tergugat yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Gugatan Kurang Pihak/ *Plurium Litis Consortium*;
2. Gugatan Tidak Jelas / Kabur;
3. Kewenangan Mengadili;
4. Penggugat bukanlah Pihak yang Berhak/ Tidak Mempunyai Legal Standing/ Tidak Punya Kualitas untuk Mengajukan Gugatan A Quo (Gemis Aan Hoe Danig Heid) Karena Penggugat Bukan Pemilik Yang Sah Atas Objek Sengketa;
5. Gugatan Penggugat Telah Kadaluarsa atau Telah Melampaui Tenggang Waktu;

Menimbang, bahwa eksepsi yang diajukan oleh pihak Tergugat II Intervensi pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Eksepsi Kompetensi Absolut;
2. Gugatan Daluarsa;
3. Penggugat Tidak Memiliki Legal Standing dalam Mengajukan Gugatan;
4. Gugatan Penggugat Tidak Jelas (Obscuur Libel);

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi-eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut di atas dihubungkan dengan ketentuan Pasal 77 Ayat (1), (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka materi eksepsi-eksepsi tersebut dapat





dikategorikan ke dalam eksepsi tentang kewenangan absolut pengadilan dan eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan pengadilan yang dapat diputus bersama-sama dengan pokok sengketa. Berangkat dari uraian materi eksepsi-eksepsi tersebut, maka menurut Pengadilan sistematika urutan pertimbangan hukum terkait dengan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi adalah sebagai berikut:

- Eksepsi Kompetensi Absolut Pengadilan;
- Eksepsi Tenggang Waktu Mengajukan Gugatan;
- Eksepsi Penggugat Tidak Memiliki Kepentingan / Legal Standing dalam Mengajukan Gugatan;
- Eksepsi Gugatan Penggugat Tidak Jelas (Obscuur Libel); dan
- Eksepsi Gugatan Kurang Pihak/ *Plurium Litis Consortium*;

Menimbang, bahwa dengan pendekatan sistematika urutan materi eksepsi-eksepsi sebagaimana tersebut di atas, maka Pengadilan akan mempertimbangkan terlebih dahulu materi eksepsi yang berkenaan dengan aspek kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara Serang dalam memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa *a quo* sebagai berikut:

## **Eksepsi Kompetensi Absolut Pengadilan**

Menimbang, bahwa materi eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mendalilkan pada pokoknya permasalahan hukum dalam sengketa *a quo* merupakan sengketa hak keperdataan atas kepemilikan tanah antara Penggugat dan Tergugat II Intervensi, yang mana klaim kepemilikan Penggugat didasarkan pada Akte Jual Beli Nomor: 1598/2011 tertanggal 30 Desember 2011 yang dibuat dihadapan INDRARINI SAWITRI, S.H. PPAT Kabupaten Tangerang (Vide bukti P-1) dan Tergugat II Intervensi mendasari kepemilikannya berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 03501/Selembaran Jaya terbit tanggal 22 Januari 2007, Surat Ukur nomor 12/Selembaran Jaya/2006 tanggal 24 Agustus 2006 Luas 1.642 M<sup>2</sup>, Sertipikat Hak Milik Nomor 03563/Selembaran Jaya terbit tanggal 4 Pebruari 2008, Surat Ukur nomor 51/Selembaran Jaya/2007 tanggal 12 Desember 2007 Luas 926 M<sup>2</sup>, Sertipikat Hak Milik Nomor 03564/Selembaran Jaya terbit tanggal 4 Pebruari 2008, Surat Ukur nomor 52/Selembaran Jaya/2007 tanggal 12 Desember 2007 Luas 1.600 M<sup>2</sup> yang kesemuanya atas nama TONNY PERMANA (Tergugat II Intervensi) dan merupakan Objek Sengketa dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa kewenangan Pengadilan diatur dalam Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara mengatur: "*Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara*". Selanjutnya Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 menyebutkan "*Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang hukum Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau Pejabat Tata Usaha Negara baik di pusat maupun di daerah sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku*";

Menimbang, bahwa adapun keputusan tata usaha negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, memiliki unsur-unsur sebagai berikut:

1. Suatu penetapan tertulis;
2. Dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara;
3. Berisi tindakan hukum tata usaha negara;
4. Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
5. Bersifat konkret, individual dan final;
6. Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;

Menimbang, bahwa dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yang telah merubah paradigma beracara di Pengadilan Tata Usaha Negara, maka makna Keputusan Tata Usaha Negara telah mengalami perluasan berdasarkan Pasal 87 jo. Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;

Menimbang, bahwa didalam Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan, unsur-unsur yang terkandung dalam sebuah keputusan administrasi pemerintahan yang juga disebut keputusan tata usaha negara itu sendiri hanya terdiri dari:

1. Ketetapan tertulis;
2. Dikeluarkan oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan;
3. Dalam menyelenggarakan pemerintahan;

Menimbang, bahwa lebih lanjut Pasal 87 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan menentukan pula bahwa keputusan tata usaha negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, harus dimaknai sebagai:

1. Penetapan tertulis yang mencakup tindakan faktual;
2. Keputusan badan dan/atau pejabat tata usaha negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif, dan penyelenggara negara lainnya;

Halaman 71 dari 95 Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2019/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)



3. Berdasarkan peraturan perundang-undangan dan AUPB;
4. Bersifat final dalam arti lebih luas;
5. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum, dan/atau;
6. Keputusan yang berlaku bagi warga masyarakat;

Menimbang, bahwa jika Objek Sengketa (Vide bukti T-11, T-17, T-21) *a quo* dihubungkan 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 jo. Pasal 1 angka 7 dan Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, maka menurut Pengadilan keseluruhan objek sengketa *a quo* telah memenuhi unsur-unsur dan/atau dapat dikualifikasi sebagai keputusan administrasi pemerintahan atau keputusan tata usaha negara;

Menimbang, bahwa selanjutnya dengan memperhatikan gugatan Penggugat yang diajukan di wilayah hukum tempat kedudukan Tergugat yang menerbitkan Objek sengketa *a quo* serta tolok ukur substansi siapa yang menggugat (*in casu* Ahmad Ghazali, M.M. selaku orang) dan tolok ukur substansi siapa yang digugat (*in casu* Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang selaku Pejabat Pemerintahan) dengan pokok tuntutan gugatan untuk mohon dinyatakan batal atau tidak sah Objek sengketa yang berupa sebuah keputusan administrasi pemerintahan atau keputusan tata usaha negara yang terletak di wilayah hukum administrasi (hukum publik) sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, maka Pengadilan Tata Usaha Negara Serang berwenang secara absolut dan relatif untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa dengan demikian materi eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi yang berkenaan dengan kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara Serang merupakan materi eksepsi yang tidak beralasan menurut hukum dan dinyatakan tidak diterima;

### **Eksepsi Tenggang Waktu Mengajukan Gugatan**

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai Gugatan Penggugat telah melampaui tenggang waktu mengajukan gugatan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Tergugat dan Tergugat II Intervensi pada pokoknya mendalilkan bahwa Penggugat telah mengetahui mengenai Objek Sengketa pada tanggal 29 Maret 2019 melalui Surat No.936/36.03.200.IP.02.02/III/2019



yang apabila dihitung sampai dengan pendaftaran Gugatannya yaitu pada tanggal 29 Juli 2019 telah melampaui tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, menentukan *"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 dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Reg. No. 5 K/TUN/1992 tanggal 21 Januari 1993, Reg. No. 41 K/TUN/1994 tanggal 19 November 1994, dan Reg. No. 270 K/TUN/2001 tanggal 4 Maret 2002, memuat kaidah hukum:

*"tenggang waktu pengajuan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju langsung oleh suatu keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya adalah sembilan puluh hari dihitung secara kasuistis sejak mengetahui akan adanya keputusan yang merugikan kepentingannya tersebut."*

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 2 ayat (1) dan Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, yang menyebutkan bahwa :

Pasal 2 ayat (1) : *Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Administrasi Pemerintahan setelah menempuh Upaya Administratif;*

Pasal 5 ayat (1) : *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;*

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan di dalam surat Gugatannya baru mengetahui mengenai Objek Sengketa pada tanggal 29 Maret 2019 melalui surat jawaban Tergugat atas permohonan pengukuran yang diajukan oleh Penggugat, yaitu Surat No.936/36.03.200.IP.02.02/III/2019 Perihal Permohonan Pengukuran Berkas Nomor 15300/19 atas nama Ahmad Ghozali, M.M.;

Menimbang, bahwa Penggugat telah melakukan Upaya Administratif



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berupa pengajuan Keberatan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, melalui surat tertanggal 26 Juni 2019 Nomor: 15/DDF/T/VI/2019 Perihal: Keberatan atas Surat Nomor : 936/36.03.200.IP.02.02/III/2019 tanggal 29 Maret 2019 Perihal : Permohonan Pengukuran Berkas Nomor 15300/19 atas nama Ahmad Ghozali, M.M., yang diterima oleh Tergugat pada tanggal 27 Juni 2019 (vide bukti T-5), terhadap Keberatan tersebut belum ditanggapi oleh Tergugat, sehingga pada tanggal 29 Juli 2019 Penggugat melalui Kuasanya mendaftarkan Gugatannya di Pengadilan Tata Usaha Negara Serang dengan Register Perkara Nomor : 34/G/2019/PTUN-SRG;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 77 ayat (4) Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan diberikan waktu menyelesaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja. Jadi, dengan menghubungkan fakta hukum di atas dengan ketentuan tersebut, maka Pengadilan berpendapat bahwa penghitungan tenggang waktu pengajuan gugatan bagi Penggugat adalah dihitung sejak 10 (sepuluh) hari kerja setelah keberatan diterima oleh Tergugat pada tanggal 27 Juni 2019 (vide bukti T-5) yaitu setidaknya tidaknya terhitung sejak tanggal 11 Juli 2019;

Menimbang, bahwa dengan menghubungkan tanggal dimulainya penghitungan tenggang waktu pengajuan gugatan oleh Penggugat yaitu pada tanggal 11 Juli 2019, dengan tanggal didaftarkan Gugatan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 29 Juli 2019, maka Gugatan diajukan belum melampaui tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Dengan demikian, Penggugat belum melewati tenggang waktu pengajuan Gugatan sebagaimana diatur didalam Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan. Oleh karenanya, terhadap Eksepsi Tergugat maupun Eksepsi Tergugat II Intervensi yang menyatakan bahwa pengajuan Gugatan Penggugat telah lewat waktu (Kadaluarsa) merupakan materi eksepsi yang tidak beralasan menurut hukum dan dinyatakan tidak diterima;

### **Eksepsi Penggugat Tidak Memiliki Kepentingan Legal Standing dalam Mengajukan Gugatan**

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai Penggugat Tidak Memiliki Kepentingan / Legal Standing dalam Mengajukan Gugatan sebagai

Halaman 74 dari 95 Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2019/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berikut:

Menimbang, bahwa dalam materi eksepsinya Tergugat mendalilkan bahwa Akta Jual Beli No. 1598/2011 Tanggal 30 Desember 2011 adalah tidak sah karena PPAT tidak dapat membuat Akta Jual Beli berdasarkan Surat Girik atas bidang tanah yang sudah terdaftar atau tanah milik adat, sebelum diukur oleh Kantor Pertanahan dan diberikan Nomor Identifikasi Bidang Tanah berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah serta tidak terdapatnya persetujuan Istri dari ANTASA di Akte Jual Beli tersebut padahal menurut Tergugat tanah tersebut adalah Harta Bersama Suami Istri sesuai dengan Pasal 35 dan 36 Undang-Undang No.1 Tahun 1974 tentang Perkawinan;

Menimbang, bahwa dalam materi eksepsi Tergugat II Intervensi mendalilkan pada pokoknya, oleh karena kepemilikan hak atas tanah tersebut belum dibuktikan maka tidak terdapat kapasitas Penggugat untuk menggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan menguraikan beberapa pasal di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai berikut:

- Pasal 1 ayat (1): "Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun";
- Pasal 1 ayat (8): "Daerah kerja PPAT adalah suatu wilayah yang menunjukkan kewenangan seorang PPAT untuk membuat akta mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak didalamnya";
- Pasal 4 ayat (1): "PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak didalam daerah kerjanya";
- Pasal 12 ayat (1): "Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya" ;

Menimbang, bahwa mencermati bukti P-1 berupa Akta Jual Beli No.1598/2011 Tanggal 30 Desember 2011 diketahui bahwa terjadi peristiwa jual beli antara ANTASA dan AHMAD GHOZALI, MM yang dibuat dihadapan INDRARINI SAWITRI, S.H., PPAT dengan daerah kerja di Kabupaten

Halaman 75 dari 95 Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2019/PTUN-SRG





Tangerang. Bahwa Objek jual beli adalah sebidang tanah hak milik adat yang terletak di Desa/Kelurahan Salembaran Jaya, Kecamatan Kosambi, Kabupaten/Kota Tangerang, Propinsi Jawa Barat (sekarang Banten).

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-1 tersebut dihubungkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pengadilan berpendapat bahwa Akta Jual Beli sesuai bukti P-1, diterbitkan oleh pejabat yang berwenang. Namun demikian, untuk menguji lebih lanjut apakah Akta Jual Beli dimaksud adalah sah atau terdapat cacat prosedur, hal tersebut bukan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara untuk mengujinya, melainkan ranah kewenangan Peradilan Umum/Pengadilan Negeri untuk mengujinya.

Menimbang, bahwa rumusan norma pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan bahwasannya, yang dapat bertindak sebagai Penggugat adalah, Orang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa secara tegas dikatakan tanpa adanya kepentingan tidak akan ada Gugatan, oleh karenanya unsur kepentingan merupakan syarat untuk adanya *standing to the sue* yaitu, kedudukan minimal yang harus dipunyai Seseorang atau Badan Hukum untuk mencapai kapasitas mengajukan Gugatan;

Menimbang, bahwa konsep kepentingan dalam Hukum Administrasi memiliki pengertian adanya hubungan kausal yang bersifat langsung antara kerugian yang dirasakan oleh Seseorang atau Badan Hukum Perdata (warga masyarakat), sebagai akibat daripada diterbitkannya suatu Keputusan Administrasi Pemerintahan atau Keputusan Tata Usaha Negara. Selain daripada itu, pengertian kepentingan ("*belang*") dalam terminologi Hukum Acara Administrasi menunjuk kepada "*de waarde die beschremd moeten warden en inzet vormt van het proces*" (nilai yang harus dilindungi dan membentuk isi proses/kepentingan yang harus dilindungi oleh hukum);

Menimbang, bahwa untuk menentukan apakah Penggugat mempunyai kepentingan dalam sengketa ini, Majelis Hakim telah mencermati surat Tergugat Nomor 936/36.03.200.IP.02.02/III/2019 tertanggal 29 Maret 2019 tentang Permohonan Pengukuran Berkas Nomor 15300/19 atas nama Ahmad Ghozali, MM (vide bukti P-10 = T-4) ;





Menimbang, bahwa dari bukti P-10 tersebut, dapat diketahui bahwa Permohonan Pengukuran Berkas Penggugat tidak dapat diproses lebih lanjut oleh karena bidang tanah yang dimohonkan oleh Penggugat berada diatas ketiga Sertipikat Hak Milik yang dijadikan objek sengketa dalam perkara a quo ;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan bukti P-10 tersebut, dan dihubungkan dengan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 25 Oktober 2019, Pengadilan telah melihat, memperhatikan dan mendengar keterangan serta penjelasan yang disampaikan oleh Penggugat, Tergugat dan Para Tergugat II Intervensi yang kesemuanya menerangkan hal yang sama yaitu, lokasi bidang tanah keseluruhan Objek Sengketa (Vide bukti T.II.Int-1, bukti T.II.Int-2, dan bukti T.II.Int-3), berada di lokasi yang sama persis dengan sebagian bidang tanah milik Penggugat berdasarkan Persil Nomor 1.D.I Kohir Nomor C No.172 seluas kurang lebih 11.350 M<sup>2</sup> (vide bukti P-3, P-12) Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa Penggugat mempunyai kepentingan dalam sengketa ini, oleh karenanya terhadap materi eksepsi Tergugat II Intervensi tentang Penggugat tidak berkualitas mengajukan gugatan tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan tidak diterima;

### **Eksepsi Gugatan Penggugat Tidak Jelas (Obscuur Libel)**

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat tentang Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (*Obscuur Libel*) sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Tergugat dan Tergugat II Intervensi di dalam eksepsinya mendalilkan bahwa Gugatan Penggugat dapat dinyatakan menjadi kabur (*obscur libel*), karena terdapat perbedaan luas antara keseluruhan luas Objek Sengketa dengan luas tanah yang di klaim Penggugat, dimana Penggugat merasa memiliki tanah Objek Sengketa berdasarkan Persil Nomor 1.D.I Kohir Nomor C No.172 seluas kurang lebih 11.350 M<sup>2</sup> (sebelas ribu tiga ratus lima puluh meter persegi) yang diperoleh dari ANTASA berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1598/2011 tanggal 30 Desember 2019 INDRARINI SAWITRI, S.H., PPAT Kabupaten Tangerang, sementara luas keseluruhan Objek Sengketa adalah 4.168 M<sup>2</sup> (empat ribu seratus enam puluh delapan meter persegi);

Menimbang, bahwa Pasal 1 angka 5 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto*. Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 mengatur: "*Gugatan adalah permohonan yang berisi tuntutan terhadap Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dan diajukan ke Pengadilan untuk*



*mendapatkan putusan". Selanjutnya Pasal 56 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 menyebutkan: "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". Pasal 56 ayat (2) menyebutkan: "Apabila gugatan dibuat dan ditandatangani oleh seorang kuasa Penggugat, maka surat gugatan harus disertai surat kuasa yang sah";*

Menimbang, bahwa mencermati gugatan Penggugat, Pengadilan berpendapat bahwa secara formil gugatan Penggugat telah memenuhi ketentuan yang ditentukan didalam Pasal 1 angka 5 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto*. Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, dan Pasal 56 ayat (1) dan (2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986, sehingga eksepsi Tergugat tentang gugatan kabur (*obscuur libel*) tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan tidak diterima;

### **Eksepsi Gugatan Kurang Pihak/ *Plurium Litis Consortium***

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat perihal Gugatan Penggugat *Plurium Litis Consortium* (Tidak Lengkap penarikan sebagai pihak) sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan bahwa sudah sepatutnya Penggugat mengikutsertakan Kepala Desa Salembaran Jaya dan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang telah membuat Akta Jual Beli dimaksud sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan menyebutkan: Keputusan Administrasi Pemerintahan yang juga disebut Keputusan Tata Usaha Negara atau Keputusan Administrasi Negara yang selanjutnya disebut Keputusan adalah ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh *Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam penyelenggaraan pemerintahan*. Selanjutnya di dalam Pasal 1 angka 3 peraturan tersebut mengatur: *Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan adalah unsur yang melaksanakan fungsi pemerintahan, baik di lingkungan pemerintah maupun penyelenggara Negara lainnya*;

Menimbang, bahwa Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 diatur bahwa: "*Gugatan adalah permohonan yang berisi tuntutan terhadap badan atau pejabat tata usaha negara dan diajukan ke pengadilan untuk mendapatkan putusan*". Selanjutnya definisi Tergugat diatur didalam Pasal 1 angka 12 yaitu: "*Tergugat adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada*



*padanya atau yang dilimpahkan kepadanya, yang digugat oleh orang atau badan hukum perdata”;*

Menimbang, bahwa didalam sengketa *a quo*, diperoleh fakta bahwa Objek sengketa diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, sehingga gugatan Penggugat yang mendudukkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang sebagai Tergugat telah memenuhi unsur Pasal 1 angka 11 dan angka 12 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, dengan demikian Pengadilan berpendapat bahwa eksepsi Tergugat perihal Gugatan Penggugat *Plurium Litis Consortium* (tidak lengkap penarikan sebagai pihak) tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena keseluruhan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi dinyatakan tidak diterima untuk seluruhnya, selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan Pokok Sengketa sebagai berikut:

**DALAM POKOK SENGKETA:**

Menimbang, bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi dalam pokok sengketanya menyatakan bahwa penerbitan Objek sengketa telah sesuai dengan prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa selama pemeriksaan persidangan berdasarkan jawab-jinawab dan pembuktian yang diajukan para pihak, telah ditemukan fakta- fakta persidangan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah Hak Milik Adat Persil Nomor 1.D.I Kohir Nomor : C. No. 712 seluas kurang lebih 11.350 M<sup>2</sup> (sebelas ribu tiga ratus lima puluh meter persegi) terletak di Desa/Kelurahan Selebaran Jaya yang diperoleh dari ANTASA berdasarkan Akta Jual Beli No. 1597/2011 tanggal 30 Desember 2011 (*vide* bukti P-4);
- Bahwa batas-batas bidang tanah sesuai Persil Nomor 1.D.I Kohir Nomor : C. No. 712 seluas kurang lebih 11.350 M<sup>2</sup> (sebelas ribu tiga ratus lima puluh meter persegi) yaitu:
  - Sebelah Utara : Tanah milik H. Sapri
  - Sebelah Timur : Jalan Pipa Gas



- Sebelah Selatan : Tanah milik H. Sapri
- Sebelah Barat : Tanah milik Umar;
- Bahwa Tergugat II Intervensi adalah pemegang Objek Sengketa yaitu,
  1. Sertipikat Hak Milik Nomor 03501/Selembaran Jaya terbit tanggal 22 Januari 2007, Surat Ukur nomor 12/Selembaran Jaya/2006 tanggal 24 Agustus 2006 Luas 1.642 M<sup>2</sup> (Objek Sengketa 1) (*vide* bukti T-11=T.II.Int-1)
  2. Sertipikat Hak Milik Nomor 03563/Selembaran Jaya terbit tanggal 4 Pebruari 2008, Surat Ukur nomor 51/Selembaran Jaya/2007 tanggal 12 Desember 2007 Luas 926 M<sup>2</sup> (Objek Sengketa 2) (*vide* bukti T-17=T.II.Int-2)
  3. Sertipikat Hak Milik Nomor 03564/Selembaran Jaya terbit tanggal 4 Pebruari 2008, Surat Ukur nomor 52/Selembaran Jaya/2007 tanggal 12 Desember 2007 Luas 1.600 M<sup>2</sup> (Objek Sengketa 3) (*vide* bukti T-21=T.II.Int-3);
- Bahwa Tergugat II Intervensi memperoleh bidang tanah Objek Sengketa 1 dari SISWANDI berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 10/2017 tanggal 24-05-2017 yang dibuat dihadapan Fellisia, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, PPAT di Kabupaten Tangerang (*vide* bukti T-9a=T.II.Int-4);
- Bahwa sertipikat Objek Sengketa 1 semula tercatat atas nama Haji SAPRI. P, kemudian beralih hak menjadi atas nama Nyonya NG NAM HUN berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 332/2004 tanggal 5 Agustus 2004, selanjutnya beralih hak menjadi atas nama SISWANDI berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 166/2007 tanggal 3 Agustus 2007 (*vide* bukti T-11=T.II.Int-1);
- Bahwa Tergugat II Intervensi memperoleh bidang tanah Objek Sengketa 2 dari SISWANDI berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 11/2017 tanggal 24-05-2017 yang dibuat dihadapan Fellisia, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, PPAT di Kabupaten Tangerang (*vide* bukti T-15a=T.II.Int-5);
- Bahwa sertipikat Objek Sengketa 2 semula tercatat atas nama Haji SAPRI. P, kemudian beralih hak menjadi atas nama SISWANDI



berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 56/2008 tanggal 29 Februari 2008 (*vide* bukti T-17=T.II.Int-2);

- Bahwa Tergugat II Intervensi memperoleh bidang tanah Objek Sengketa 3 dari ADI SUYANTO dan SULASNITA berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 169/2017 tanggal 24-10-2017 yang dibuat dihadapan Fitri Chairunnissa Rifai, Sarjana Ekonomi, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, PPAT di Kabupaten Tangerang (*vide* bukti T-19a= T.II.Int-6);
- Bahwa sertifikat Objek Sengketa 3 semula tercatat atas nama Haji SAPRI. P, kemudian beralih hak menjadi atas nama ANDREAS ARIEF CH ROMPAS berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 295/2007 tanggal 26 Juni 2007, selanjutnya beralih hak menjadi atas nama ADI SUYANTO berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 51/2014 tanggal 14-05-2014 (*vide* bukti T-21=T.II.Int-3);
- Bahwa Objek Sengketa 1 adalah pemecahan dari Sertipikat Hak Milik Nomor 3216/Salembaran Jaya, yang telah dimatikan pada tanggal 22 Januari 2007 karena telah dilakukan pemecahan sempurna menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor : 03501 (Objek Sengketa 1), 03502, 03503, 03504/ Salembaran Jaya (*vide* bukti T-7);
- Bahwa Objek Sengketa 2 dan Objek Sengketa 3 adalah pemecahan dari sertipikat Hak Milik Nomor 03502/Salembaran Jaya, yang telah dimatikan pada tanggal 4 Pebruari 2008 karena telah dilakukan pemecahan sempurna menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor : 03563/ Salembaran Jaya (Objek Sengketa 2), 03564/Salembaran Jaya (Objek Sengketa 3) (*vide* bukti T-13);

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta tersebut diatas, permasalahan pokok yang harus dipertimbangkan dalam sengketa ini adalah Apakah Tergugat telah menerbitkan keseluruhan objek sengketa telah sesuai dengan kewenangan, prosedur maupun substansi/materi Peraturan perundang-undangan yang berlaku dan telah pula sesuai dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik ?

Menimbang, bahwa untuk menjawab permasalahan tersebut Pengadilan akan mempertimbangkan pokok sengketa dengan melakukan pengujian (*toetsing recht*) mengenai aspek kewenangan dari Tergugat, aspek prosedur, dan atau aspek substansi/materi penerbitan objek sengketa berdasarkan





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau asas-asas umum pemerintahan yang baik sebagai berikut dibawah ini;

Menimbang, bahwa secara konsepsional di dalam ajaran ilmu hukum administrasi asas legalitas/keabsahan mencakup 3 (tiga) aspek yaitu: wewenang, prosedur maupun substansi yang harus berdasarkan peraturan perundang-undangan (asas legalitas), karena pada peraturan perundang-undangan tersebut sudah ditentukan tujuan diberikannya wewenang kepada pejabat administrasi, bagaimana prosedur untuk mencapai suatu tujuan serta menyangkut tentang substansinya;

Menimbang, bahwa sedangkan syarat sahnya sebuah keputusanpemerintahan menurut norma Pasal 52 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Administrasi Pemerintahan adalah *pertama*, ditetapkan oleh pejabat yang berwenang, dibuat secara prosedur, dan substansi yang sesuai dengan objek keputusan. *Kedua*, sahnya keputusan didasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan dan AUPB;

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Pengadilan akan menguji kewenangan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa;

## ASPEK KEWENANGAN TERGUGAT

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan apakah dari *aspek kewenangan*, keputusan Objek-Objek Sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 15 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan diatur bahwa:

ayat (1) : Wewenang Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dibatasi oleh:

- a. Masa atau tenggang waktu Wewenang;
- b. Wilayah atau daerah berlakunya Wewenang; dan
- c. Cakupan bidang atau materi Wewenang;

Menimbang, bahwa yang menjadi dasar yuridis Pendaftaran tanah secara limitatif diatur dalam Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan "*Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan pertanahan Nasional*";

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Pasal 6 ayat (1) menyebutkan "*Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan*";



Menimbang, bahwa dasar kewenangan penerbitan sertipikat diatur di dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara Bab II, Bagian Pertama, Pasal 3 angka 2 yang menyebutkan: "Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya memberi keputusan mengenai: pemberian Hak Milik atas Tanah nonpertanian yang luasnya tidak lebih dari 2.000 m<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi) kecuali mengenai tanah bekas Hak Guna Usaha";

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan keberadaan Objek Sengketa 1 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 03501/Selembaran Jaya terbit tanggal 22 Januari 2007, Surat Ukur nomor 12/Selembaran Jaya/2006 tanggal 24 Agustus 2006 Luas 1.642 M<sup>2</sup> (vide bukti T-11=T.II.Int-1), Objek Sengketa 2 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 03563/Selembaran Jaya terbit tanggal 4 Pebruari 2008, Surat Ukur nomor 51/Selembaran Jaya/2007 tanggal 12 Desember 2007 Luas 926 M<sup>2</sup> (vide bukti T-17=T.II.Int-2), dan Objek Sengketa 3 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 03564/Selembaran Jaya terbit tanggal 4 Pebruari 2008, Surat Ukur nomor 52/Selembaran Jaya/2007 tanggal 12 Desember 2007 Luas 1.600 M<sup>2</sup> (vide bukti T-21=T.II.Int-3) diketahui bahwa letak bidang tanah Objek-Objek sengketa berada di Desa Salembaran Jaya, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, maka dapat disimpulkan bahwa secara yuridis dari segi kewenangan materi/*ratione material*, kewenangan waktu/*ratione temporis* dan kewenangan tempat/*ratione loci*, Tergugat berwenang menerbitkan objek sengketa;

#### **ASPEK PROSEDUR PENERBITAN OBJEK SENGKETA**

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan dari aspek prosedur apakah penerbitan Ketiga Objek Sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Gugatannya (poin 10, halaman 8) mendalilkan bahwa Tergugat telah melanggar ketentuan Pasal 13 dan Pasal 14 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mana Pasal tersebut mengatur mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali serta pengumpulan dan pengolahan data fisiknya;

Menimbang, bahwa di dalam dalil Jawabannya, Tergugat dan Tergugat II Intervensi mendalilkan pada pokoknya bahwa Objek-Objek Sengketa bukan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan sertifikat atas pendaftaran tanah untuk pertama kali, melainkan berasal dari pemecahan dari sertifikat sebelumnya, oleh sebab itu menurut Tergugat dan Tergugat II Intervensi, tidak benar dalil Penggugat yang menyatakan pelaksanaan penerbitan Objek Sengketa melanggar ketentuan Pasal 13 dan Pasal 14 PP No.24 Tahun 1997, karena Ketiga Objek Sengketa telah diterbitkan sesuai dengan prosedur peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat serta bantahan dari Tergugat tersebut Pengadilan telah mencermati bukti T-11 yaitu Fotocopi Buku Tanah Nomor 03501/Selembaran Jaya terbit tanggal 22 Januari 2007 Surat Ukur Nomor 12/Selembaran Jaya/2006 tanggal 24 Agustus 2006 Luas 1.642 M2 atas Nama Tonny Permana dan dari bukti tersebut telah ditemukan bahwa sertifikat Hak milik yang dijadikan oleh Penggugat sebagai Objek Sengketa pertama hasil dari pemecahan dari Sertipikat Hak Milik Nomor 3216/selembaran Jaya terbit tanggal 09 September 2000 Surat Ukur Nomor 687/Salembaran Jaya/2000 tanggal 07 September 2000 Luas 9.698 M2 Atas Nama Haji Sapri P (vide Bukti T-7) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya dari Sertipikat Hak Milik Nomor 3216/selembaran Jaya terbit tanggal 09 September 2000 Surat Ukur Nomor 687/Salembaran Jaya/2000 tanggal 07 September 2000 Luas 9.698 M2 Atas Nama Haji Sapri P dipecah lagi menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor : 03502/Selembaran Jaya terbit tanggal 22 Januari 2007 Surat Ukur nomor 13/Selembaran jaya/2006 tanggal 24 Agustus 2006 Luas 2.526 M2 atas nama Haji Sapri P (vide bukti T-13) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya dari Sertipikat Hak Milik Nomor : 03502/Selembaran Jaya terbit tanggal 22 Januari 2007 Surat Ukur nomor 13/Selembaran jaya/2006 tanggal 24 Agustus 2006 Luas 2.526 M2 atas nama Haji Sapri P dipecah lagi menjadi 2 ( dua ) sertifikat yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 03563/Selembaran Jaya terbit tanggal 4 Pebruari 2008, Surat Ukur nomor 51/Selembaran Jaya/2007 tanggal 12 Desember 2007 Luas 926 M<sup>2</sup> atas nama TONNY PERMANA dan Sertipikat Hak Milik Nomor 03564/Selembaran Jaya terbit tanggal 4 Pebruari 2008, Surat Ukur nomor 52/Selembaran Jaya/2007 tanggal 12 Desember 2007 Luas 1.600 M<sup>2</sup> atas nama TONNY PERMANA ( Objek Sengketa 2 dan 3 ) ;

Menimbang, bahwa oleh karena keseluruhan Objek sengketa a quo bersumber dari pemecahan SHM nomor : 3216/selembaran Jaya, maka untuk mempertimbangkan prosedur penerbitan keseluruhan Objek Sengketa

Halaman 84 dari 95 Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2019/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut, Pengadilan akan mendasari pada ketentuan yang mengatur tentang pemecahan sertifikat yang akan diuraikan di bawah ini;

Menimbang, bahwa jika dilihat dari tanggal penerbitan keseluruhan Objek sengketa a quo yang masing-masing terbit tanggal 22 Januari 2007 dan tanggal 4 Februari 2008, maka Pengadilan akan melakukan pengujian berdasarkan ketentuan yang mengatur tentang pemecahan bidang tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 37 dan Pasal 49 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada Bab V, Bagian Ketiga, Paragraph 2 tentang Pemecahan, Pemisahan dan Penggabungan Bidang Tanah *juncto*. Pasal 133 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Bab IV, Bagian Ketiga Belas tentang Pemecahan, Pemisahan, dan Penggabungan Bidang Tanah ;

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan :

- (1) Pendirian hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Menimbang, bahwa Pasal 49 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatur:

- (1) Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipecah secara sempurna menjadi beberapa bagian, yang masing-masing merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula;

Halaman 85 dari 95 Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2019/PTUN-SRG



- (2) Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1), untuk tiap bidang dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertipikat untuk menggantikan surat ukur, buku tanah dan sertipikat asalnya;

Menimbang, bahwa lebih lanjut, prosedur/mekanisme pemisahan bidang tanah diatur di dalam Pasal 133 ayat (1), (2), (3), (4) (5), dan (6) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Bab IV, Bagian Ketiga Belas tentang Pemecahan, Pemisahan, dan Penggabungan Bidang Tanah menyebutkan :

- (1) Atas permintaan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dari satu bidang tanah yang telah didaftar dapat dilakukan pemisahan sebagian atau beberapa bagian dengan menyebutkan untuk kepentingan apa pemisahan tersebut dilakukan dan melampirkan:

- sertipikat hak atas tanah induk;
- identitas pemohon;
- persetujuan tertulis pemegang Hak Tanggungan, apabila hak atas tanah yang bersangkutan dibebani Hak Tanggungan.
- surat kuasa tertulis apabila permohonan diajukan bukan oleh pemegang hak;

- (2) Untuk mendapatkan satuan-satuan bidang tanah yang dipisahkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan pengukuran;

- (3) Status hukum bidang atau bidang-bidang tanah yang dipisahkan adalah sama dengan status bidang tanah induknya, dan untuk pendaftarannya diberi nomor hak dan dibuatkan surat ukur, buku tanah, dan sertipikat tersendiri;

- (4) Catatan mengenai adanya Hak Tanggungan dan beban lain yang ada pada buku tanah dan sertipikat asal dicatat pada buku tanah dan sertipikat baru.

- (5) Surat ukur, buku tanah dan sertipikat hak atas tanah semula dinyatakan tidak berlaku lagi dengan mencantumkan catatan dengan kalimat sebagai berikut : "Tidak berlaku lagi karena haknya sudah dibukukan sebagai hak atas bidang-bidang tanah hasil pemecahan sempurna, yaitu Hak ..... Nomor ... s/d ..... (lihat buku tanah nomor ... s/d .... )", yang dibubuhi tanda tangan Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk berikut cap dinas Kantor Pertanahan.

- (6) Pencatatan pemecahan bidang tanah tersebut dikerjakan juga dalam daftar-daftar lain dan peta pendaftaran tanah atau peta-peta lain yang





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*ada dengan menghapus gambar bidang tanah asal diganti dengan gambar bidang-bidang tanah pecahannya yang diberi nomor-nomor hak atas tanah dan surat ukur yang baru.*

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam ketentuan Pasal 94 ayat (1), (2), dan (3) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, menyebutkan bahwa Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan pendaftaran perubahan data fisik dan atau data yuridis Objek, sedangkan yang dimaksud dengan perubahan data fisik salah satunya adalah pemecahan bidang tanah ;

Menimbang, bahwa pemecahan Sertipikat Hak Milik 3216/Salembaran Jaya yang salah satunya Objek Sengketa 1 yang dimohonkan pada tanggal 6 Juli 2006 terlihat dalam bukti T-11=T.II.Int-1 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 03501/Selembaran Jaya terbit tanggal 22 Januari 2007, Surat Ukur nomor 12/Selembaran Jaya/2006 tanggal 24 Agustus 2006 Luas 1.642 M<sup>2</sup> atas nama Haji Sapri P halaman Pendaftaran - Pertama diterangkan bahwa "c. ALAS HAK - Pemecahan Hak Milik 3216/Salembaran Jaya" dan "d.Dasar Pendaftaran - Permohonan Pemecahan Tgl. 6 Juli 2006 No.40660/II/2006, 40661/II/2006", dengan permohonan pengukuran oleh Nyonya NG NAM HUN atas dasar telah ada Akta Jual Beli Nomor: 332/2004 tanggal 5 Agustus 2004, yang terlihat dalam bukti T-12 Surat Ukur nomor 12/Selembaran Jaya/2006 tanggal 24 Agustus 2006, di dalam lembaran Surat Ukur, pada Hal lain-lain terdapat catatan: "Surat Ukur ini merupakan Pemecahan dari Hak Milik 3216/Salembaran Jaya, Surat Ukur tanggal 7 September 2000 Nomor: 687/ Salembaran Jaya/2000. Dimohon oleh Nyonya NG NAM HUN. Diukur dan digambar oleh H. DENI AGUSTINO" ;

Menimbang, bahwa adapun yang menjadi dasar peralihan Hak yang tercantum dalam objek sengketa a quo adalah permohonan Peralihan Hak Milik Nomor : 03501/Selembaran Jaya dan Akta Jual Beli Nomor : 10/2017 antara Siswandi selaku Penjual dengan Tonny Permana sebagai Pembeli (vide bukti T-9 dan TII Int-4) sedangkan dasar peralihan hak sebagaimana tertera dalam objek sengketa yang kedua dan ketiga adalah adanya permohonan dari pihak Tergugat II Intervensi dan Akta Jual Beli Nomor : 11/2017 dan Akta Jual Beli Nomor 169/2017 antara Siswandi selaku Penjual dengan Tonny Permana sebagai Pembeli (vide Bukti T-15, T-19, T II Int – 5 dan T II Int-6) ;

Halaman 87 dari 95 Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2019/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 selanjutnya mencermati bukti T-13 berupa Buku Tanah Hak Milik Nomor 03502/Selembaran Jaya terbit tanggal 22 Januari 2007, Surat Ukur nomor 13/Selembaran Jaya/2006 tanggal 24 Agustus 2006 Luas 2.526 M<sup>2</sup> atas nama Haji Sapri P, Bukti T-23 berupa Surat Permohonan Pemecahan Hak tanggal 10 Juli 2007 atas nama Andreas Arief CH. Rompas, Bukti T-23a berupa Akta Jual Beli tanggal 26 Juni 2007 Nomor: 295/2007, Bukti T-23b berupa Kartu Tanda Penduduk atas nama 1) H. Sapri P; 2) Hj. Yantimala; dan 3) Andreas Arief CH. Rompas, Bukti T-23c berupa Surat Pernyataan Tanah-Tanah Yang Telah Dipunyai Pemohon/Keluarga atas nama Andreas Arief CH. Rompas tanggal 2 Juli 2007, Bukti T-23d berupa Surat Pernyataan Andreas Arief CH. Rompas tanggal 02 Juli 2007, Bukti T-23e berupa SPPT-PBB atas nama Safri, H., NOP: 36.19.161.001.006-0027.0, Bukti T-23f berupa SSPD-BPHTB atas nama Andreas Arief CH. Rompas, dan Bukti T-23g berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 03502/Selembaran Jaya, dihubungkan dengan peraturan perundang-undangan yang telah diuraikan tersebut di atas, maka Pengadilan menilai bahwa dokumen-dokumen tersebut merupakan syarat-syarat yang diperlukan dalam mekanisme/prosedur permohonan pemisahan bidang tanah, yang selanjutnya berdasarkan dokumen tersebut kemudian Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 03563/Selembaran Jaya terbit tanggal 4 Pebruari 2008, Surat Ukur nomor 51/Selembaran Jaya/2007 tanggal 12 Desember 2007 Luas 926 M<sup>2</sup> atas nama Haji Sapri P (Objek Sengketa 2) dan Sertipikat Hak Milik Nomor 03564/Selembaran Jaya terbit tanggal 4 Pebruari 2008, Surat Ukur nomor 52/Selembaran Jaya/2007 tanggal 12 Desember 2007 Luas 1.600 M<sup>2</sup> atas nama Haji Sapri P (Objek Sengketa 3) (sebelum dialihkan kepada Tergugat II Intervensi);

Menimbang, bahwa dari pertimbangan hukum diatas dan dihubungkan antara permohonan peralihan hak yang didasari adanya Jual Beli sebagai mana tertera pada Bukti T-9, T-15, T-19, TII Int-4, T II Int-5 dan T II Int 6 tersebut diatas dengan ketentuan Pasal 37 dan Pasal 49 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pengadilan berpendapat bahwa prosedur penerbitan objek sengketa telah memenuhi ketentuan yang diatur didalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997;



Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan substansi penerbitan objek sengketa sebagaimana akan diuraikan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa pada pokoknya Penggugat mendalilkan di dalam Gugatannya, bahwa terhadap bidang tanah Objek-Objek Sengketa baik fisik maupun surat-surat bukti kepemilikan tanah berada di bawah penguasaan Penggugat sehingga penerbitan Objek Sengketa secara substansi tidaklah tepat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 diatur bahwa :

- (1) *Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan - ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.*
- (2) *Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :*
  - a. *pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;*
  - b. *pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;*
  - c. *pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku **sebagai alat pembuktian yang kuat.***

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta Persidangan, Penggugat mengakui telah memiliki bidang tanah Objek-Objek Sengketa sejak tahun 2011 yang diperoleh dari ANTASA berdasarkan Akta Jual Beli No. 1597/2011 tanggal 30 Desember 2011 (*vide* bukti P-4) atas sebidang tanah Hak Milik Adat Persil Nomor 1.D.I Kohir Nomor : C. No. 712 seluas kurang lebih 11.350 M<sup>2</sup> (sebelas ribu tiga ratus lima puluh meter persegi) terletak di Desa/Kelurahan Selebaran Jaya (*vide* bukti P-2, P-3). Akan tetapi sejak tahun 2011 tersebut Penggugat belum juga mendaftarkan tanahnya, hingga pada tanggal 14 Pebruari 2019 Penggugat baru mengajukan permohonan pengukuran kepada Tergugat (*vide* Bukti T-1), sedangkan Objek Sengketa 1 telah terbit tanggal 22 Januari 2007, sedangkan Objek Sengketa kedua dan ketiga masing-masing terbit tanggal 4 Pebruari 2008, dan berasal dari induk Pemecahan Sertipikat Hak Milik 3216/Salebaran Jaya yang terbit pada tanggal 9 September 2000 (*Vide* Bukti T-7), maka dalil Penggugat yang menyatakan bahwa surat-surat bukti kepemilikan tanah berada pada penguasaan Penggugat tidaklah didasarkan kepada alat pembuktian yang kuat ( Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960) ;

Menimbang, bahwa secara substansi penerbitan Objek Sengketa 1 berasal dari pemecahan Sertipikat Hak Milik 3216/Salebaran Jaya tanggal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9 September 2000, Surat Ukur Nomor: 687/ Salembaran Jaya/2000, tanggal 7 September 2000, luas 9.698 M<sup>2</sup>, atas nama Haji Sapri P (Vide Bukti T-7), sementara Objek Sengketa 2 dan Objek Sengketa 3 berasal dari Sertipikat Hak Milik Nomor 03502/Salembaran Jaya terbit tanggal 22 Januari 2007, Surat Ukur nomor 13/Salembaran Jaya/2006 tanggal 24 Agustus 2006 Luas 2.526 M<sup>2</sup> atas nama Haji Sapri P (Bukti T-13) membuktikan bahwa secara yuridis substansi penerbitan Ketiga Objek Sengketa didasarkan kepada alat pembuktian yang kuat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat di dalam Gugatan dan Repliknya juga mendalilkan mengenai penguasaan fisik bidang tanah Objek-Objek Sengketa berada di tangan Penggugat dan juga bidang-bidang tanah sebagaimana yang tertera dalam keseluruhan Objek Sengketa merupakan tanah terlantar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-12 berupa Gambar atau Denah peta lokasi tanah Penggugat serta Akta Jual Beli No. 1597/2011 tanggal 30 Desember 2011 (*vide bukti P-4*) atas sebidang tanah Hak Milik Adat Persil Nomor 1.D.I Kohir Nomor : C. No. 712 seluas kurang lebih 11.350 M<sup>2</sup> diketahui batas-batas tanah Penggugat yaitu:

- Sebelah Utara : Tanah milik H. Sapri
- Sebelah Timur : Jalan Pipa Gas
- Sebelah Selatan : Tanah milik H. Sapri
- Sebelah Barat : Tanah milik Umar;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil Pemeriksaan Setempat tanggal 25 Oktober 2019 yang dihadiri oleh Pihak Penggugat, Pihak Tergugat, dan Pihak Tergugat II Intervensi, bidang tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat dengan adanya keliling pagar seng atas luas keseluruhan Objek-Objek Sengketa yaitu 4.508 M<sup>2</sup> (Empat ribu lima ratus delapan meter persegi) meskipun Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli No. 1597/2011 tanggal 30 Desember 2011 (*vide bukti P-4*) menyatakan memiliki tanah seluas seluas kurang lebih 11.350 M<sup>2</sup> (sebelas ribu tiga ratus lima puluh meter persegi);

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi INDRA selaku Ketua RW mengaku mengetahui tanah milik Penggugat yang mana sebelah utara: berbatasan dengan PT Agung Sedayu Grup, barat dengan PT Agung Sedayu Grup, Timur dengan PT Agung Sedayu Grup, dan selatan dengan PT Agung Sedayu Grup, dimana Tanah PT Agung Sedayu Grup tersebut

Halaman 90 dari 95 Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2019/PTUN-SRG



posisinya berada setelah pagar seng sebelah kanan dan kesaksian tersebut tidak dibantah oleh Pihak Penggugat;

Menimbang bahwa, Saksi INDRA menjelaskan pula bahwa pagar seng di atas tanah bidang Objek-Objek Sengketa a quo dibangun pada bulan Januari 2019, selanjutnya Saksi menerangkan pula bahwa sebelum adanya pagar seng, di atas tanah tersebut terdapat pagar tembok yang luasnya kira-kira sama dengan luas pagar seng dan di dalam pagar tembok tersebut terdapat bangunan berupa rumah gubuk, bahwa Pihak Tergugat II Intervensi menyatakan pagar tembok yang dimaksud tersebut dibangun oleh Pihak Tergugat II Intervensi;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar menyebutkan :

*“Objek penertiban tanah terlantar meliputi tanah yang sudah diberikan hak oleh Negara berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan, atau dasar penguasaan atas tanah yang tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya.”*

Menimbang, bahwa untuk menetapkan tanah terlantar diatur dalam Pasal 4, 5, 6, 7, 8 dan 9 Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar diperlukan identifikasi dan penelitian kemudian peringatan kepada Pemegang Hak atas tanah tersebut. Setelah adanya peringatan tertulis sebanyak 3 kali dan Pemegang Hak tidak melaksanakan peringatan tersebut, Kepala Kantor Wilayah mengusulkan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, untuk menetapkan tanah yang bersangkutan sebagai tanah terlantar. Dalam hal tanah yang akan ditetapkan sebagai tanah terlantar merupakan tanah hak penetapan tanah terlantar sebagaimana dimaksud memuat juga penetapan hapusnya hak atas tanah, sekaligus memutuskan hubungan hukum serta ditekaskan sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta persidangan dihubungkan dengan Peraturan Perundang-Undangan sebagaimana terurai di atas, Pengadilan berpendapat bahwa Tergugat II Intervensi menguasai tanah bidang Objek-Objek Sengketa sampai dengan Januari 2019, kemudian barulah dikuasai oleh Penggugat sehingga tidak terdapat penelantaran dari Penggugat, dengan demikian Pengadilan berpendapat bahwa terhadap





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bidang tanah Objek-Objek Sengketa tidak dapat dikategorikan sebagai tanah terlantar mengingat penetapan tanah terlantar merupakan kewenangan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dan terdapat proses yang harus dilalui sebelum adanya penetapan tersebut ;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan hukum tersebut diatas dan dihubungkan dengan keterangan saksi Indra dapat disimpulkan bahwa tanah yang tertera sebagaimana yang tertuang dalam keseluruhan objek sengketa telah sesuai dengan letak dan luas permohonan dan akta jual beli sebagaimana termuat dalam Bukti T-9, T-15, T-19, T II Int-4, T II Int – 5 dan T II Int-6, dengan demikian Pengadilan berpendapat bahwa secara substansi penerbitan sertifikat objek sengketa telah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik;

Menimbang, bahwa dari seluruh uraian pertimbangan hukum diatas, Pengadilan menilai bahwa Tergugat dalam menerbitkan sertifikat objek sengketa baik secara kewenangan, prosedural maupun substansi telah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik, oleh karena itu dalil Penggugat tidak terbukti, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya gugatan Penggugat, maka Penggugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan berdasarkan ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada sistem pembuktian dalam hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara yang mengarah pada pembuktian bebas terbatas (*vrije bewijs*) sebagaimana yang terkandung dalam ketentuan Pasal 100 dan Pasal 107 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang mengatur, bahwa Hakim bebas menentukan apa yang harus dibuktikan luas lingkup pembuktian, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian dalam upaya mencari kebenaran materiil, maka dalam memeriksa dan memutus sengketa ini, terhadap alat bukti berupa surat-surat yang diajukan di persidangan menjadi bahan pertimbangan, namun untuk memutus sengketa ini hanya digunakan

Halaman 92 dari 95 Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2019/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

alat-alat bukti yang relevan saja, dan terhadap alat bukti selebihnya tetap bernilai dan dilampirkan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkara;

Mengingat:

- Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara;
- Serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

## MENGADILI

### DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak diterima;

### DALAM POKOK SENGKETA:

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 3.518.000, (tiga juta lima ratus delapan belas ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada hari Senin Tanggal 16 Desember 2019 oleh Kami, **Henriette S. Putuhena, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **Eri Elfi Ritonga, S.H., M.H.**, dan **Jimmy Riyant Natarez, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 19 Desember 2019, oleh Majelis Hakim tersebut, dibantu oleh Sopiah, S.H., sebagai Panitera Pengganti, dengan dihadiri Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi, dan tanpa dihadiri oleh Penggugat maupun Kuasa Hukumnya dan Tergugat maupun Kuasanya.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

Halaman 93 dari 95 Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2019/PTUN-SRG



**ERI ELFI RITONGA, S.H., M.H.      HENRIETTE S. PUTUHENA, S.H., M.H.**

**JIMMY RIYANT NATAREZA, S.H., M.H.**

Panitera Pengganti,

**SOPIAH, S.H.**

Rincian Biaya Perkara No. 34/G/2019/PTUN-SRG:

|        |                                       |                   |
|--------|---------------------------------------|-------------------|
| 1.     | Biaya Pendaftaran Gugatan .....       | : Rp.             |
|        | 30.000,-                              |                   |
| 2.     | Biaya ATK Perkara.....                | : Rp.             |
|        | 150.000,-                             |                   |
| 3.     | Biaya Panggilan .....                 | : Rp.             |
|        | 76.000,-                              |                   |
| 4.     | Biaya Pemeriksaan Setempat .....      | : Rp.             |
|        | 30.000,-                              |                   |
| 5.     | Biaya Meterai Putusan      sela ..... | : Rp.             |
|        | 6.000,-                               |                   |
| 6.     | Biaya Pemeriksaan Setempat .....      | : Rp.             |
|        | 3.200.000                             |                   |
| 7.     | Biaya Hak Redaksi Putusan.....        | : Rp.             |
|        | 10.000,-                              |                   |
| 8.     | Biaya Uang Leges Putusan.....         | : Rp.             |
|        | 10.000,-                              |                   |
| 9.     | Biaya Meterai Putusan .....           | : Rp.             |
|        | 6.000,-                               |                   |
| Jumlah |                                       | : Rp. 3.518.000,- |

Halaman 94 dari 95 Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2019/PTUN-SRG



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

(Tiga Juta Lima Ratus Delapan Belas Ribu Rupiah)

Halaman 95 dari 95 Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2019/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)