



**P U T U S A N**

**NOMOR: 02/G/2016/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, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam sengketa antara:

**REGINA,** Kewarganegaraan Indonesia, Tempat Tinggal Jalan Ciledug Raya Nomor 4, RT.006/001, Kelurahan Cipulir, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada :

RESTU WIDIASTUTI, S.H., Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Advokat pada Kantor Hukum “RESTU WIDIASTUTI & REKAN, beralamat di Jalan Metrojaya 3 Nomor : 18, RT. 007, RW. 009, Kelurahan Kayu Putih, Pulo Gadung Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 13 Januari 2016 ;

Untuk selanjutnya disebut ----- PENGGUGAT ;

**M E L A W A N :**

**1. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG SELATAN,**

Halaman 1 dari 161 halaman, Putusan No. 02/G/2016/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berkedudukan di Ruko Golden Road Blok C.27 Nomor :

59-61, BSD, Tangerang Selatan;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 44A/600.7.36.14/

I/2016, tanggal 18 Januari 2016, memberikan kuasa khusus

kepada :

1. JEMMY D. WINERUNGAN, Ptnh. NIP. 19660626 198603

1 002, Pangkat/ Golongan: Penata Tingkat I (III/d),

Jabatan: Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara

Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang

Selatan ;

2. SALEH YAHYA, S.H., M.Kn. NIP. 19620505 198903 1

009, Pangkat/Golongan: Penata (III/c), Jabatan: Kepala

Sub Seksi Perkara pada Kantor Pertanahan Kota

Tangerang Selatan ;

3. ARIS PRASETIANTORO, SH., NIP 19791019 200604 1

006 Pangkat/ Golongan: Penata (III/c), Jabatan: Kepala

Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan pada Kantor

Pertanahan Kota Tangerang Selatan ;

4. JUNUS NICHOLAS BUTAR-BUTAR, S.H., NIP.

19810707200312 1 001, Pangkat/ Golongan: Penata (III/

c), Jabatan: Analis Permasalahan pada Kantor

Pertanahan Kota Tangerang Selatan ;

5. H. WIWIK HERIWIYADI, NIP. 19630803 198603 1 002,

Pangkat/Golongan: Penata Muda Tk.I (III/b), Jabatan:

Pengadministrasian Umum pada Kantor Pertanahan Kota

Tangerang Selatan ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. AMRINIF, S.H., NIP. 19860601 200903 2 002, Pangkat/  
Golongan: Penata Muda Tk.I (III/b), Jabatan: Analis  
Sengketa Konflik Pertanahan pada Kantor Pertanahan  
Kota Tangerang Selatan ;

Semuanya berkewarganegaraan Indonesia, pekerjaan  
Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota  
Tangerang Selatan, beralamat di Ruko Golden Road Blok  
C.27 Nomor : 59-61 BSD Kota Tangerang Selatan ;

Untuk selanjutnya disebut sebagai ----- TERGUGAT ;

2. **PT. SINAR SUKSES LESTARI**, Badan hukum berbentuk perseroan  
terbatas, beralamat di Jalan Baru Luk RT.007 RW. 007,  
Kelurahan Bakti Jaya Kecamatan Setu, Kota Tangerang  
Selatan 15315. Dalam hal ini diwakili oleh **ARIEF SUTANTO**,  
selaku Direktur PT. SINAR SUKSES LESTARI, Warganegara  
Indonesia, bertempat tinggal Kav. Polri Blok F-II/1463 A,  
RT.005, RW.002, Kelurahan Jelambar Grogol Petamburan,  
Jakarta Barat, selanjutnya bertindak untuk dan atas nama  
perseroan tersebut di atas berdasarkan Surat Kuasa Khusus  
Nomor : 03/HT & P.G.TUN/II/2016, tanggal 19 Pebruari 2016,  
memberikan kuasa khusus kepada :

1. **HUSEN TUHUTERU**, S.H., Kewarganegaraan Indonesia,  
Advokad, Pengacara dan Konsultan Hukum, Beralamat  
Kantor Pengacara Law Office Husen Tuhuteru &  
Partners, Jln. Pidana Raya Blok A4 Nomor : 12 Komplek  
Pengayoman Kehakiman Tangerang Banten;

Halaman 3 dari 161 halaman, Putusan No. 02/G/2016/PTUN-SRG

## Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. MARIAM TUHULELE, S.H., M.H., Kewarganegaraan Indonesia, Advokad, Pengacara dan Konsultan Hukum, Beralamat Kantor Pengacara Law Office Husen Tuhuteru & Partners, Jln. Pidana Raya Blok A4 Nomor : 12 Komplek Pengayoman Kehakiman Tangerang Banten;

Untuk selanjutnya disebut sebagai :

----- TERGUGAT II INTERVENSI ;

Pengadilan Tata Usaha Negara Serang;

Telah membaca:

- Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 02/PEN-DIS/2016/PTUN.SRG, tanggal 18 Januari 2016, tentang Lolos Dismissal;
- Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 02/PEN-MH/2016/PTUN.SRG, tanggal 18 Januari 2016, tentang Susunan Majelis Hakim;
- Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 02/G/2016/PTUN.SRG, tanggal 18 Januari 2016, tentang Penunjukan Panitera Pengganti;
- Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor: 02/PEN-PP/2016/PTUN.SRG, tanggal 18 Januari 2016, tentang Hari dan Tanggal Pemeriksaan Persiapan;
- Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor: 02/PEN-HS/2016/PTUN.SRG, tanggal 17 Februari 2016, tentang Hari dan Tanggal Persidangan;
- Putusan Sela Nomor : 02/G/2016/PTUN-SRG, yang diputus tanggal 23 Februari 2016, dan dibacakan dalam persidangan terbuka untuk umum tanggal 24 Februari 2016, tentang diterimanya PT. Sinar Sukses Lestari



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Tergugat II Intervensi dalam Perkara Nomor: 02/G/2016/PTUN-SRG;

- Telah mendengarkan keterangan Para Pihak dan keterangan Saksi-Saksi di persidangan;
- Telah mempelajari Berkas Perkara Nomor : 02/G/2016/PTUN-SRG, beserta seluruh lampirannya;

## TENTANG DUDUK SENGKETA:

Bahwa Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan gugatannya tertanggal 15 Januari 2016, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 18 Januari 2016, di bawah Register Perkara Nomor : 02/G/2016/PTUN-SRG, sebagaimana telah diperbaiki dalam Pemeriksaan Persiapan tanggal 17 Februari 2016, yang pada pokoknya mendalilkan hal-hal sebagai berikut:

### Menyangkut Objek Sengketa :

"Penerbitan 1.Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 934/Bakti Jaya, tanggal 26 Juni 2015, Surat Ukur Nomor : 221/ Bakti Jaya/ 2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 27.574 M2, atas nama PT. Sinar Sukses Lestari (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2274/Babakan) ;

Dan 2. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 935/Bakti Jaya, tanggal 26 Juni 2015, Surat Ukur Nomor : 276/ Bakti Jaya/2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 53.510 M2, atas nama PT. Sinar Sukses Lestari (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2274/Babakan)" ;

Penggugat merasa kepentingannya dirugikan, dengan dikeluarkannya Objek Sengketa berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 934/Bakti Jaya, tanggal 26 Juni 2015, Surat Ukur Nomor : 221/ Bakti Jaya/ 2015, tanggal 14 Januari 2015,

Halaman 5 dari 161 halaman, Putusan No. 02/G/2016/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

Luas 27.574 M2, atas nama PT. Sinar Sukses Lestari (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2274/Babakan) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 935/Bakti Jaya, tanggal 26 Juni 2015, Surat Ukur Nomor : 276/ Bakti Jaya/2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 53.510 M2, atas nama PT. Sinar Sukses Lestari (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2272/Babakan), karena seharusnya Tergugat menolak Permohonan dari PT. Sinar Sukses Lestari, dan bukan sebaliknya mengabulkan dan menerbitkan Objek Perkara/ Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 934/Bakti Jaya, tanggal 26 juni 2015, Surat Ukur Nomor : 221/ Bakti Jaya/ 2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 27.574 M2, atas nama PT. Sinar Sukses Lestari (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2274/Babakan) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 935/Bakti Jaya, tanggal 26 juni 2015, Surat Ukur Nomor : 276/ Bakti Jaya/2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 53.510 M2, atas nama PT. Sinar Sukses Lestari (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2272/Babakan) tersebut, sehingga sesuai ketentuan pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Jo Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 Jo Undang-undang Nomor : 51 Tahun 2009, Penggugat berhak mengajukan gugatan ini dengan fakta-fakta dan alasan-alasan sebagai berikut :

1. Bahwa, Penggugat adalah pemilik yang sah atas 6 (enam) bidang tanah bekas yang terletak di Tanah Milik Adat Kohir Nomor : C.800 Desa Bakti Jaya Persil Nomor : 62.d.II Blok.007 tertulis atas nama Tang Erih dan Tanah Milik Adat Kohir Nomor C.651 Desa Bakti Jaya Persil Nomor : 62.d.III Blok.007 tertulis atas nama Tang Kun Yong yang terletak di Desa Bakti Jaya Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan setempat dikenal sebagai Jalan AMD Babakan Pocis RT.003/002, Kelurahan Bakti Jaya, Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan yaitu :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1 Kp.Babakan Gondang, RT.003 RW.002, Desa Bakti Jaya seluas 2.000 M2, persil Nomor : 62.d.II Blok 7, Kohir Nomor : C.800 dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah Milik PT.TRI ARTHA
- Sebelah Timur : Saluran Air
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Eniarti
- Sebelah Barat : Tanah Milik Sukana

2 Kp.Babakan Gondang, RT.003 RW.002, Desa Bakti Jaya seluas 3.325 M2, persil Nomor : 62.d.III Blok 007, Kohir Nomor : C.651 dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah Milik PT.TRI ARTHA
- Sebelah Timur : Jalan
- Sebelah Selatan : Jalan
- Sebelah Barat : Tanah Milik PT.TRI ARTHA

3 Kp.Babakan Gondang, RT.003 RW.002, Desa Bakti Jaya seluas 3.000 M2, persil Nomor : 62.d.II Blok 7, Kohir Nomor : C.800 dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah Milik Eniarti
- Sebelah Timur : Saluran Air
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Teng Erih
- Sebelah Barat : Jalan

1 Kp.Babakan Gondang, RT.003 RW.002, Desa Bakti Jaya seluas 3.000 M2, persil Nomor : 62.d.II Blok 7, Kohir Nomor : C.800 dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah Milik Sukana

Halaman 7 dari 161 halaman, Putusan No. 02/G/2016/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

- Sebelah Timur : Saluran Air
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Janiarti
- Sebelah Barat : Jalan

1 Kp.Babakan Gondang, RT.003 RW.002, Desa Bakti Jaya seluas 2.000 M2, persil Nomor 62.d.II Blok 7, Kohir Nomor : C.800 dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah Milik PT.TRI ARTHA
- Sebelah Timur : Tanah Milik Na Elih/Eliah
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Eniarti
- Sebelah Barat : Tanah Milik PT.TRI ARTHA

1 Kp.Babakan Gondang, RT.003 RW.002, Desa Bakti Jaya seluas 4.000 M2 persil Nomor : 62.d.II Blok 7, Kohir Nomor : C.800 dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah Milik Janiwati
- Sebelah Timur : Saluran Air
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Tang Kun Tong
- Sebelah Barat : Jalan

Sehingga luas keseluruhan adalah  $\pm 17.325$  M2 ;

2. Bahwa dasar kepemilikan Penggugat atas 6 (enam) bidang tanah bekas yang terletak di Tanah Milik Adat Kohir Nomor : C.800 Desa Bakti Jaya Persil Nomor : 62.d.II Blok.007 tertulis atas nama Tang Erih dan Tanah Milik Adat Kohir Nomor : C.651 Desa Bakti Jaya Persil Nomor : 62.d.III Blok.007 tertulis atas nama Tang Kun Yong yang terletak di Desa Bakti Jaya Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan setempat dikenal sebagai Jalan AMD Babakan Pocis RT.003/002, Kelurahan Bakti Jaya, Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan, yang sejak dibeli Penggugat sampai saat ini





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikuasai Penggugat tersebut didasarkan atas perolehan masing-masing sebagai berikut :

**1 Tanah yang terletak di Kp.Babakan Gondang, RT.003 RW.002, Desa**

**Bakti Jaya seluas 2.000 M2.**

- a. Akta Jual Beli Nomor : 46/2011 tanggal 04 Maret 2011 yang dibuat oleh dan dihadapan Drs .AGUS BUDI DARMAWAN, Camat Setu/Pejabat Pembuat Akta Tanah, antara Sukana selaku Penjual dan Ny.Regina selaku Pembeli ;
- b. Akta Jual Beli Nomor : 1938/Serpong/1997 tanggal 25 September 1997 yang dibuat oleh dan dihadapan Drs. H.M.HIDAYAT, Camat Serpong/Pejabat Pembuat Akta Tanah, antara Teng Erih (Tang Erih) selaku Penjual dan Sukana selaku Pembeli ;
- c. Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah C Nomor : 800 atas nama Tang Erih ;
- d. Surat Pernyataan Tidak Sengketa tanggal 21 Pebruari 2011 ;
- e. Surat Pernyataan Belum Sertipikat tanggal 21 Pebruari 2011 ;
- f. Keterangan Tanah Nomor : 594.4.04.Ds.Bj/2011 tanggal 21 Pebruari 2011;
- g. Surat Keterangan Penegasan Hak Kepemilikan Tanah Nomor : 594.4.04.Ds.Bj/2011 tanggal 21 Pebruari 2011;
- h. Daftar Hadir Menghadap tanggal 21 Pebruari 2011;
- i. Hasil Pencatatan Bidang Tanah tanggal 25 Pebruari 2011;
- j. Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan ;

**1 Kp.Babakan Gondang, RT.003 RW.002, Desa Bakti Jaya seluas**

**3.325 M2.**

Halaman 9 dari 161 halaman, Putusan No. 02/G/2016/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

- a. Akta Jual Beli Nomor : 42/2011 tanggal 04 Maret 2011 yang dibuat oleh dan dihadapan Drs. AGUS BUDI DARMAWAN, Camat Setu/Pejabat Pembuat Akta Tanah, antara Sukandi alias Teng Kun Yong (Tang Kun Yong) selaku Penjual dan Ny.Regina selaku Pembeli ;
- b. Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah C Nomor : 651 atas nama Tang Kun Yong;
- c. Surat Pernyataan Tidak Sengketa tanggal 21 Pebruari 2011;
- d. Surat Pernyataan Belum Sertipikat tanggal 20 Pebruari 2011;
- e. Keterangan Tanah Nomor : 594.4.08.Ds.Bj/2011 tanggal 21 Pebruari 2011;
- f. Surat Keterangan Penegasan Hak Kepemilikan Tanah Nomor : 594.4.08.Ds.Bj/2011 tanggal 21 Pebruari 2011;
- g. Daftar Hadir Menghadap tanggal 21 Pebruari 2011;
- h. Hasil Pencatatan Bidang Tanah tanggal 25 Pebruari 2011;
- i. Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan;

### **1 Kp.Babakan Gondang, RT.003 RW.002, Desa Bakti Jaya seluas**

**3.000 M2.;**

- a. Akta Jual Beli Nomor : 44/2011 tanggal 04 Maret 2011 yang dibuat oleh dan dihadapan Drs. AGUS BUDI DARMAWAN, Camat Setu/Pejabat Pembuat Akta Tanah, antara Janiwati Tedjawardana selaku Penjual dan Ny.Regina selaku Pembeli;
- b. Akta Jual Beli Nomor : 1936/Serpong/1997 tanggal 25 September 1997 yang dibuat oleh dan dihadapan Drs. H.M.HIDAYAT, Camat Serpong/Pejabat Pembuat Akta Tanah,



antara Teng Erih selaku Penjual dan Janiwati Tedjawardana  
selaku Pembeli;

- c. Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah C Nomor : 800  
atas nama Tang Erih;
- d. Surat Pernyataan Tidak Sengketa tanggal 21 Pebruari 2011;
- e. Surat Pernyataan Belum Sertipikat tanggal 21 Pebruari 2011;
- f. Keterangan Tanah Nomor : 594.4.06.Ds.Bj/2011 tanggal 21  
Pebruari 2011;
- g. Surat Keterangan Penegasan Hak Kepemilikan Tanah  
Nomor : 594.4.06.Ds.Bj/2011 tanggal 21 Pebruari 2011;
- h. Daftar Hadir Menghadap tanggal 21 Pebruari 2011;
- i. Hasil Pencatatan Bidang Tanah tanggal 25 Pebruari 2011;
- j. Keterangan Tanah Nomor : 594.4.-.2006/1997 tanggal 17  
September 1997;
- k. Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan;

**1 Kp.Babakan Gondang, RT.003 RW.002, Desa Bakti Jaya seluas  
3.000 M2.**

- a. Akta Jual Beli Nomor : 45/2011 tanggal 04 Maret 2011 yang  
dibuat oleh dan dihadapan Drs.AGUS BUDI DARMAWAN,  
Camat Setu/Pejabat Pembuat Akta Tanah, antara 1.Ny.Eniarti  
dan 2. Sunardi Natawidjaja selaku Penjual dan Ny.Regina  
selaku Pembeli;
- b. Akta Jual Beli Nomor : 1938/Serpong/1997 tanggal 25  
September 1997 yang dibuat oleh dan dihadapan Drs.  
H.M.HIDAYAT, Camat Serpong/Pejabat Pembuat Akta Tanah,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

antara Teng Erih selaku Penjual dan Ny.Eniarti selaku Pembeli;

- c. Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah C Nomor : 800 atas nama Tang Erih;
- d. Surat Pernyataan Tidak Sengketa tanggal 21 Pebruari 2011;
- e. Surat Pernyataan Belum Sertipikat tanggal 21 Pebruari 2011;
- f. Keterangan Tanah Nomor : 594.4.05.Ds.Bj/2011 tanggal 21 Pebruari 2011;
- g. Surat Keterangan Penegasan Hak Kepemilikan Tanah Nomor : 594.4.05.Ds.Bj/2011 tanggal 21 Pebruari 2011;
- h. Daftar Hadir Menghadap tanggal 21 Pebruari 2011;
- i. Hasil Pencatatan Bidang Tanah tanggal 25 Pebruari 2011;
- j. Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan;

**1 Kp.Babakan Gondang, RT.003 RW.002, Desa Bakti Jaya seluas 2.000 M2.**

- a. Akta Jual Beli Nomor : 43/2011 tanggal 04 Maret 2011 yang dibuat oleh dan dihadapan Drs. AGUS BUDI DARMAWAN, Camat Setu/Pejabat Pembuat Akta Tanah, antara Ny.Ni Elih/Elisah dan Sukana selaku Penjual dan Ny.Regina selaku Pembeli;
- b. Akta Jual Beli Nomor : 1933/Serpong/1997 tanggal 25 September 1997 yang dibuat oleh dan dihadapan Drs. H.M.HIDAYAT, Camat Serpong/Pejabat Pembuat Akta Tanah, antara Teng Erih selaku Penjual dan Ny.Ni Elih/Elisah selaku Pembeli;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah C Nomor : 800 atas nama Tang Erih;
- d. Surat Pernyataan Tidak Sengketa tanggal 21 Pebruari 2011;
- e. Surat Pernyataan Belum Sertipikat tanggal 21 Pebruari 2011;
- f. Keterangan Tanah Nomor : 594.4.07.Ds.Bj/2011 tanggal 21 Pebruari 2011;
- g. Surat Keterangan Penegasan Hak Kepemilikan Tanah Nomor : 594.4.07.Ds.Bj/2011 tanggal 21 Pebruari 2011;
- h. Daftar Hadir Menghadap tanggal 21 Pebruari 2011;
- i. Hasil Pencatatan Bidang Tanah tanggal 25 Pebruari 2011;
- j. Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan;

**1 Kp.Babakan Gondang, RT.003 RW.002, Desa Bakti Jaya seluas 4.000 M2.**

- a. Akta Jual Beli Nomor : 47/2011 tanggal 04 Maret 2011 yang dibuat oleh dan dihadapan Drs. AGUS BUDI DARMAWAN, Camat Setu/Pejabat Pembuat Akta Tanah, antara Ny.Teng Erih dan Teng Felicia Rika H selaku Penjual dan Ny.Regina selaku Pembeli;
- b. Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah C Nomor : 800 atas nama Tang Erih;
- c. Surat Pernyataan Tidak Sengketa tanggal 21 Pebruari 2011;
- d. Surat Pernyataan Belum Sertipikat tanggal 21 Pebruari 2011;
- e. Keterangan Tanah Nomor : 594.4.09.Ds.Bj/2011 tanggal 21 Pebruari 2011;
- f. Surat Keterangan Penegasan Hak Kepemilikan Tanah Nomor : 594.4.09.Ds.Bj/2011 tanggal 21 Pebruari 2011;

Halaman 13 dari 161 halaman, Putusan No. 02/G/2016/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

- g. Daftar Hadir Menghadap tanggal 21 Pebruari 2011;
- h. Hasil Pencatatan Bidang Tanah tanggal 25 Pebruari 2011;
- i. Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan;

Sehingga dengan demikian jelaslah bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas 6 (enam) bidang tanah bekas yang terletak di Tanah Milik Adat Kohir Nomor : C.800 Desa Bakti Jaya Persil Nomor : 62.d.II Blok.007 tertulis atas nama Tang Erih dan Tanah Milik Adat Kohir Nomor : C.651 Desa Bakti Jaya Persil Nomor : 62.d.III Blok.007 tertulis atas nama Tang Kun Yong yang terletak di Desa Bakti Jaya Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan setempat dikenal sebagai Jalan AMD Babakan Pocis RT.003/002, Kelurahan Bakti Jaya, Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan tersebut diatas;

3. Bahwa Penggugat mengetahui telah diterbitkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 934/Bakti Jaya, tanggal 26 juni 2015, Surat Ukur Nomor : 221/ Bakti Jaya/ 2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 27.574 M2, atas nama PT. Sinar Sukses Lestari (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2274/Babakan) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 935/ Bakti Jaya, tanggal 26 juni 2015, Surat Ukur Nomor : 276/ Bakti Jaya/2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 53.510 M2, atas nama PT. Sinar Sukses Lestari (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2272/Babakan), 01 pada tanggal 23 Desember 25 pada saat diterimanya Surat dari Tergugat/ Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan tertanggal 16 Desember 2015, yakni berupa Surat Pemberitahuan Penyelesaian Kasus Pertanahan Nomor : 1110/241/2015 Tentang Permasalahan berkaitan dengan permohonan Pendaftaran Tanah Pertama Kali atas 6 (enam) Bidang Tanah Milik Adat Masing-masing C.800 62.D.II dan C.651 62.d.III



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dimohonkan Oleh Sdri. Regina terletak di Kelurahan Bakti Jaya, Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan oleh Penggugat, sehingga diajukannya gugatan ini pada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari dan karenanya memenuhi unsur pasal 55 Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1986 jo Undang-undang Nomor : 9 tahun 2004;

4. Bahwa Penggugat telah mengajukan Permohonan Penerbitan Sertifikat milik Penggugat atas 6 (enam) bidang tanah bekas yang terletak di Tanah Milik Adat Kohir Nomor : C.800 Desa Bakti Jaya Persil Nomor : 62.d.II Blok.007 tertulis atas nama Tang Erih dan Tanah Milik Adat Kohir Nomor C.651 Desa Bakti Jaya Persil Nomor : 62.d.III Blok.007 tertulis atas nama Tang Kun Yong yang terletak di Desa Bakti Jaya Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan setempat dikenal sebagai Jalan AMD Babakan Pocis RT.003/002, Kelurahan Bakti Jaya, Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan tersebut kepada Tergugat, sesuai dengan tanda terima dokumen sebagai berikut :

1. Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan 21163/2015 tanggal 31 Maret 2015;
2. Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan 21162/2015 tanggal 31 Maret 2015;
3. Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan 21160/2015 tanggal 31 Maret 2015;
4. Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan 21135/2015 tanggal 31 Maret 2015;
5. Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan 21132/2015 tanggal 31 Maret 2015;

Halaman 15 dari 161 halaman, Putusan No. 02/G/2016/PTUN-SRG

#### Disclaimer

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





6. Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan

21123/2015 tanggal 31 Maret 2015;

5. Bahwa Permohonan Penerbitan Sertifikat yang dimohonkan Penggugat tersebut tidak diproses lebih lanjut oleh Tergugat, karena pada saat dilakukan pengukuran atas tanah milik Penggugat oleh Tergugat diketahui bahwa atas tanah milik Penggugat tersebut telah diterbitkan Obyek Sengketa/ Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 934/Bakti Jaya, tanggal 26 juni 2015, Surat Ukur Nomor : 221/ Bakti Jaya/ 2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 27.574 M2, atas nama PT. Sinar Sukses Lestari (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2274/Babakan) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 935/Bakti Jaya, tanggal 26 juni 2015, Surat Ukur No.276/ Bakti Jaya/2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 53.510 M2, atas nama PT. Sinar Sukses Lestari (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2272/Babakan).
6. Bahwa tanpa sepengetahuan dan ijin dari Penggugat, Tergugat atas permohonan PT. Sinar Sukses Lestari telah mengeluarkan obyek sengketa yaitu menerbitkan :

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 934/Bakti Jaya, tanggal 26 juni 2015, Surat Ukur Nomor : 221/ Bakti Jaya/ 2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 27.574 M2, atas nama PT. Sinar Sukses Lestari (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2274/Babakan);
2. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 935/Bakti Jaya, tanggal 26 juni 2015, Surat Ukur Nomor : 276/ Bakti Jaya/2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 53.510 M2,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama PT. Sinar Sukses Lestari (dahulu Sertifikat

Hak Guna Bangunan Nomor : 2272/Babakan)".

7. Bahwa tindakan Tergugat menerbitkan Obyek Sengketa/ Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 934/Bakti Jaya, tanggal 26 juni 2015, Surat Ukur Nomor : 221/ Bakti Jaya/ 2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 27.574 M2, atas nama PT. Sinar Sukses Lestari (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2274/Babakan) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 935/ Bakti Jaya, tanggal 26 juni 2015, Surat Ukur Nomor : 276/ Bakti Jaya/2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 53.510 M2, atas nama PT.SINAR SUKSES LESTARI (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2272/Babakan) tersebut, dapat dikualifikasikan sebagai Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 9 Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1986 jo Undang-undang Nomor : 9 tahun 2004 Jo Nomor : 51 Tahun 2009, karena surat keputusan tersebut merupakan penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara yang bersifat konkrit, Individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat.

Bahwa Obyek Sengketa/ Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 934/Bakti Jaya, tanggal 26 juni 2015, Surat Ukur Nomor : 221/ Bakti Jaya/ 2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 27.574 M2, atas nama PT. Sinar Sukses Lestari (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2274/Babakan) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 935/Bakti Jaya, tanggal 26 juni 2015, Surat Ukur Nomor : 276/ Bakti Jaya/2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 53.510 M2, atas nama PT. Sinar Sukses Lestari (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2272/Babakan) bersifat Konkrit karena merupakan keputusan Tata Usaha Negara yang berbentuk penetapan tertulis yang nyata dan dapat dilaksanakan. Bersifat Individual karena dalam Obyek

Halaman 17 dari 161 halaman, Putusan No. 02/G/2016/PTUN-SRG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sengketa dinyatakan secara tegas merupakan diterbitkannya 2 (dua) buah Sertifikat Hak Guna Bangunan, yakni sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 934/Bakti Jaya, tanggal 26 juni 2015, Surat Ukur Nomor : 221/ Bakti Jaya/ 2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 27.574 M2, atas nama PT. Sinar Sukses Lestari (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2274/ Babakan) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 935/Bakti Jaya, tanggal 26 juni 2015, Surat Ukur Nomor : 276/ Bakti Jaya/2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 53.510 M2, atas nama PT. Sinar Sukses Lestari (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2272/Babakan) diatas tanah milik Penggugat, sehingga dengan demikian jelas ditujukan kepada Penggugat bukan ditujukan kepada khalayak umum. Bersifat Final dari Obyek Sengketa dikarenakan dalam penerbitan Obyek Sengketa/ Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 934/Bakti Jaya, tanggal 26 juni 2015, Surat Ukur Nomor : 221/ Bakti Jaya/ 2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 27.574 M2, atas nama PT. Sinar Sukses Lestari (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2274/Babakan) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 935/Bakti Jaya, tanggal 26 juni 2015, Surat Ukur Nomor : 276/ Bakti Jaya/2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 53.510 M2, atas nama PT. Sinar Sukses Lestari (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2272/ Babakan), Tergugat tidak memerlukan ijin dari instansi diatasnya dalam hal ini Kepala Badan Pertanahan Nasional dan dapat langsung dilaksanakan tanpa memerlukan persetujuan dari pejabat ataupun instansi atasan dari Tergugat.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut jelaslah Obyek Sengketa/ Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 934/Bakti Jaya, tanggal 26 juni 2015, Surat Ukur Nomor : 221/ Bakti Jaya/ 2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 27.574 M2,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- atas nama PT. Sinar Sukses Lestari (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2274/Babakan) **dan** Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 935/Bakti Jaya, tanggal 26 juni 2015, Surat Ukur Nomor : 276/ Bakti Jaya/2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 53.510 M2, atas nama PT. Sinar Sukses Lestari (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2272/Babakan) adalah penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara yang bersifat konkrit, Individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat yaitu kepemilikan Penggugat atas (enam) bidang tanah seluas  $\pm$  17.325 M2 yang terletak di Tanah Milik Adat Kohir Nomor C.800 Desa Bakti Jaya Persil Nomor : 62.d.II Blok.007 tertulis atas nama Tang Erih dan Tanah Milik Adat Kohir Nomor C.651 Desa Bakti Jaya Persil Nomor : 62.d.III Blok.007 tertulis atas nama Tang Kun Yong yang terletak di Desa Bakti Jaya Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan setempat dikenal sebagai Jalan AMD Babakan Pocis RT.003/002, Kelurahan Bakti Jaya, Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan menjadi hapus karena diterbitkannya Obyek Sengketa/ Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 934/Bakti Jaya, tanggal 26 juni 2015, Surat Ukur Nomor : 221/ Bakti Jaya/ 2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 27.574 M2, atas nama PT. Sinar Sukses Lestari (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2274/Babakan) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 935/Bakti Jaya, tanggal 26 juni 2015, Surat Ukur Nomor : 276/ Bakti Jaya/2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 53.510 M2, atas nama PT. Sinar Sukses Lestari (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2272/Babakan) oleh Tergugat.
8. Bahwa Obyek Sengketa/ Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 934/Bakti Jaya, tanggal 26 juni 2015, Surat Ukur Nomor : 221/ Bakti Jaya/ 2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 27.574 M2, atas nama PT. Sinar Sukses

Halaman 19 dari 161 halaman, Putusan No. 02/G/2016/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

Lestari (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2274/Babakan) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 935/Bakti Jaya, tanggal 26 juni 2015, Surat Ukur Nomor : 276/ Bakti Jaya/2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 53.510 M2, atas nama PT. Sinar Sukses Lestari (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2272/Babakan) yang diterbitkan/dikeluarkan oleh Tergugat tersebut, hanya semata-mata didasarkan pada permohonan dari PT. Sinar Sukses Lestari adalah Cacat Hukum karena :

- Penggugat selaku pemilik yang sah atas 6 (enam) bidang tanah bekas yang terletak di Tanah Milik Adat Kohir Nomor : C.800 Desa Bakti Jaya Persil Nomor : 62.d.II Blok.007 tertulis atas nama Tang Erih dan Tanah Milik Adat Kohir Nomor C.651 Desa Bakti Jaya Persil Nomor : 62.d.III Blok.007 tertulis atas nama Tang Kun Yong yang terletak di Desa Bakti Jaya Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan setempat dikenal sebagai Jalan AMD Babakan Pocis RT.003/002, Kelurahan Bakti Jaya, Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan, tidak pernah mengalihkan hak kepemilikannya kepada PT. Sinar Sukses Lestari dan PT. Triarta Agung Lestari.
- Berdasarkan Surat Keterangan Lurah Bakti Jaya Nomor : 474/462/Kel.Bkj/2015 tanggal 29 Oktober 2015 dinyatakan tanah yang terletak di wilayah JL.AMD, Babakan Pocis RT.003/002 Kelurahan Bakti Jaya, Persil 62 d II Kohir Nomor : C.800 tertulis atas nama Tang Erih dan Persil 62 d III Kohir Nomor : C.651 tertulis atas nama Tang Kun Yong milik Nyonya Reggina belum pernah dialihkan dan Tercatat dalam register Kelurahan Bakti Jaya Kecamatan Setu Kota Tangerang Selatan. Sehingga dengan demikian jelaslah bahwa Penggugat adalah orang yang paling berhak atas tanah Penggugat atas 6 (enam) bidang tanah seluas  $\pm$  17.325 M2 yang terletak di Tanah Milik Adat Kohir Nomor : C.800 Desa Bakti Jaya Persil



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 62.d.II Blok.007 tertulis atas nama Tang Erih dan Tanah Milik Adat Kohir Nomor : C.651 Desa Bakti Jaya Persil Nomor : 62.d.III Blok.007 tertulis atas nama Tang Kun Yong yang terletak di Desa Bakti Jaya Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan setempat dikenal sebagai Jalan AMD Babakan Pocis RT.003/002, Kelurahan Bakti Jaya, Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan ;

- Bahwa, dalam Surat Tergugat/Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan tertanggal 16 Desember 2015 Surat Pemberitahuan Penyelesaian Kasus Pertanahan Nomor : 1110/241/2015 Tentang Permasalahan berkaitan dengan permohonan Pendaftaran Tanah Pertama Kali atas 6 (enam) Bidang Tanah Milik Adat Masing-masing C.800 62.D.II dan C.651 62.d.III yang dimohonkan oleh Sdri. Regina terletak di Kelurahan Bakti Jaya, Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan pada bagian III Hasil Penanganan butir a Kronologi Singkat Masalah angka 3 secara tegas dinyatakan sebagai berikut :

Adapun yang menjadi alas hak dan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 934/Bakti Jaya, tanggal 26 juni 2015, Surat Ukur Nomor : 221/ Bakti Jaya/ 2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 27.574 M2, atas nama PT. Sinar Sukses Lestari (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2274/Babakan), dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 935/Bakti Jaya, tanggal 26 juni 2015, Surat Ukur Nomor : 276/ Bakti Jaya/2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 53.510 M2, atas nama PT. Sinar Sukses Lestari (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2272/Babakan), adalah berasal dari pelepasan bekas tanah milik adat, masing-masing :

- Nama Bekas Pemilik, Ang Sen Toh, C.291 Persil 62 D II;

Halaman 21 dari 161 halaman, Putusan No. 02/G/2016/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

- Nama Bekas Pemilik, Ten I Yam, C. 113 Persil 62 D II;
- Nama Bekas Pemilik, Oey Boen Koei, C.313 Persil 62 D II;
- Nama Bekas Pemilik, Kablik B.Saut, C.1008 Persil 62 D II;
- Nama Bekas Pemilik, Rinai Bt Nari, C.414 Persil 63 S II;

Dengan demikian tanah milik adat yang dimohonkan pensertifikatan oleh Regina yaitu C.800 persil 62 D.II dan C.651 Persil 62 D.III tidak termasuk dalam data alas hak Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 934/Bakti Jaya, tanggal 26 juni 2015, Surat Ukur Nomor : 221/ Bakti Jaya/ 2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 27.574 M2, atas nama PT. Sinar Sukses Lestari (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2274/Babakan) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 935/Bakti Jaya, tanggal 26 juni 2015, Surat Ukur Nomor : 276/ Bakti Jaya/2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 53.510 M2, atas nama PT. Sinar Sukses Lestari (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2272/Babakan)”;

Bahwa, berdasarkan fakta yang diakui secara tegas oleh Tergugat dalam suratnya tersebut jelaslah seharusnya Tergugat menyatakan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 934/Bakti Jaya, tanggal 26 juni 2015, Surat Ukur Nomor : 221/ Bakti Jaya/ 2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 27.574 M2, atas nama PT. Sinar Sukses Lestari (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2274/Babakan) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 935/Bakti Jaya, tanggal 26 juni 2015, Surat Ukur Nomor : 276/ Bakti Jaya/2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 53.510 M2, atas nama PT. Sinar Sukses Lestari (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2272/Babakan) tersebut adalah cacat hukum, karena telah memasukkan tanah milik adat C.800 persil 62 D.II dan C.651 Persil 62 D.III, yang tidak termasuk dalam data alas hak Sertifikat Hak Guna Bangunan





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Nomor : 934/Bakti Jaya, tanggal 26 juni 2015, Surat Ukur Nomor : 221/ Bakti Jaya/ 2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 27.574 M2, atas nama PT. Sinar Sukses Lestari (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2274/ Babakan) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 935/Bakti Jaya, tanggal 26 juni 2015, Surat Ukur Nomor : 276/ Bakti Jaya/2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 53.510 M2, atas nama PT. Sinar Sukses Lestari (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2272/Babakan) menjadi bagian dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 934/Bakti Jaya, tanggal 26 juni 2015, Surat Ukur Nomor : 221/ Bakti Jaya/ 2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 27.574 M2, atas nama PT. Sinar Sukses Lestari (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2274/Babakan) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 935/Bakti Jaya, tanggal 26 juni 2015, Surat Ukur Nomor : 276/ Bakti Jaya/2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 53.510 M2, atas nama PT. Sinar Sukses Lestari (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2272/Babakan)\*tersebut. Namun bukannya memperbaiki kesalahan serta membatalkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 934/Bakti Jaya, tanggal 26 juni 2015, Surat Ukur Nomor : 221/ Bakti Jaya/ 2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 27.574 M2, atas nama PT. Sinar Sukses Lestari (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2274/Babakan) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 935/Bakti Jaya, tanggal 26 juni 2015, Surat Ukur Nomor : 276/ Bakti Jaya/2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 53.510 M2, atas nama PT. Sinar Sukses Lestari (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2272/Babakan) tersebut, Tergugat justru menerbitkan sertifikat baru yaitu obyek sengketa yaitu : Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 934/ Bakti Jaya, tanggal 26 juni 2015, Surat Ukur Nomor : 221/ Bakti Jaya/ 2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 27.574 M2, atas nama PT.SINAR SUKSES

Halaman 23 dari 161 halaman, Putusan No. 02/G/2016/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

LESTARI (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2274/Babakan) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 935/Bakti Jaya, tanggal 26 juni 2015, Surat Ukur Nomor : 276/ Bakti Jaya/2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 53.510 M2, atas nama PT. Sinar Sukses Lestari (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2272/Babakan)”;

Berdasarkan hal-hal tersebut jelaslah Obyek sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat tersebut adalah cacat hukum, sehingga adalah berdasar apabila Pengadilan Tata Usaha Negara Serang menyatakan batal serta tidak sah obyek sengketa yaitu :

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 934/Bakti Jaya, tanggal 26 juni 2015, Surat Ukur Nomor : 221/ Bakti Jaya/ 2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 27.574 M2, atas nama PT. Sinar Sukses Lestari (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2274/Babakan);
2. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 935/Bakti Jaya, tanggal 26 juni 2015, Surat Ukur Nomor : 276/ Bakti Jaya/2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 53.510 M2, atas nama PT. Sinar Sukses Lestari (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2272/Babakan)”.
9. Bahwa tindakan Tergugat yang mengeluarkan obyek sengketa juga bertentangan dengan azas pemerintahan yang baik terutama azas kecermatan dan kepastian hukum, seharusnya sebelum menerbitkan obyek sengketa Tergugat haruslah terlebih dahulu memeriksa dalam daftar-daftar warkah Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 934/Bakti Jaya,



tanggal 26 juni 2015, Surat Ukur Nomor : 221/ Bakti Jaya/ 2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 27.574 M2, atas nama PT. Sinar Sukses Lestari (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2274/Babakan) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 935/Bakti Jaya, tanggal 26 juni 2015, Surat Ukur Nomor : 276/ Bakti Jaya/2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 53.510 M2, atas nama PT. Sinar Sukses Lestari (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2272/Babakan) tersebut apakah telah tepat dan sesuai dengan keadaan dilapangan, seandainya Tergugat melakukan pencermatan tersebut maka Tergugat akan mengetahui bahwa kepemilikan Penggugat atas 6 (enam) bidang tanah seluas  $\pm$  17.325 M2 yang terletak di Tanah Milik Adat Kohir Nomor C.800 Desa Bakti Jaya Persil Nomor : 62.d.II Blok.007 tertulis atas nama Tang Erih dan Tanah Milik Adat Kohir Nomor C.651 Desa Bakti Jaya Persil Nomor : 62.d.III Blok.007 tertulis atas nama Tang Kun Yong yang terletak di Desa Bakti Jaya Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan setempat dikenal sebagai Jalan AMD Babakan Pocis RT.003/002, Kelurahan Bakti Jaya, Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan adalah sah dan berdasar hukum, sebab tanah milik adat C.800 persil 62 D.II dan C.651 Persil 62 D.III tidak termasuk dalam data alas hak sertipikat hak guna bangunan Nomor : 2272 dan 2274/Babakan menjadi bagian dalam sertipikat hak guna bangunan Nomor : 2272 dan 2274/Babakan tersebut, sehingga jelaslah dalam penerbitan obyek sengketa oleh Tergugat berupa : Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 934/Bakti Jaya, tanggal 26 juni 2015, Surat Ukur Nomor : 221/ Bakti Jaya/ 2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 27.574 M2, atas nama Pt.Sinar Sukses Lestari (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2274/Babakan) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 935/Bakti Jaya, tanggal 26 juni 2015, Surat Ukur Nomor : 276/ Bakti



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jaya/2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 53.510 M2, atas nama Pt.Sinar Sukses Lestari (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2272/Babakan) tersebut, Tergugat tidak berusaha terlebih dahulu mengadakan penelitian-penelitian lebih mendalam terhadap posisi hukum dari permasalahan barulah kemudian melakukan penerbitan Obyek Sengketa tersebut, agar menjamin kepastian hukum.

Bahwa, tidak dilakukannya Azas Kecermatan dan Kepastian Hukum oleh Tergugat tersebut akan sangat merugikan kepentingan Penggugat selaku pemilik yang sah atas 6 (enam) bidang tanah seluas  $\pm$  17.325 M2 yang terletak di Tanah Milik Adat Kohir Nomor : C.800 Desa Bakti Jaya Persil Nomor : 62.d.II Blok.007 tertulis atas nama Tang Erih dan Tanah Milik Adat Kohir Nomor C.651 Desa Bakti Jaya Persil Nomor : 62.d.III Blok.007 tertulis atas nama Tang Kun Yong yang terletak di Desa Bakti Jaya Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan setempat dikenal sebagai Jalan AMD Babakan Pocis RT.003/002, Kelurahan Bakti Jaya, Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan .

10. Bahwa berdasarkan Pasal 53 ayat (2) huruf b Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1986 *Jo* Undang-undang Nomor : 9 Tahun 2004 *jo* Undang-undang Nomor : 51 Tahun 2009 jelaslah sebagaimana Penggugat uraikan diatas Obyek Sengketa/ Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 934/Bakti Jaya, tanggal 26 juni 2015, Surat Ukur Nomor : 221/ Bakti Jaya/ 2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 27.574 M2, atas nama PT. Sinar Sukses Lestari (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2274/Babakan) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 935/Bakti Jaya, tanggal 26 juni 2015, Surat Ukur Nomor : 276/ Bakti Jaya/2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 53.510 M2,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama PT. Sinar Sukses Lestari (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2272/Babakan) bertentangan dengan azas pemerintahan yang baik terutama azas kecermatan dan kepastian hukum, sehingga adalah berdasar apabila Penggugat memohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Serang untuk menyatakan batal atau tidak sah dikeluarkannya Obyek sengketa oleh Tergugat. Serta mewajibkan Tergugat untuk mencabut/ menyatakan tidak berlaku obyek sengketa tersebut;

11. Bahwa Penerbitan Objek Perkara/ Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 934/Bakti Jaya, tanggal 26 juni 2015, Surat Ukur Nomor : 221/ Bakti Jaya/ 2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 27.574 M2, atas nama PT. Sinar Sukses Lestari (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2274/ Babakan) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 935/Bakti Jaya, tanggal 26 juni 2015, Surat Ukur Nomor : 276/ Bakti Jaya/2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 53.510 M2, atas nama PT. Sinar Sukses Lestari (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2272/Babakan) tersebut, juga bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, termasuk ketentuan-ketentuan yang dijadikan sebagai dasar hukum penerbitan Objek Sengketa HGB Nomor : 934/ Bakti Jaya (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor :2274/Babakan) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 935/Bakti Jaya (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2272/Babakan);

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 26 ayat (3) Peraturan pemerintah Nomor : 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah menyatakan :

#### 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

1) Hak Guna Bangunan atas tanah negara sebagaimana dimaksud dalam pasal 22, atas permohonan pemegang hak dapat diperpanjang atau diperbaharui jika memenuhi syarat :

- a. Tanahnya masih dipergunakan dengan baik, sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut;
- b. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor : 3 Tahun 1979 Pasal 12 ayat (1) dinyatakan :

Tanah-tanah bekas Hak Guna Bangunan atau Hak pakai asal konversi hak Barat yang dimaksud dalam pasal 1, dapat diberikan dengan sesuatu hak baru kepada bekas pemegang haknya jika :

- a. Dipenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam Pasal 2 dan 3;
- b. Tanah yang bersangkutan dikuasai dan digunakan sendiri oleh bekas pemegang haknya;
- c. Tidak seluruhnya diperlukan proyek-proyek bagi penyelenggaraan kepentingan umum;
- d. Diatasnya berdiri suatu bangunan milik bekas pemegang hak yang didiami/ digunakan sendiri;
- e. Diatasnya berdiri suatu bangunan milik bekas pemegang hak yang didiami/digunakan oleh pihak lain dengan persetujuan pemilik bangunan/ bekas pemegang hak.

Pasal 12 Undang-undang Nomor : 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran tanah menyatakan:





1) Kegiatan Pendaftaran Tanah Pertama kali meliputi :

- a. Pengumpulan dan Pengolahan data fisik;
- b. Pembuktian Hak dan Pembukuannya;
- c. Penerbitan Sertifikat;
- d. Penyajian data fisik dan data Yuridis;
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

2) Kegiatan Pemeliharaan data Pendaftaran tanah meliputi :

- a. Pendaftaran Peralihan dan Pembebasan hak;
- b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Pasal 19 Undang-Undang Nomor : 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan :

- 1) Jika dalam penetapan batas bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) tidak diperoleh kesepakatan antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dengan pemegang hak atas tanah yang berbatasan, pengukuran bidang tanahnya di upayakan untuk sementara dilakukan berdasarkan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas bidang-bidang tanah yang bersangkutan.
- 2) Jika waktu yang ditentukan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dengan pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak hadir setelah dilakukan pemanggilan, pengukuran bidang tanahnya,





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk sementara dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1);

Pasal 31 Undang-Undang Nomor : 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan :

- 1) Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik, dan data yuridis yang telah di daftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (1);
- 2) Jika di dalam buku tanah terdapat catatan sebagaimana dimaksud dalam pasal 30 ayat (1) huruf b yang menyangkut data Yuridis, atau catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf c,d,e yang menyangkut data Fisik maupun data Yuridis, Penerbitan di tangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus;

12. Bahwa tindakan Tergugat yang mengeluarkan obyek sengketa juga bertentangan dengan azas pemerintahan yang baik terutama azas kecermatan dan kepastian hukum, seharusnya sebelum menerbitkan obyek sengketa Tergugat haruslah terlebih dahulu memeriksa dalam daftar-daftar warkah Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 934/Bakti Jaya, tanggal 26 juni 2015, Surat Ukur Nomor : 221/ Bakti Jaya/ 2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 27.574 M2, atas nama PT. Sinar Sukses Lestari (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2274/Babakan) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 935/Bakti Jaya, tanggal 26 juni 2015, Surat Ukur Nomor : 276/ Bakti Jaya/2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 53.510 M2, atas nama PT. Sinar Sukses Lestari (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2272/Babakan) tersebut apakah telah tepat dan sesuai dengan keadaan dilapangan, seandainya Tergugat melakukan pencermatan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut maka Tergugat akan mengetahui bahwa kepemilikan Penggugat atas 6 (enam) bidang tanah seluas  $\pm 17.325$  M2 yang terletak di Tanah Milik Adat Kohir Nomor : C.800 Desa Bakti Jaya Persil Nomor : 62.d.II Blok.007 tertulis atas nama Tang Erih dan Tanah Milik Adat Kohir Nomor C.651 Desa Bakti Jaya Persil Nomor : 62.d.III Blok.007 tertulis atas nama Tang Kun Yong yang terletak di Desa Bakti Jaya Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan setempat dikenal sebagai Jalan AMD Babakan Pocis RT.003/002, Kelurahan Bakti Jaya, Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan adalah sah dan berdasar hukum, sebab tanah milik adat C.800 persil 62 D.II dan C.651 Persil 62 D.III tidak termasuk dalam data alas hak sertifikat hak guna bangunan Nomor : 2272 dan 2274/Babakan menjadi bagian dalam sertifikat hak guna bangunan Nomor : 2272 dan 2274/Babakan tersebut, sehingga jelaslah dalam penerbitan obyek sengketa oleh Tergugat berupa : Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 934/Bakti Jaya, tanggal 26 juni 2015, Surat Ukur Nomor : 221/ Bakti Jaya/ 2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 27.574 M2, atas nama PT. Sinar Sukses Lestari (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2274/Babakan) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 935/Bakti Jaya, tanggal 26 juni 2015, Surat Ukur Nomor : 276/ Bakti Jaya/2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 53.510 M2, atas nama PT. Sinar Sukses Lestari (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2272/ Babakan) tersebut Tergugat tidak berusaha terlebih dahulu mengadakan penelitian-penelitian lebih mendalam terhadap posisi hukum dari permasalahan barulah kemudian melakukan penerbitan Obyek Sengketa tersebut;

13. Bahwa dalam Surat Tergugat/Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan tertanggal 16 Desember 2015 Surat Pemberitahuan Penyelesaian

Halaman 31 dari 161 halaman, Putusan No. 02/G/2016/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

Kasus Pertanahan Nomor : 1110/241/2015 Tentang Permasalahan berkaitan dengan permohonan Pendaftaran Tanah Pertama Kali atas 6 (enam) Bidang Tanah Milik Adat Masing-masing C.800 62.D.II dan C.651 62.d.III yang dimohonkan Oleh Sdri.Regina terletak di Kelurahan Bakti Jaya, Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan pada bagian III Hasil Penanganan butir a Kronologi Singkat Masalah angka 3 secara tegas dinyatakan sebagai berikut :

“Adapun yang menjadi alas hak dan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 934/Bakti Jaya, tanggal 26 juni 2015, Surat Ukur Nomor : 221/ Bakti Jaya/ 2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 27.574 M2, atas nama PT. Sinar Sukses Lestari (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2274/Babakan), dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 935/ Bakti Jaya, tanggal 26 juni 2015, Surat Ukur Nomor : 276/ Bakti Jaya/2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 53.510 M2, atas nama PT. Sinar Sukses Lestari (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2272/Babakan), adalah berasal dari pelepasan bekas tanah milik adat, masing-masing :

1. Nama Bekas Pemilik, Ang Sen Toh, C.291 Persil 62 D II;
2. Nama Bekas Pemilik, Ten I Yam, C. 113 Persil 62 D II;
3. Nama Bekas Pemilik, Oey Boen Koei, C.313 Persil 62 D II;
4. Nama Bekas Pemilik, Kablik B.Saut, C.1008 Persil 62 D II;
5. Nama Bekas Pemilik, Rinai Bt Nari, C.414 Persil 63 S II;

Dengan demikian tanah milik adat yang dimohonkan pensertifikatan oleh Regina yaitu C.800 persil 62 D.II dan C.651 Persil 62 D.III tidak termasuk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam data alas hak Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 934/Bakti Jaya, tanggal 26 juni 2015, Surat Ukur No.221/ Bakti Jaya/ 2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 27.574 M2, atas nama PT. Sinar Sukses Lestari (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2274/Babakan) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 935/Bakti Jaya, tanggal 26 juni 2015, Surat Ukur No.276/ Bakti Jaya/2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 53.510 M2, atas nama PT. Sinar Sukses Lestari (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2272/Babakan).

14. Bahwa berdasarkan fakta yang diakui secara tegas oleh Tergugat dalam suratnya tersebut jelaslah seharusnya Tergugat menyatakan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 934/Bakti Jaya, tanggal 26 juni 2015, Surat Ukur Nomor : 221/ Bakti Jaya/ 2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 27.574 M2, atas nama PT. Sinar Sukses Lestari (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2274/Babakan) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 935/Bakti Jaya, tanggal 26 juni 2015, Surat Ukur Nomor : 276/ Bakti Jaya/2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 53.510 M2, atas nama PT. Sinar Sukses Lestari (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2272/Babakan) tersebut adalah cacat hukum, karena telah memasukkan tanah milik adat C.800 persil 62 D.II dan C.651 Persil 62 D.III, yang tidak termasuk dalam data alas hak Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 934/Bakti Jaya, tanggal 26 juni 2015, Surat Ukur Nomor : 221/ Bakti Jaya/ 2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 27.574 M2, atas nama PT. Sinar Sukses Lestari (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2274/Babakan) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 935/Bakti Jaya, tanggal 26 juni 2015, Surat Ukur Nomor : 276/ Bakti Jaya/2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 53.510 M2, atas nama PT. Sinar Sukses Lestari

Halaman 33 dari 161 halaman, Putusan No. 02/G/2016/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

(dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2272/Babakan) menjadi bagian dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 934/Bakti Jaya, tanggal 26 juni 2015, Surat Ukur No.221/ Bakti Jaya/ 2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 27.574 M2, atas nama PT. Sinar Sukses Lestari (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2274/Babakan) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 935/Bakti Jaya, tanggal 26 juni 2015, Surat Ukur Nomor : 276/ Bakti Jaya/2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 53.510 M2, atas nama PT. Sinar Sukses Lestari (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2272/Babakan)”tersebut. Namun bukannya memperbaiki kesalahan serta membatalkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 934/Bakti Jaya, tanggal 26 juni 2015, Surat Ukur No.221/ Bakti Jaya/ 2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 27.574 M2, atas nama PT. Sinar Sukses Lestari (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2274/Babakan) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 935/Bakti Jaya, tanggal 26 juni 2015, Surat Ukur Nomor : 276/ Bakti Jaya/2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 53.510 M2, atas nama PT. Sinar Sukses Lestari (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2272/Babakan) tersebut, Tergugat justru menerbitkan sertifikat baru yaitu obyek sengketa yaitu : Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 934/ Bakti Jaya, tanggal 26 juni 2015, Surat Ukur Nomor : 221/ Bakti Jaya/ 2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 27.574 M2, atas nama PT. Sinar Sukses Lestari (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2274/Babakan) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 935/Bakti Jaya, tanggal 26 juni 2015, Surat Ukur Nomor : 276/ Bakti Jaya/2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 53.510 M2, atas nama PT. Sinar Sukses Lestari (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2272/Babakan).



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa, seharusnya setelah mengetahui bahwa tanah milik adat yang dimohonkan pensertifikatan oleh Regina yaitu C.800 persil 62 D.II dan C.651 Persil 62 D.III tidak termasuk dalam data alas hak Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 934/Bakti Jaya, tanggal 26 juni 2015, Surat Ukur Nomor : 221/ Bakti Jaya/ 2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 27.574 M2, atas nama PT. Sinar Sukses Lestari (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2274/Babakan) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 935/Bakti Jaya, tanggal 26 juni 2015, Surat Ukur Nomor : 276/ Bakti Jaya/2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 53.510 M2, atas nama PT. Sinar Sukses Lestari (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2272/Babakan) seharusnya Tergugat melakukan proses penerbitan sertifikat atas tanah milik Penggugat tersebut sesuai dengan permohonan-permohonan yang diajukan Penggugat;
16. Bahwa oleh karena tanah-tanah milik Penggugat tidak termasuk dalam data alas hak Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 934/Bakti Jaya, tanggal 26 juni 2015, Surat Ukur Nomor : 221/ Bakti Jaya/ 2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 27.574 M2, atas nama PT. Sinar Sukses Lestari (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2274/Babakan) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 935/Bakti Jaya, tanggal 26 juni 2015, Surat Ukur Nomor : 276/ Bakti Jaya/2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 53.510 M2, atas nama PT. Sinar Sukses Lestari (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2272/Babakan) tersebut, maka adalah berdasar apabila Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara a-quo untuk memerintahkan Tergugat untuk memproses permohonan-permohonan Penggugat tersebut dan kemudian menerbitkan sertifikat atas tanah-tanah milik Penggugat tersebut.

Halaman 35 dari 161 halaman, Putusan No. 02/G/2016/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

17. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut jelaslah Obyek sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat tersebut adalah cacat hukum, sehingga adalah berdasar apabila Pengadilan Tata Usaha Negara Serang menyatakan batal serta tidak sah obyek sengketa yaitu : Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 934/Bakti Jaya, tanggal 26 juni 2015, Surat Ukur Nomor : 221/ Bakti Jaya/ 2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 27.574 M2, atas nama PT. Sinar Sukses Lestari (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2274/ Babakan), dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 935/Bakti Jaya, tanggal 26 juni 2015, Surat Ukur Nomor : 276/ Bakti Jaya/2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 53.510 M2, atas nama PT. Sinar Sukses Lestari (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2272/Babakan);

18. Bahwa, keputusan dari Tergugat yang menerbitkan Obyek Sengketa/ Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 934/Bakti Jaya, tanggal 26 juni 2015, Surat Ukur Nomor : 221/ Bakti Jaya/ 2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 27.574 M2, atas nama PT. Sinar Sukses Lestari (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2274/Babakan) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 935/Bakti Jaya, tanggal 26 juni 2015, Surat Ukur No.276/ Bakti Jaya/2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 53.510 M2, atas nama PT. Sinar Sukses Lestari (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2272/Babakan) jelas merupakan perbuatan sewenang-wenang dan melawan hukum serta telah melanggar azas-azas pemerintahan yang baik terutama azas keseimbangan, azas Keadilan, azas kepastian hukum dan juga azas kecermatan yang seharusnya merupakan fundamen bagi Tergugat untuk tidak menerbitkan Obyek Sengketa. Oleh karena itu telah memenuhi ketentuan pasal 53 ayat (2) huruf b Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1986 Jo Undang-undang Nomor : 9 Tahun 2004, sebab dalam





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerbitkan obyek sengketa Tergugat tidak berusaha terlebih dahulu mengadakan penelitian-penelitian lebih mendalam terhadap posisi hukum dari permasalahan barulah kemudian melakukan penerbitan obyek sengketa tersebut;

19. Bahwa, tindakan Tergugat yang mengeluarkan obyek sengketa juga bertentangan dengan azas pemerintahan yang baik terutama azas kecermatan dan kepastian hukum, seharusnya sebelum menerbitkan obyek sengketa Tergugat haruslah terlebih dahulu memeriksa dalam daftar-daftar warkah Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 934/Bakti Jaya, tanggal 26 juni 2015, Surat Ukur Nomor : 221/ Bakti Jaya/ 2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 27.574 M2, atas nama PT. Sinar Sukses Lestari (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2274/Babakan) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 935/Bakti Jaya, tanggal 26 juni 2015, Surat Ukur Nomor : 276/ Bakti Jaya/2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 53.510 M2, atas nama PT. Sinar Sukses Lestari (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2272/Babakan) tersebut apakah telah tepat dan sesuai dengan keadaan dilapangan, seandainya Tergugat melakukan pencermatan tersebut maka Tergugat akan mengetahui bahwa kepemilikan Penggugat atas 6 (enam) bidang tanah seluas  $\pm$  17.325 M2 yang terletak di Tanah Milik Adat Kohir Nomor : C.800 Desa Bakti Jaya Persil Nomor : 62.d.II Blok.007 tertulis atas nama Tang Erih dan Tanah Milik Adat Kohir Nomor : C.651 Desa Bakti Jaya Persil Nomor : 62.d.III Blok.007 tertulis atas nama Tang Kun Yong yang terletak di Desa Bakti Jaya Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan setempat dikenal sebagai Jalan AMD Babakan Pocis RT.003/002, Kelurahan Bakti Jaya, Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan adalah sah dan berdasar hukum, sebab tanah milik adat C.800

Halaman 37 dari 161 halaman, Putusan No. 02/G/2016/PTUN-SRG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persil 62 D.II dan C.651 Persil 62 D.III tidak termasuk dalam data alas hak sertifikat hak guna bangunan Nomor : 2272 dan 2274/Babakan menjadi bagian dalam sertifikat hak guna bangunan Nomor : 2272 dan 2274/Babakan tersebut, sehingga jelaslah dalam penerbitan obyek sengketa oleh Tergugat berupa : Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 934/Bakti Jaya, tanggal 26 juni 2015, Surat Ukur Nomor : 221/ Bakti Jaya/ 2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 27.574 M2, atas nama PT. Sinar Sukses Lestari (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2274/Babakan) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 935/Bakti Jaya, tanggal 26 juni 2015, Surat Ukur Nomor : 276/ Bakti Jaya/2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 53.510 M2, atas nama PT. Sinar Sukses Lestari (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2272/Babakan) tersebut Tergugat tidak berusaha terlebih dahulu mengadakan penelitian-penelitian lebih mendalam terhadap posisi hukum dari permasalahan barulah kemudian melakukan penerbitan Obyek Sengketa tersebut;

20. Bahwa, tidak dilakukannya Azas Kecermatan dan Kepastian Hukum oleh Tergugat tersebut akan sangat merugikan kepentingan Penggugat selaku pemilik yang sah atas 6 (enam) bidang tanah seluas  $\pm 17.325$  M2 yang terletak di Tanah Milik Adat Kohir Nomor : C.800 Desa Bakti Jaya Persil Nomor : 62.d.II Blok.007 tertulis atas nama Tang Erih dan Tanah Milik Adat Kohir Nomor : C.651 Desa Bakti Jaya Persil Nomor : 62.d.III Blok.007 tertulis atas nama Tang Kun Yong yang terletak di Desa Bakti Jaya Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan setempat dikenal sebagai Jalan AMD Babakan Pocis RT.003/002, Kelurahan Bakti Jaya, Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bahwa, berdasarkan Pasal 53 ayat (2) huruf b Undang-undang Nomor : 5

Tahun 1986 Jo Undang-undang Nomor : 9 Tahun 2004 Jo Undang-undang

Nomor : 51 Tahun 2009 jelaslah sebagaimana Penggugat uraikan diatas

Obyek Sengketa bertentangan dengan azas pemerintahan yang baik

terutama azas kecermatan dan kepastian hukum, sehingga adalah berdasar

apabila Penggugat memohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara

Serang untuk menyatakan batal atau tidak sah dikeluarkannya Obyek

sengketa oleh Tergugat. Serta mewajibkan Tergugat untuk mencabut/

menyatakan tidak berlaku obyek sengketa tersebut.

22. Bahwa, oleh karena itu, Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan

Tata Usaha Negara Serang berkenan menetapkan suatu persidangan guna

memeriksa perkara ini dan memanggil para pihak untuk hadir dalam

persidangan yang telah ditetapkan untuk itu.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas dengan Penggugat mohon kepada

Pengadilan Tata Usaha Negara Serang cq Majelis Hakim yang memeriksa dan

memutus perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

A. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

B. Menyatakan batal atau tidak sah Obyek Sengketa “

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 934/Bakti Jaya,

tanggal 26 Juni 2015, Surat Ukur Nomor : 221/ Bakti

Jaya/ 2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 27.574 M2,

atas nama PT. Sinar Sukses Lestari (dahulu Sertifikat

Hak Guna Bangunan Nomor : 2274/Babakan);

2. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 935/Bakti Jaya,

tanggal 26 Juni 2015, Surat Ukur Nomor : 276/ Bakti

Jaya/2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 53.510 M2,

Halaman 39 dari 161 halaman, Putusan No. 02/G/2016/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

atas nama PT. Sinar Sukses Lestari (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2272/Babakan)”.  
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Obyek Sengketa “

3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Obyek Sengketa “

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 934/Bakti Jaya, tanggal 26 Juni 2015, Surat Ukur Nomor : 221/ Bakti Jaya/ 2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 27.574 M2, atas nama PT. Sinar Sukses Lestari (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2274/Babakan);
2. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 935/Bakti Jaya, tanggal 26 Juni 2015, Surat Ukur Nomor : 276/ Bakti Jaya/2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 53.510 M2, atas nama PT. Sinar Sukses Lestari (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2272/Babakan)” ;

4. Mewajibkan Tergugat untuk memproses permohonan Penggugat tersebut dan kemudian menerbitkan sertifikat atas 6 (enam) Bidang Tanah Milik Adat Masing-masing C.800 62.D.II dan C.651 62.d.III yang dimohonkan Oleh Penggugat yang terletak di Kelurahan Bakti Jaya, Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan tersebut ;

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

Bahwa Pemohon Intervensi melalui kuasanya telah mengajukan Permohonan Intervensinya tertanggal 22 Pebruari 2016, yang terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tanggal 23 Pebruari 2016, dibawah Register Perkara Nomor : 02/G/2016/PTUN.SRG/INTV. Yang pada pokoknya mendalilkan hal-hal sebagai berikut :



1. Bahwa Pemohon Intervensi adalah pemilik yang sah dan pemegang Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB),  
2 (dua) bidang tanah masing-masing :

- c. SHGB Nomor : 934/Bakti Jaya/2015, atas tanah seluas 27.574 M2, yang berasal dari SHGB Nomor : 2274/Babakan Tangerang Selatan, atas nama PT. Sinar Sukses Lestari;
- d. SHGB Nomor : 935/Bakti Jaya/2015, atas tanah seluas 27.574 M2, yang berasal dari SHGB Nomor : 2272/Babakan Tangerang Selatan, atas nama PT. Sinar Sukses Lestari;

1. Bahwa kedua bidang tanah tersebut di atas terletak di Jalan atau Kelurahan Bakti, Jaya Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten;
2. Bahwa mengingat sikap dan tindakan Penggugat, dengan mengajukan Gugatan sebagaimana terdaftar dalam perkara Nomor: 02/G/2016/PTUN.SRG, tanggal 10 Februari 2016, sungguh sangat mengganggu / mengancam hak subyektif & kepentingan hukum pemohon selaku pemilik sah atas dua bidnag tanah tersebut;
3. Bahwa oleh karena kepentingan Pemohon terancam, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 83 ayat (1) Undang-undang Nomor: 5 Tahun 1986 secara imperative, menyebutkan “selama pemeriksaan berlangsung setiap orang yang berkepentingan dalam sengketa pihak lain yang sedang diperiksa oleh pengadilan baik atas prakarsa sendiri maupun prakarsa

Halaman 41 dari 161 halaman, Putusan No. 02/G/2016/PTUN-SRG



hakim dapat masuk dalam sengketa Tata Usaha Negara dan bertindak sebagai pihak yang membela haknya atau peserta yang bergabung dalam salah satu pihak yang bersengketa”;

4. Bahwa terkait dengan dasar diatas, dengan ini Pemohon mengajukan Permohonan untuk dapat kiranya diijinkan masuk/dan atau diikutsertakan bergabung sebagai partij (pihak) dalam kedudukan sebagai Tergugat II Intervensi, dalam perkara Nomor: 02/G/2016/PTU.SRG, tanggal 10 Februari 2016, di Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Banten, sesuai dengan ketentuan pasal 83 (1) huruf (b) UU RI Nomor: 6 Tahun 1986;
5. Bahwa adapun jawaban/tanggapan terhadap Gugatan Penggugat dan bukti-bukti, akan diajukan oleh Pemohon Intervensi dimuka sidang persidangan ini, setelah permohonan diterima;

Berdasarkan uraian diatas, Pemohon mohon kehadiran Majelis Hakim Yang Mulia Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, yang memeriksa dan mengadili perkara ini dapat menetapkan sebagai berikut:

6. Menyatakan menerima Permohonan Pemohon Intervensi sebagai pihak Tergugat Intervensi dalam Perkara Nomor: 02/G/2016/PTUN.SRG tanggal 10 Februari 2016, di Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, sesuai dengan ketentuan pasal 83 ayat (1) UU RI Nomor: 5 Tahun 1986;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan bahwa Pemohon Intervensi adalah  
Pemohon yang benar dan beritikad baik;

Bahwa atas Permohonan yang diajukan oleh PT. SINAR SUKSES LESTARI, dalam hal ini diwakili oleh ARIEF SUTANTO, melalui Kuasa Hukumnya, selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 83 ayat (1) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, permohonan tersebut oleh Majelis Hakim telah dipertimbangkan dan dikabulkan, kemudian menetapkan Pemohon Intervensi sebagai pihak Tergugat II Intervensi dalam perkara ini, sebagaimana tercantum secara jelas dan lengkap dalam Putusan Sela Nomor: 02/G/2016/PTUN-SRG, yang diputus dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim tanggal 23 Februari 2016 dan diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum tanggal 24 Februari 2016;

Bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat melalui kuasanya telah mengajukan Jawaban tertanggal 2 Maret 2016, yang pada pokoknya mengemukakan dalil-dalil bantahan sebagai berikut:

## I. DALAM EKSEPSI

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

1. Bahwa dari maksud dan tujuan dalam pengajuan surat gugatan dari Penggugat adalah mempersoalkan tindakan hukum dari Tergugat, yang telah menerbitkan surat keputusan Pejabat Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Atas Tanah diatas tanah Penggugat.
2. Bahwa kemudian dalam Posita gugatan Penggugat membahas dengan mengedepankan hal-hal yang berkaitan dengan hak-hak keperdataan atas kepemilikan dari bidang tanah berdasarkan Akta-Akta Jual yang diakui oleh Penggugat dan sah menurut hukum, tetapi Tergugat tidak bersedia/

Halaman 43 dari 161 halaman, Putusan No. 02/G/2016/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)



menolak pendaftaran tanahnya untuk diterbitkan sertifikat yang dimohonnya, sebagaimana terbukti dalam petitem gugatan Pengugat memohon untuk mewajibkan kepada Tergugat untuk menerbitkan sertifikat pada 6 (enam) bidang tanah yang diakui milik Pengugat.

3. Bahwa karena dari bidang tanah yang dipersalkan Pengugat, telah adanya hak keperdataan atas kepemilikan tanah milik pihak Tergugat II Intervensi, sehingga untuk itu Tergugat tidak dapat memenuhi keinginan dari Pengugat untuk dapat menerbitkan Surat Keputusan berupa Sertipikat kepada Pengugat,
4. Bahwa untuk adanya kepastian hukum terhadap hak keperdataan atas kepemilikan tanah dari 1 (satu) bidang tanah yang diakui milik 2 (dua) subjek hukum hak, tentunya harus adanya pembuktian siapa yang berhak berdasarkan surat bukti hak keperdataan atas kepemilikan tanahnya.
5. Bahwa untuk adanya kepastian hukum dari dalil permasalahan hukum dari sengketa bidang tanah, yang diangkat oleh Pengugat tersebut, tentunya merupakan domein peradilan umum/peradilan perdata, sebab peradilan umum/peradilan perdata yang berhak memeriksa dan memutus hubungan hukum hak keperdataan atas kepemilikan tanah antara bidang tanah sebagai objek hukum dengan subjek hukumnya selaku pemilik apakah sesuai dengan sebagaimana dimaksud dalam pasal 1320 KUH Perdata.
6. Bahwa karena permasalahan hukum mengenai 1 (satu) bidang tanah diakui oleh 2 (dua) pihak subjek hukum yang merasa memiliki hak keperdataan atas kepemilikan tanah, sebagai hak asasi yang melekat atas kepemilikan tanah, tentunya dalam pemeriksaannya merupakan domein kewenangan absolut dari Peradilan umum, karena akan memeriksa mengenai :



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Siapa yang berhak atas objek bidang tanah yang dipermasalahkan ?
- b. Apakah Penggugat dapat dinyatakan sebagai pihak yang mempunyai hak dan kepentingan, sebagaimana dimaksud dalam surat gugatan perkara aquo, sebab kedudukan hukum dari Tang Erih dan Tan Kun Yong, adalah bukan pribumi asli, yang memiliki bidang tanah adat ulayat yang diperoleh secara turun temurun, sebagaimana dimaksud pasal 3 UU Nomor : 5 Tahun 1960.
- c. Bagaimana kedudukan hukum dari Penggugat, karena harus dapat membuktikan/menunjukkan bukti adanya perolehan hak atas bidang tanah yang dipermasalahkan tersebut adalah sah menurut hukum milik Penggugat, karena Tang Erih dan Tan Kun Yong, karena bukan pribumi asli, melainkan tergolong masyarakat timur asing yang tunduk pada hukum tanah hak milik tanah partikelir (*Landerijjenbezitrecht*).
- d. Bagaimana penilaian yang diberikan terhadap surat bukti Penggugat berupa Akta-akta Jual Beli yang dimiliki oleh Penggugat, apakah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1457 sampai dengan pasal 1540 Jo. 1338 Jo. 1320 Jo. 1868 KUH Perdata Jo. Pasal 19 UU No. 5 Tahun 1960 Jo. PP Nomor : 24 Tahun 1997 Jo. PP Nomor : 38 Tahun 1998, sebab apabila disimak dengan baik dan benar dari surat bukti berupa Akta-akta jual beli antara Tang ERih dengan Na Elih/Elisah yang dimiliki oleh Penggugat tersebut, banyak terdapat keganjian menurut Tergugat, dalam pembuatannya, baik dari subjek hak dalam bertindak selaku penjual, maupun dari objek tanah yang diperjual belikan, kemudian batas-batas bidang tanahnya yang diperjual belikan, dan apakah dibenarkan pada tanggal pembuatan akta pada hari yang sama

Halaman 45 dari 161 halaman, Putusan No. 02/G/2016/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 5 (lima) bidang tanah dengan penjual dan pembeli yang sama, kemudian dari luasan tanah yang diperjualbelikan tidak riil dalam luasnya.

- e. Sumber/dasar/alas hak dari perolehan hak atas tanah dari masing-masing surat bukti dari tanah bekas milik adat yang dijadikan dasar hak keperdataan atas kepemilikan tanah antara yang dimiliki Penggugat dengan yang telah diterbitkan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara berupa Sertipikat berbeda, sehingga untuk itu harus dinyatakan siapa yang benar, dan hal itu merupakan kewenangan dalam pemeriksaan dari Peradilan Umum/Peradilan perdata.
- f. Pembuktian terhadap Tang Erih dan Tan Kun Yong telah berwarga Negara Indonesia sebelum tahun 1960, selaku pihak yang berhak memiliki hak milik atas tanah milik adat, kemudian apakah benar dalam penulisan nama dari Tang Erih maupun Tang Kun Yong, karena apabila Tang Kun Yong, lahir sebelum tahun 1960 dalam penulisannya namanya seharusnya tertulis Theng Koen Jong, sedangkan penulisan nama Tang Erih seharusnya Theng E Rih.
7. Bahwa karena gugatan Penggugat pada intinya mempermasalahkan hak keperdataan atas kepemilikan tanah, untuk itu apakah Penggugat/kuasa hukum Penggugat tidak faham dan ataupun pura-pura tidak faham dalam tata cara mengajukan gugatan untuk mempertahankan hak keperdataan atas kepemilikan tanah dalam hal ini ?;
8. Bahwa untuk dinyatakan siapa yang berhak atas objek tanah yang telah diterbitkan objek sengketa, tentunya pembuktian dalam pemeriksaan terhadap sengketa hak keperdataan atas kepemilikan tanah berada dalam kewenangan Peradilan umum/Peradilan Perdata, karena untuk



mengetahui riwayat yang terlibat dalam penjualan dan pembelian dari bidang tanah objek tanah yang disengketakan oleh para pihak harus dibuktikan dalam pemeriksaan di peradilan umum, sebab peradilan perdata memiliki kewenangan dalam menyatakan seseorang berhak atas hak keperdataan kepemilikan dari bidang tanah.

9. Bahwa karena materi dalam posita surat gugatan Penggugat berkenaan dengan adanya sengketa hak keperdataan atas kepemilikan tanah antara milik Penggugat dengan Tergugat II Intervensi, untuk itu dalam pemeriksaan pembuktiannya merupakan domain Kewenangan absolut dari peradilan umum/peradilan perdata, yang berguna untuk mendapatkan kepastian hukum siapa yang berhak, apakah Penggugat, atau Pihak Tergugat II intervensi.

10. Bahwa karena gugatan Penggugat yang seharusnya diajukan untuk mendapatkan kepastian hukum hak keperdataan atas kepemilikan tanah, yang merupakan domein kewenangan absolute dari Peradilan Umum/ Peradilan Perdata, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 (1) Undang-Undang Nomor : 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986, Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga untuk itu gugatan Penggugat, harus ditolak atau tidak dapat diterima oleh yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara objek sengketa.

B. ERROR IN OBJECTO (cacat dari dasar hak obyek gugatan, karena obyek yang dijadikan dasar hak dan kepentingan Penggugat sudah dicabut berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan);

Alasan Hukum :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa yang dijadikan *legal standing* dari dasar/alas hak atas kepemilikan tanah adat berupa :

- a. Akta Jual Beli Nomor : 1935/Serpong/1997, tanggal 25 September 1997, dengan luas tanah : 2.000 M<sup>2</sup>, tetapi tidak mengacu kepada layaknya bidang tanah bekas milik adat, tetapi mengacu kepada SPPT/PBB.
- b. Akta Jual Beli Nomor : 1936/Serpong/1997, tanggal 25 September 1997, dengan luas tanah : 3.000 M<sup>2</sup>, tetapi tidak mengacu kepada layaknya bidang tanah bekas milik adat, tetapi mengacu kepada SPPT/PBB.
- c. Akta Jual Beli Nomor : 1937/Serpong/1997, tanggal 25 September 1997, dengan luas tanah : 3.000 M<sup>2</sup>, tetapi tidak mengacu kepada layaknya bidang tanah bekas milik adat, tetapi mengacu kepada SPPT/PBB.
- d. Akta Jual Beli Nomor : 1938/Serpong/1997, tanggal 25 September 1997, dengan luas tanah : 2000 M<sup>2</sup>, tetapi tidak mengacu kepada layaknya bidang tanah bekas milik adat, tetapi mengacu kepada SPPT/PBB.

Sehingga untuk itu, apakah layak dari dasar/alas hak yang dijadikan dasar gugatan Penggugat kepada Tergugat terhadap objek sengketa.

2. Bahwa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang/Pajak Bumi dan Bangunan, adalah bukan merupakan tanda bukti hak kepemilikan dari bidang tanah, melainkan hanya merupakan keterangan mengenai setiap orang yang namanya tercantum dalam surat tersebut menguasai bidang tanah dan memiliki kewajiban membayar pajak kepada Negara atas tanah yang dikuasainya, kecuali sebelum diberlakukannya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 dan peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait, untuk kepemilikan tanah adat disebut dengan Girik/Kekitir/Petuk D, dan diakui sebagai bukti kepemilikan, sebab :





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Berdasarkan Undang-undang Republik Indonesia Nomor : 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, terhadap pajak bumi yang diganti dengan Iuran Pembangunan Daerah (IPEDA), kemudian diganti lagi dengan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), yang pengenaan IPEDA dan PBB tidak dihubungkan dengan status tanah yang bersangkutan.
  - b. Dalam penentuan status hukum/hak atas tanah yang berkaitan dengan masalah Girik/Kekitir/Petuk. D, harus mempedomani antara lain Intruksi Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 05/IMK.01/1978 dan Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor : SE-32/PJ.6/1993 tentang Penanganan Perkara-Perkara di muka Pengadilan dan Tindak Lanjut Larangan Penerbitan Girik, Kekitir, Petuk D dan Keterangan Objek Pajak. Ketentuan *a quo* pada pokoknya memberitahukan mengenai larangan penggunaan girik sebagai dasar penentuan status hukum/hak atau alas hukum dalam peralihan hak atas tanah, penerbitan sertifikat maupun pengurusan hak atas tanah.
  3. Bahwa berdasarkan uraian hukum tersebut diatas, karena yang dijadikan *legal standing* dari dasar gugatan berupa Akta-akta Jual Beli atas tanah yang mengacu kepada Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang/Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT/PBB), yang bukan merupakan tanda bukti hak keperdataan atas kepemilikan tanah, untuk itu sudah seharusnya alasan-alasan maupun dalil-dalil yang menyatakan Penggugat memiliki hak dan Kepentingan atas tanah yang telah diterbitkan surat keputusan *in litis* objek sengketa, harus ditolak atau tidak dapat diterima oleh yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara dari *in litis* objek sengketa.
- C. ERROR IN PERSONA (Cacat Sebagai Subjek Penggugat)

Halaman 49 dari 161 halaman, Putusan No. 02/G/2016/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

1. Bahwa Penggugat dapat dikategorikan Cacat Sebagai Subyek Penggugat, karena Penggugat bukan Persona Standi In Judicio (bukan pihak yang berhak/berkepentingan) terhadap objek sengketa, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (1) Undang – Undang No. 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.
2. Bahwa Penggugat memperoleh bidang tanah dari Tang Erih dan Tang Kun Yong, sedangkan kedudukan hukum dari Tang Erih dan Tang Kun Yong, adalah bukan pribumi asli, yang tidak mungkin memiliki bidang tanah adat ulayat secara turun temurun. karena Tang Erih dan Tang Kun Yong, tergolong masyarakat timur asing yang tunduk pada hukum tanah hak milik tanah partikelir (*Landerijjenbezitarecht*).
3. Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut diatas, karena yang dijadikan *legal standing* Penggugat dari dasar/alas hak/riwayat tanah bekas milik adat sebagai alasan Penggugat untuk menggugat objek sengketa, diperoleh dari pihak yang tidak berhak/dikategorikan memiliki bidang tanah adat ulayat.
4. Bahwa apabila mencermati/menelaah dari sumber/alas hak/riwayat kepemilikan tanah yang diperoleh Penggugat dengan sumber/alas hak/riwayat kepemilikan dari bidang tanah yang telah diterbitkan surat keputusan *in litis* Objek Sengketa atas nama Tergugat II Intervensi adalah berbeda.
5. Bahwa berdasarkan fakta hukum yang ada tersebut, sudah seharusnya alasan-alasan maupun dalil-dalil yang menyatakan Penggugat memiliki kepentingan dari tanah yang telah diterbitkan *in litis* objek sengketa, harus



ditolak atau tidak dapat diterima oleh yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara objek sengketa ini.

**D. GUGATAN PENGGUGAT KADALUARSA**

1. Bahwa berdasarkan dalil surat gugatan Penggugat pada angka 3 (tiga), yang pada intinya menerangkan Penggugat baru mengetahui adanya Surat Keputusan in litis objek sengketa yang merugikan kepentingan Penggugat pada tanggal 23 Desember 2015, adalah patut untuk ditolak, karena dalam hal ini Penggugat telah berdusta, sebab Penggugat telah mengetahui tentang *in litis* objek sengketa jauh sebelum tanggal 23 Desember 2015 berdasarkan :
  - a. Surat Tergugat kepada Penggugat tanggal 29 Juli 2015, Nomor : 557/600.7.36.13/VII/2015 perihal Undangan, yang dihadiri oleh Sdr. David selaku Suami Penggugat pada tanggal 07 Agustus 2015.
  - b. Surat Tergugat kepada Penggugat tanggal 23 September 2015, Nomor: 751/600.7.36.13/IX/2015 perihal Undangan, yang dihadiri oleh Sdr. David selaku Suami Penggugat pada tanggal 30 September 2015;
2. Bahwa berdasarkan surat undangan tersebut, Penggugat telah hadir memenuhi undangan Tergugat, dan dalam hal ini Tergugat telah memperlihatkan dan menjelaskan baik isi maupun sumber alas hak yang mendasari penerbitan Surat Keputusan *In litis* Objek Sengketa, pada tanggal 7 Agustus 2015 dan tanggal 30 September 2015, tetapi mengapa Penggugat menghitung baru mengetahui keberadaan terbitnya surat keputusan *in litis* objek sengketa, berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 934/Bakti Jaya dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 935/Bakti Jaya, baru sejak tanggal 23 Desember 2015.



3. Bahwa Penggugat telah mengetahui keberadaan fisik dari Surat Keputusan *in litis* Objek Sengketa, dan dalam hal ini yang tidak dapat dipungkiri oleh Penggugat, karena disaksikan juga oleh Sdr. M. Ocín Marjuki, selaku sekretaris Kelurahan Bakti Jaya yang turut hadir memenuhi undangan, dan disaksikan oleh Sdr. Rusnadi, saat pertemuan mediasi di Kantor Tergugat.
3. Bahwa berdasarkan ketentuan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 55 Undang Undang Nomor : 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan: Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diketahui/diterimanya/diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.
4. Bahwa berdasarkan surat gugatan Penggugat yang menyatakan / menerangkan baru mengetahui adanya Surat Keputusan *In litis* objek sengketa pada tanggal 23 Desember 2015, adalah patut untuk ditolak, sebab berdasarkan fakta hukum yang ada, gugatan Penggugat telah kadaluarsa, karena telah melampaui batas tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari Penggugat telah mengetahui adanya surat keputusan *in litis* objek sengketa.
5. Bahwa karena pengajuan gugatan Penggugat terhadap *in litis* objek sengketa, telah melampaui batas jangka waktu sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 Undang – Undang Nomor : 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, untuk itu pengajuan gugatan Penggugat



harus ditolak atau tidak dapat diterima oleh yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara objek sengketa ini;

**E. OBSCUUR LIBEL (Gugatan Kabur)**

1. Bahwa dari peristiwa hukum yang dituangkan dalam narasi surat gugatan Penggugat dapat dinyatakan kabur/cacat dalam materi, sebab Penggugat mengajukan gugatan untuk 2 (dua) permasalahan/sengketa hukum yang pada prinsipnya berdiri sendiri/tidak dapat digabung.
2. Bahwa dalam satu sisi Penggugat mempermasalahkan dengan terbitnya Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha berupa Sertipikat *in litis* Objek Sengketa, yang dikeluarkan/diterbitkan oleh Tergugat, sehingga untuk itu Penggugat dalam petitumnya memohon untuk menyatakan batal atau tidak sah dari Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha berupa Sertipikat *in litis* Objek Sengketa, dengan alasan hak dan kepentingannya dirugikan atas terbitnya Surat Keputusan *In litis* Objek Sengketa, sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 angka 3 Jo. Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor : 51 Tahun 2009, adalah merupakan gugatan Positif.
3. Bahwa dalam satu sisi yang lain Penggugat menyatakan, Tergugat menolak menerbitkan surat keputusan penetapan tertulis berupa Sertipikat hak atas tanah atas nama Penggugat, untuk itu Penggugat dalam Petitumnya memohon untuk mewajibkan kepada Tergugat untuk menerbitkan surat keputusan berupa Sertipikat Hak Atas Tanah kepada atas nama Penggugat dari bidang tanah yang dalam gugatan Penggugat dimintakan untuk dilakukan pembatalan dari surat keputusan *in litis* Objek Sengketa, adalah merupakan gugatan Fiktif Negatif.
4. Bahwa apabila merujuk dari data yuridis dalam warkah pendaftaran tanah pada Surat Keputusan *In litis* Objek Sengketa yang ada pada



Tergugat, dengan data yuridis permohonan pengukuran yang diajukan Penggugat, adanya perbedaan dari sumber/asal mula selaku pemilik dari objek tanahnya, sehingga untuk itu Penggugat tidak dapat ditetapkan sebagai Pihak yang memiliki hak dan kepentingan dari bidang tanah yang telah diterbitkan Surat Keputusan *In litis* Objek Sengketa, sehingga Penggugat tidak dapat memohon untuk dinyatakan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 97 ayat (9) huruf b Undang-Undang Nomor : 51 Tahun 2009, karena tidak dapat dibenarkan menurut hukum.

5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, karena dari isi/materi gugatan Penggugat dalam satu sisi dalam pengajuannya materinya mengedepankan gugatan positif, dalam satu sisi yang lain dalam materi gugatannya merupakan gugatan Fiktif Negatif, sehingga untuk itu Gugatan Penggugat menjadi kabur atau tidak jelas.

6. Bahwa karena materi gugatan Penggugat Kabur/tidak jelas, untuk itu gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima oleh yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini, karena materi dalam Gugatan Penggugat Kabur (*Obscure libel*).

Bahwa berdasarkan dalil-dalil dalam Eksepsi tersebut di atas, dengan ini Tergugat memohon dengan hormat, agar sudi kiranya Majelis Hakim Yang Memutus dan Memeriksa Sengketa *a quo*, berkenan untuk menerima Eksepsi-Eksepsi dari Tergugat dengan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

## II. DALAM POKOK SENGKETA

1. Bahwa segala apa yang tercantum dalam Eksepsi diatur secara mutatis-mutandis, untuk itu dianggap telah termuat dalam pokok sengketa ini;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali dari hal-hal yang diakui secara tegas dalam Jawaban ini;
3. Bahwa berdasarkan posita surat gugatan Penggugat dari angka 1 (satu) sampai dengan angka 22 (dua puluh dua), yang menyatakan pada intinya Penggugat selaku pemilik bidang tanah yang sah dengan Surat bukti berupa :
  - a. Akta Jual Beli Nomor : 42/2011, tanggal 04 Maret 2011, mengacu kepada tanah bekas milik adat Kohir C No.651 Persil 62 D.II blok 07 dengan luas : 3.325 M<sup>2</sup>;
  - b. Akta Jual Beli Nomor : 1935/Serpong/1997, tanggal 25 September 1997, dengan luas tanah : 2.000 M<sup>2</sup>, tetapi tidak mengacu kepada layaknya bidang tanah bekas milik adat, hanya mengacu kepada SPPT/PBB Nomor : 010-0296 dengan Blok 10 Jo. Akta Jual Beli Nomor : 43/2011, tanggal 04 Maret 2011, mengacu kepada tanah bekas milik adat Kohir C Nomor : 800 Persil 62 D.II dengan blok 07, seluas : 2.000 M<sup>2</sup>;
  - c. Akta Jual Beli Nomor : 1936/Serpong/1997, tanggal 25 September 1997, dengan luas tanah : 3.000 M<sup>2</sup>, tetapi tidak mengacu kepada layaknya bidang tanah bekas milik adat, hanya mengacu kepada SPPT/PBB Nomor : 010-0296 dengan Blok 10 Jo. Akta Jual Beli Nomor : 44/2011, tanggal 04 Maret 2011, mengacu kepada tanah bekas milik adat Kohir C Nomor : 800 Persil 62 D.II dengan blok 07 seluas : 3.000 M<sup>2</sup>;
  - d. Akta Jual Beli Nomor : 1937/Serpong/1997, tanggal 25 September 1997, dengan luas tanah : 3.000 M<sup>2</sup>, tetapi tidak mengacu kepada layaknya bidang tanah bekas milik adat, hanya mengacu kepada

Halaman 55 dari 161 halaman, Putusan No. 02/G/2016/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

SPPT/PBB Nomor : 010-0296 dengan Blok 10 Jo. Akta Jual Beli Nomor : 45/2011, tanggal 04 Maret 2011, mengacu kepada tanah bekas milik adat Kohir C Nomor : 800 Persil 62 D.II blok 07 dengan luas : 3.000 M<sup>2</sup>;

- e. Akta Jual Beli Nomor : 1938/Serpong/1997, tanggal 25 September 1997, dengan luas tanah : 2000 M<sup>2</sup>, tetapi tidak mengacu kepada layaknya bidang tanah bekas milik adat, hanya mengacu kepada SPPT/PBB Nomor : 010-0296 dengan Blok 10 Jo. Akta Jual Beli Nomor : 46/2011, tanggal 04 Maret 2011, mengacu kepada tanah bekas milik adat Kohir C Nomor : 800 Persil 62 D.II blok 07 dengan luas : 2.000 M<sup>2</sup>;
- f. Akta Jual Beli Nomor : 47/2011, tanggal 04 Maret 2011, mengacu kepada tanah bekas milik adat Kohir C Nomor : 800 Persil 62 D.II blok 07 dengan luas : 4.000 M<sup>2</sup>;

4. Bahwa berdasarkan alas hak dari bidang tanah yang diakui milik Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli-Akta jual tersebut pada angka 3 (tiga), adalah patut untuk ditolak, karena diragukan keabsahannya dalam pembuatannya.

5. Bahwa apabila dicermati dengan baik dan benar dari akta-akata jual beli sebagaimana tersebut pada angka 3 (tiga) banyak kejanggalan dalam tata cara pembuatan pada aktanya, baik dari dasar/alas hak, kewenangan dalam bertindak, adanya objek yang tidak halal, karena batas-batasnya diragukan kebenarannya, sehingga diragukan keabsahannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 Jo. Pasal 1338 Jo. Pasal 1320 Jo. Pasal 1868 KUH Perdata Jo. Pasal 19 UU Nomor : 5 Tahun 1960 Jo. PP Nomor : 24



Tahun 1997 Jo. PP Nomor : 38 Tahun 1998, hal ini dapat di simak dan  
dicermati terhadap :

- a. Akta-akta jual beli yang dijadikan dasar/pedoman awal perolehan tanah dari Para Penjual kepada Penggugat berupa; Akta Jual Beli Nomor : 1935/Serpong/1997, tanggal 25 September 1997, Akta Jual Beli Nomor : 1936/Serpong/1997, tanggal 25 September 1997, Akta Jual Beli Nomor : 1937/Serpong/1997, tanggal 25 September 1997, dan Akta Jual Beli Nomor : 1938/Serpong/1997, tanggal 25 September 1997, dengan mengacu kepada Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Nomor: 010-0296, bukan berdasarkan Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah (Girik) sebagai alas hak/dasar dari tanah bekas milik adat.
- b. Sedangkan untuk akta-akta bertingkatnya yaitu Akta Jual Beli Nomor : 42/2011, tanggal 04 Maret 2011, mengacu kepada tanah bekas milik adat Kohir C No.651 Persil 62 D.II blok 07 dengan luas : 3.325 M<sup>2</sup> , Akta Jual Beli No.43/2011, tanggal 04 Maret 2011, mengacu kepada tanah bekas milik adat Kohir C No.800 Persil 62 D.II blok 07 dengan luas : 2.000 M<sup>2</sup>, Akta Jual Beli No.44/2011, tanggal 04 Maret 2011, mengacu kepada tanah bekas milik adat Kohir C Nomor :800 Persil 62 D.II blok 07 dengan luas : 3.000 M<sup>2</sup>, Akta Jual Beli Nomor : 45/2011, tanggal 04 Maret 2011, mengacu kepada tanah bekas milik adat Kohir C Nomor : 800 Persil 62 D.II blok 07 dengan luas : 3.000 M<sup>2</sup>, Akta Jual Beli Nomor : 46/2011, tanggal 04 Maret 2011, mengacu kepada tanah bekas milik adat Kohir Nomor : No.800 Persil 62 D.II blok 07 dengan luas : 2.000 M<sup>2</sup>, dan Akta Jual Beli Nomor :

Halaman 57 dari 161 halaman, Putusan No. 02/G/2016/PTUN-SRG



47/2011, tanggal 04 Maret 2011, mengacu kepada tanah bekas milik adat Kohir C Nomor : 800 Persil 62 D.II blok 07 dengan luas : 4.000 M<sup>2</sup>, artinya dari akta-akta ini tidak sesuai dengan dasar/alas hak dari akta sebelumnya.

- c. Terhadap tata letak dari Akta Jual Beli Nomor : 1935/Serpong/1997, Akta Jual Beli Nomor : 1936/Serpong/1997, Akta Jual Beli Nomor : 1937/Serpong/1997, dan Akta Jual Beli Nomor : 1938/Serpong/1997, masing-masing tertanggal 25 September 1997, letak bidang tanahnya terletak pada blok 10, sedangkan untuk akta-akta bertingkat yang mendasari kepemilikan Penggugat berupa Akta Jual Beli No.43/2011, Akta Jual Beli No.44/2011, Akta Jual Beli No.45/2011, Akta Jual Beli No.46/2011, dan Akta Jual Beli Nomor : 47/2011, masing-masing tertanggal 04 Maret 2011, dari tata letak bidang tanahnya terletak di blok 07, dengan demikian artinya adanya perbedaan dari tata letak bidang tanahnya dari akta-akta tersebut.
- d. Terhadap data yuridis dari perolehan hak atas bidang-bidang tanah yang dimiliki Penggugat, diragukan hubungan hukumnya pada akta bertingkatnya, karena baik data yuridisnya maupun data fisik dari tata letak bidang tanahnya adanya perbedaan letak bloknya yaitu antara blok 10 dengan Blok 7.
- e. Dari batas-batas bidang tanah yang tercantum dalam akta-akta jual beli terhadap bidang tanah yang diperjual belikan tidak jelas/tidak sesuai dalam tata cara pembuatan untuk katagori akta bertingkat, sehingga untuk itu diragukan keabsahannya dari batas-batas bidang tanahnya.



- f. Terhadap Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah atas nama Tang Kun Yong dengan Kohir C No.651 persil 62 D.III dan atas nama Tang Erih dengan Kohir C No.800 persil 62 D.III, diragukan keabsahannya.
- g. Dari Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) nomor 36.76.053.006.007-0296.0 atas nama Teng Erih untuk luas bumi/tanah hanya seluas 4.090 M<sup>2</sup>, tetapi telah disalahgunakan untuk dasar pembuatan Akta Jual Beli Nomor : 1935/Serpong/1997, Akta Jual Beli Nomor : 1936/ Serpong/1997, Akta Jual Beli Nomor : 1937/Serpong/1997, dan Akta Jual Beli Nomor : / Serpong/1997, masing-masing tertanggal 25 September 1997 dengan jumlah luas keseluruhannya seluas : 10.000 M<sup>2</sup>, sehingga untuk itu adanya selisih luas sebesar : 5.910 M<sup>2</sup>.
- h. Dari Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) nomor 36.76.053.006.007-0296.0 atas nama Teng Erih yang dijadikan dasar acuan luas dalam pembuatan Akta Jual Beli Nomor : 47/2011, tanggal 04 Maret 2011, dengan luas : 4.000 M<sup>2</sup>.
6. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, tentunya Penggugat harus dapat membuktikan dari data yuridis maupun data fisik dari bidang tanah yang diakui itu benar milik Penggugat dan merupakan tanah bekas milik adat dengan surat bukti berupa Buku C Desa tahun 1938 dan Buku F Desa, dan Peta Desa untuk mengetahui kepastian dari letak tanah yang diakui milik Penggugat.
7. Bahwa berdasarkan data yuridis dari riwayat bidang tanah yang telah diterbitkan Surat Keputusan berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 934/Bakti Jaya dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 934/



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bakti Jaya, masing-masing atas nama Tergugat II Intervensi berasal atau bersumber dari tanah bekas milik adat Kohir C No. 291 Persil 62 D.II, Kohir C Nomor : 113 Persil 62 D.II, Kohir C Nomor : 313 Persil 62 D.II, Kohir C No. 1008 Persil 62 D.II Kohir C No. 414 Persil 63 S.III, sehingga untuk itu berbeda dengan alas hak dari bidang tanah yang diakui milik Penggugat berdasarkan :

- Akta Jual Beli Nomor : 42/2011, tanggal 04 Maret 2011, mengacu kepada tanah bekas milik adat Kohir C Nomor : 651 Persil 62 D.II blok 07 dengan luas : 3.325 M<sup>2</sup>,
- Akta Jual Beli Nomor : 1935/Serpong/1997, tanggal 25 September 1997, Jo. Akta Jual Beli Nomor : 43/2011, tanggal 04 Maret 2011, dengan mengacu kepada tanah bekas milik adat Kohir C Nomor : 800 Persil 62 D.II dengan blok 07, seluas : 2.000 M<sup>2</sup>,
- Akta Jual Beli Nomor : 1936/Serpong/1997, tanggal 25 September 1997 Jo. Akta Jual Beli Nomor : 44/2011, tanggal 04 Maret 2011, dengan mengacu kepada tanah bekas milik adat Kohir C Nomor : 800 Persil 62 D.II dengan blok 07 seluas : 3.000 M<sup>2</sup>,
- Akta Jual Beli Nomor : 1937/Serpong/1997, tanggal 25 September 1997, Jo. Akta Jual Beli Nomor : 45/2011, tanggal 04 Maret 2011, dengan mengacu kepada tanah bekas milik adat Kohir C Nomor : 800 Persil 62 D.II blok 07 dengan luas : 3.000 M<sup>2</sup>,
- Akta Jual Beli Nomor : 1938/Serpong/1997, tanggal 25 September 1997 Jo. Akta Jual Beli Nomor : 46/2011, tanggal 04 Maret 2011, mengacu kepada tanah bekas milik adat Kohir C Nomor : 800 Persil 62 D.II blok 07 dengan luas : 2.000 M<sup>2</sup>,





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Akta Jual Beli Nomor : 47/2011, tanggal 04 Maret 2011, mengacu kepada tanah bekas milik adat Kohir C Nomor : 800 Persil 62 D.II blok 07 dengan luas : 4.000 M<sup>2</sup>.
  - 8. Bahwa surat keputusan pejabat tata usaha negara berupa :
    - Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 934/Bakti Jaya, dengan Surat Ukur tanggal 14 Januari 2015 Nomor : 221/Bakti Jaya/2015, seluas : 27.574 M<sup>2</sup> atas nama PT. Sinar Sukses Lestari Berkedudukan di Jakarta Barat, diterbitkan pada tanggal 26 Juni 2015, dari hasil pembaruan hak berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten, tanggal 18 Juni 2015 Nomor : 112/HGB/BPN-36/2015, dengan dasar pembaruan hak dari tanah bekas Hak Guna Bangunan Nomor : 135/Bakti Jaya, atas nama PT. Sinar Sukses Lestari, Berkedudukan di Jakarta.
    - Sedangkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 935/Bakti Jaya, dengan Surat Ukur tanggal 14 Januari 2015 Nomor : 276/Bakti Jaya/2015, seluas : 53.510 M<sup>2</sup> atas nama PT. Sinar Sukses Lestari Berkedudukan di Jakarta Barat, diterbitkan pada tanggal 26 Juni 2015, dari hasil pembaruan hak berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten, tanggal 18 Juni 2015 Nomor : 113/HGB/BPN-36/2015, dengan dasar pembaruan hak dari tanah bekas Hak Guna Bangunan Nomor : 2272/Babakan Jaya, atas nama PT. Sinar Sukses Lestari, Berkedudukan di Jakarta.
- Selanjutnya dalam Jawaban pada Pokok Sengketa ini disebut juga Surat Keputusan in litis Objek Sengketa.

Halaman 61 dari 161 halaman, Putusan No. 02/G/2016/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)



9. Bahwa Surat Keputusan objek *a quo* yang diterbitkan Tergugat sebagaimana dimaksud dalam angka 8 (delapan) diatas, sesuai dengan tata cara prosedural sebagaimana diatur dalam :

- a. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor : 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- b. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor : 23 Tahun 2000 tentang Pembentukan Provinsi Banten;
- c. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor : 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas;
- d. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor : 51 Tahun 2008 tentang Pembentukan Kota Tangerang Selatan;
- e. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor : 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
- f. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor : 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah;
- g. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- h. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor : 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional;
- i. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor : 11 Tahun 2005 tentang Perubahan ke Lima atas Keputusan Presiden Nomor : 103 Tahun 2001 tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi, Kewenangan, Susunan Organisasi dan Tata Kerja Lembaga Pemerintah Non



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Departemen Pasal 3 Angka 19 : “Badan Pertanahan Nasional disingkat BPN adalah lembaga Pemerintah Non Departemen”;
- j. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor : 17 Tahun 2015, tentang Kementerian Agraria Dan Tata Ruang;
  - k. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor : 20 Tahun 2015, tentang Badan Pertanahan Nasional;
  - l. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
  - m. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;
  - n. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 4 Tahun 2006 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan;
  - o. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 7 Tahun 2007 tentang Panitia Pemeriksaan Tanah;
  - p. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah;
  - q. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 1 Tahun 2014 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia;
  - r. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 4 Tahun 2014 tanggal 16 Mei 2014 tentang Pembentukan

Halaman 63 dari 161 halaman, Putusan No. 02/G/2016/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

Kantor Pertanahan Kota Langsa, Kabupaten Aceh Barat Daya,  
Kabupaten Gayo Lues, Kabupaten Pidie Jaya, Kota Tangerang  
Selatan;

- s. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 7 Tahun 2001 tentang Pembentukan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten;
- t. Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tanggal 15 Agustus 2007 Nomor : 2593-170 perihal Penyampaian Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 7 Tahun 2007 Tentang Panitia Pemeriksaan Tanah;
- u. Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan tanggal 13 Januari 2015 Nomor : 24/KEP-36.07/I/2015.

Sehingga untuk itu Tergugat dalam menerbitkan Surat Keputusan in litis Objek Sengketa, atas nama Tergugat II Intervensi tidak menyalahi Azas-Azas Umum Pemerintahan yang baik, karena telah memenuhi azas kecermatan Formal ;

- 10. Bahwa menanggapi gugatan Penggugat yang menyatakan keberatan kepada Tergugat, karena dari bidang tanah yang telah diterbitkan Surat Keputusan *in litis* Objek Sengketa adalah bidang tanah milik Penggugat adalah patut untuk ditolak dengan tegas, sebab berdasarkan fakta hukum yang ada dari bidang tanah yang telah diterbitkan Surat Keputusan *in litis* Objek Sengketa, berbeda dengan sumber alas hak dari tanah bekas milik adat yang diakui milik Penggugat, sebab Surat Keputusan *In litis* Objek Sengketa bersumber/berasal dari Kohir C Nomor : 291 Persil 62 D.II, Kohir C Nomor : 113 Persil 62 D.II, Kohir C



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 313 Persil 62 D.II, Kohir C Nomor :1008 Persil 62 D.II Kohir C

Nomor : 414 Persil 63 S.III.

11. Bahwa berdasarkan riwayat perolehan tanah antara bidang tanah yang diterbitkan Surat Keputusan *in litis* Objek Sengketa, berbeda dengan alas hak dari tanah yang diakui milik Penggugat, untuk itu Penggugat harus dapat membuktikan dengan baik dan benar menurut hukum dari letak tanah Penggugat yang sebenarnya berdasarkan Buku F Desa Babakan/Desa Bakti Jaya, untuk dipergunakan sebagai bukti letak yang sebenarnya dari tanah bekas milik adat milik Penggugat, dan Buku C Desa Babakan/Bakti Jaya, yang akan dipergunakan untuk mengetahui/membuktikan/menyatakan kebenaran dari asal usul riwayat tanah bekas milik adat dari Penggugat yang tercatat sejak tahun 1938, karena dari data yuridis Penggugat diragukan keabsahannya sebagai tanah bekas milik adat.

12. Bahwa Tergugat dalam menerbitkan Surat Keputusan *in litis* Objek Sengketa, melalui prosedur peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga Penggugat tidak dapat dinyatakan kepentingannya dirugikan dengan telah diterbitkannya Surat Keputusan *in litis* Objek Sengketa sebagaimana dimaksud dalam pasal 53 ayat (1) UU No. 51 Tahun 2009 tentang Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

13. Bahwa Surat Keputusan *in litis* objek sengketa, diterbitkan Tergugat, sudah memenuhi mekanisme prosedur sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1960 Jo Peraturan Pemerintah Nomor : 40 Tahun 1996 Jo. Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997, sehingga untuk itu Tergugat dalam menerbitkan Surat Keputusan *in litis*

Halaman 65 dari 161 halaman, Putusan No. 02/G/2016/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

Objek Sengketa, tidak menyalahi ketentuan peraturan perundang-undang yang berlaku, maupun mengabaikan/melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik.

14. Bahwa Tergugat dalam menerbitkan surat keputusan *in litis* Objek Sengketa, melalui prosedur tahapan dengan terlebih dahulu meneliti dan mencermati dari data yuridis yang disampaikan oleh Pemohon, serta untuk memperoleh data fisik dari bidang tanah yang dimohon dengan cara melalui dilakukannya pengukuran terhadap bidang tanah yang dimohon, serta mengakomodir kepentingan para pihak yang tersangkut paut maupun yang berbatasan langsung dengan tata letak fisik bidang tanah yang akan diberikan status hukum hak atas tanahnya oleh Tergugat.

15. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, dengan ini Tergugat memohon 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 Sengketa/Perkara :

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

Bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut, selanjutnya Tergugat II Intervensi melalui kuasanya telah mengajukan Jawabannya tertanggal 1 Maret 2016 yang pada pokoknya mengemukakan dalil-dalil bantahan sebagai berikut:





A. DALAM EKSEPSI ;

1. Mengenai Kompetensi Absolut;

- Menilik dan mencermati (*pundamentum-petendi*) posita Gugatan Penggugat pada halaman 1, paragraph 1 angka 1, halaman 2, angka 2, halaman 3, 4, 5 dan halaman 6, halaman 7, halaman 8, halaman 9, halaman 10, halaman 11; secara substansial, materi permasalahannya lebih condong menitik beratkan pada titik singgung atas obyek hak keperdataan atau Kepemilikan hak atas tanah ;
- Bahwa dalil-dalil tersebut dapat dilihat pada halaman 2, halaman 3 dan halaman 4 dst. Pada posita gugatan penggugat yang beranalogi bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas 6(enam) bidang tanah bekas tanah milik Adat tercatat dalam Kohir/Girik C.800 Desa Bakti Jaya Persil 62.d.II Blok 007, dan tanah milik Adat Kohir/Girik Nomor : C.651 Desa Bakti Jaya Persil 62.d.III Blok 007, dst....dst. yang seluruhnya seluas 17.325 M2 ;
- Bahwa selanjutnya penggugat beralih pada halaman 11, gugatannya bahwa selaku pemilik sah atas 6 (enam)bidang tanah, yang dasar kepemilikannya adalah girik/kohir, penggugat tidak pernah mengalihkan hak kepemilikannya kepada PT.Sinar Sukses Lestari/Tergugat II Intervensi ?? :
- Bahwa dengan demikian jelas nyata-nyata gugatan penggugat mengandung Sengketa Kepemilikan yang harus diperiksa dan diadili terlebih dahulu di Peradilan Umum ; apalagi alas hak penggugat hanya didasarkan pada kekuatan Kohir/Girik C.800 Desa Bakti Jaya Persil 62.d.II Blok 007, dan tanah milik Adat Kohir/Girik Nomor : C.651 Desa Bakti Jaya Persil 62.d.III Blok 007, bukti ini menunjukkan gugatan penggugat, sangatlah premature disebut sebagai hak kepemilikan atas

Halaman 67 dari 161 halaman, Putusan No. 02/G/2016/PTUN-SRG



suatu obyek tanah sehingga kalau kemudian Penggugat mengajukan Gugatan ini ke Peradilan Tata Usaha Negara adalah sangat keliru, karena Girik bukanlah merupakan “ Bukti Kepemilikan Hak atas tanah “ secara sah ;

- Bahwa dengan bukti kohir atau girik yang diajukan sebagai alas hak, maka untuk membuktikan bahwa Penggugat sebagai Pemilik sah atas Kohir/Girik tersebut “haruslah diuji terlebih dahulu melalui Lembaga Peradilan yang berwenang, yaitu “Pengadilan Negeri/Peradilan Umum,” sampai mempunyai kekuatan hukum tetap dan pasti (Inkracht Van Gewisjde), yang menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas tanah yang dimaksud ; dan diatas tanah tersebut telah diterbitkan sertifikat-sertifikat atas nama Tergugat II Intervensi, sehingga atas dasar putusan Pengadilan tersebut, barulah Penggugat dapat menyatakan dirinya, sebagai pemilik sah !!sehingga penggugat dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Serang ;
- Bahwa justifikasi diatas menunjukan, Penggugat berupaya mencampurkan Sengketa Tata Usaha Negara, yaitu Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara mengenai Penerbitan 2(dua)buah Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat II Intervensi dengan Sengketa Kepemilikan berdasarkan Girik/Kohir miliknya yang mana antara satu dengan lainnya masing- masing mempunyai masalah yang berbeda, aturan hukum yang berbeda, peradilan yang berbeda, dan konsekwensi /akibat hukumnya berbeda pula, sehingga untuk membuktikan kepemilikan dari Penggugat atas tanah yang tercatat dalam girik/kohir yang dimiliki Penggugat tersebut, haruslah diperiksa



dan diputuskan terlebih dahulu oleh dan melalui Pengadilan Negeri yang berwenang ;

- Bahwa sehingga pengajuan Gugatan dalam perkara *a quo* adalah prematur, yang mengakibatkan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini, sehingga sudah selayaknya Pengadilan Tata Usaha Negara Serang menyatakan tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara *a quo* ;
- Bahwa dengan demikian berdasarkan uraian tersebut diatas sudilah kiranya Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili serta memutuskan perkara *a quo* menolak gugatan yang diajukan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima/NO. (vide pasal 77 Undang-undang Nomor : 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara) ;

2. Gugatan Penggugat Telah Lewat Waktu (Daluarsa):

- Bahwa didalam posita (*pundamentum petendi*) gugatan Penggugat halaman 7, angka 3, penggugat beralih, Penggugat mengetahui terbitnya kedua SHGB. Nomor : 934/Bakti Jaya tanggal 26 Juni 2015 atas nama PT. Sinar Sukses Lestari (Asal SHGB Nomor : 2274/Babakan), dan SHGB. Nomor : 935/Bakti Jaya tanggal 26 Juni 2015 (Asal Sertifikat HGB Nomor : 2272/Babakan) atas nama PT. Sinar Sukses Lestari ,pada tanggal 23 Desember 2015?? Baru pada Saat diterimanya Surat Pemberitahuan Kasus Pertanahan Nomor : 1110/241/2015 .....dst.....dst.....? yang kemudian menurut persepsi penggugat,

Halaman 69 dari 161 halaman, Putusan No. 02/G/2016/PTUN-SRG



masih dalam tenggang waktu ??? ; analogy penggugat ini sangat tidak beralasan ;

- Bahwa selanjutnya dalam halaman 7, angka 4.1.2. dst. Merupakan tanda-tanda terima, yang seolah-olah surat-surat atau dokumen demikian telah memenuhi standard tenggang waktu ??? dan pada halaman 8, angka 5, penggugat beralih bahwa ternyata permohonan Penerbitan Sertifikat Penggugat selaku Pemohon “Tidak Dapat Diproses “ ;
- Bahwa dengan tidak diprosesnya permohonan Penggugat yang kedudukannya sebagai pihak ketiga, menunjukkan bahwa pihak Tergugat Principal (BPN Tangerang Selatan) dalam menerbitkan Keputusan TUN atas dua Sertifikat tersebut telah bertindak obyektif/ terstruktur. Adil sesuai hakekat hukum dalam menjalankan tugasnya sesuai AAUPB ; dan faktanya kejujuran Penggugat diragukan karena berani mengakui haknya diatas Hak orang lain yang telah muncul/terbit terlebih dahulu alas haknya (berupa sertifikat) yakni sejak tahun 1994 !! Sedangkan alas hak Penggugat miliki hanya didasarkan pada kohir/ girik?? Dan peristiwanya baru terbit dan terjadi di tahun 2011 ?? ;
- Bahwa dan ternyata terhadap tanah-tanah tersebut, setelah diploting “Diatas tanah yang dimohonkan Penggugat Principal tersebut, telah ada Sertifikat, yakni Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 934/Bakti Jaya, Tanggal 26 Juni 2015, Surat Ukur Nomor : 221/Bakti Jaya Tanggal 14 Januari 2015\, Luas 27.574 M2 ; Dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 935/Bakti Jaya Tanggal 26 Juni 2015, Surat Ukur No. 276/Bakti Jaya Tanggal 14 Januari 2015 Luas 53.510 M2. Atas Nama PT. Sinar Sukses Lestari (Tergugat li Intervensi ) ; yang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan asal muasal dari Sertifikat HGB Nomor : 2274/Babakan Tahun 1994 dan SHGB Nomor : 2272/Babakan Tahun 1994 dari pemilik asal PT. Triarta Agung Lestari selaku Pemegang Hak Pengelolaan atas tanah-tanah di wilayah Babakan Serpong yang saat ini dikenal dengan Bakti Jaya Kecamatan Setu Tangerang Selatan sejak tahun 1985 – 1994 ;

- Bahwa sehingga ketidak tahuan penggugat sebagaimana alasan yang dikemukakan dalam posita Gugatan adalah tidaklah benar, dan tidak beralasan karenanya nyata; Penggugat telah mengetahui keberataan Keputusan TUN tersebut dihitung sejak “saat diberitahukan oleh petugas BPN / bagian pengukuran (tindakan pengukuran), harus dianggap sebagai perhitungan secara kasuistis , dimana Penggugat merasa kepentingannya dirugikan yakni tepat dibulan (Juli 2015); selain daripada itu semua masyarakat Tangerang di wilayah Serpong Tangerang Selatan, mengetahui kalau di wilayah Babakan Serpong yang sekarang dikenal dengan Bakti Jaya Kecamatan Setu, Tangerang Selatan masuk pada daerah wilayah yang telah dibebaskan oleh PT. Triarta Agung Lestari sejak tahun 1985-1994 (fakta notoir) ; yang kemudian dijual kepada Tergugat II Intervensi berdasarkan Akta Jual Beli, Nomor: 60/2009 tanggal 05 Maret 2009 (vide SHGB No. 2272/Babakan) yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT; SURIMINAH,SH. Notaris di Tangerang dan Akta Jual Beli, Nomor: 78/ 2009 tanggal 05 Maret 2009 (vide SHGB No. 2274/Babakan) yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT, SURIMINAH,SH. Notaris di Tangerang ; tanah-tanah mana beralih secara sempurna menjadi milik sah Tergugat II Intervensi (PT.Sinar Sukses Lestari/PT.SSL), sejak tahun 2009,

Halaman 71 dari 161 halaman, Putusan No. 02/G/2016/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

keseluruhan tanah-tanah mana saat dibeli dari pemilik awal (PT.Triarta Agung Lestari) telah bersertifikat bahkan telah dipagar/dipatok keliling oleh Tergugat II Intervensi dengan membangun kantor diatas tanah tersebut;

- Bahwa sehingga Keputusan TUN yang ambil untuk memperpanjang 2 (dua) buah sertifikat oleh Tergugat Principal adalah tepat dan berdasar aturan hukum yang bersumber dari azas kecermatan, azas keadilan dan azas kepastian hukum, serta azas berkelanjutan, azas publisitas dengan mengedepankan Asas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) ; dengan demikian dalil gugatan penggugat pada halaman 7 angka 3 ,angka 4. poin 1 s/d. 6, angka 5, dan 6 halaman 8 posita gugatannya haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima, Bahwa in concreto, Penggugat telah mengetahui keberadaan sertifikat-sertifikat tersebut sejak Permohonan pengukuran terjadi tertanggal 1 April 2015 (fakta notoir) atau setidaknya setelah dilakukan pengukuran (diploting) dihitung secara kasuistis dan sejak diketahuinya dan disampaikan kepada Penggugat pada bulan Juli 2015 oleh petugas ukur ; Sehingga dengan demikian Gugatan Penggugat diklasifikasikan sebagai Gugatan yang Daluarsa artinya melebihi tenggang waktu 90 (Sembilan puluh hari) ; sebagaimana ditentukan dalam pasal 55 UU RI Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo.Undang-undang Nomor : 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-undang Nomor : 51 Tahun 2006 Tentang Perubahan Kedua atas Undang- undang Nomor : 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang secara





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

imperative disebutkan bahwa “Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu Sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkanannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”, Dengan alasan diatas maka sudah seharusnya atau sepantasnya Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima /NO.( Niet Onvankelijke verklaard) ;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Tergugat II Intervensi mohon kiranya Pengadilan Tata Usaha Negara Serang berkenaan untuk menerima Eksepsi Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya dengan menetapkan Putusan Sela terlebih dahulu sebelum sidang dalam pokok perkara dilanjutkan ;  
Selanjutnya menyatakan menolak atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima/NO. (Niet Ontvankelijke Verklaard) untuk seluruhnya.

## A. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dalil-dalil yang telah Tergugat II Intervensi sampaikan dalam Eksepsi Jawaban, alat bukti dan dalam Kesimpulan termasuk dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat II Intervensi tetap menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat, terkecuali yang secara tegas diakui kebenarannya.
3. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil penggugat sebagaimana yang termuat dalam posita (*pundamentum petendi*) Gugatan Penggugat halaman 8 yang menyatakan bahwa “tanpa sepengetahuan” & Ijin penggugat, Tergugat atas permohonan Tergugat II Intervensi, telah menerbitkan obyek sengketa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 934/Bakti Jaya tanggal 26 Juni 2015, Surat Ukur Nomor : 221/Bakti Jaya/2015 tanggal 14 Januari 2015 luas 27.574 M2 ; atas nama PT.Sinar Sukses Lestari( sertifikat asal ad. SHGB

Halaman 73 dari 161 halaman, Putusan No. 02/G/2016/PTUN-SRG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 2274/1994) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 935/Bakti Jaya tanggal 26 Juni 2015, surat ukur Nomor : 276 /Bakti Jaya tanggal 14 Januari 2015 luas 53.510 M2 ; atas nama PT. Sinar Sukses Lestari (Tergugat II Intervensi), (sertifikat asal ad. SHGB. Nomor : 2272/Babakan Tahun 1994 ):

4. Bahwa dalil Penggugat tersebut tidaklah berdasar, karena fakta hukumnya Tergugat II Intervensi mempunyai bukti yang akurat sesuai ketentuan Undang-undang ; sedangkan alas hak Penggugat hanyalah girik/Kohir Nomor : C. 800 persil 62 d.II Blok 7, luas 2000 m2, girik/Kohir Nomor : C. 651 persil 62 d.III Blok 007, luas 3.325 m2, girik/Kohir Nomor : C.800 persil 62 d.II Blok 7 luas 3000 m2, girik/Kohir Nomor : C. 800 persil 62 d.II Blok, 7 luas 3000 m2, girik/Kohir Nomor : C. 800 persil 62 d.II Blok 7, luas 2000 m2 ; girik/Kohir Nomor : C. 800 persil 62 d.II Blok 7 luas 4000 m2, atas tanah yang keseluruhannya seluas 17.325 M2.; yang ternyata secara riil berbeda baik luas maupun batas-batasnya ; dan faktanya girik/kohir tersebut belum diuji keasliannya melalui Peradilan Umum ; lagi pula sebagaimana hasil penelitian dari Tim Mediasi yang dilakukan pihak BPN Kota Tangerang Selatan, terbukti 2(dua)buah Sertifikat HGB Nomor : 394/Bakti Jaya 'bukan' berasal dari girik/Kohir Penggugat, yang baru muncul tahun 2011, namun demikian secara substansial Kohir Girik Penggugat tersebut "dipaksakan" untuk diletakkan "diatas tanah SHGB " Milik Tergugat II Intervensi yang sudah terlebih dahulu terbit sejak tahun 1994 ; jauh sebelum Girik/Kohir Penggugat ada !!! ; dengan demikian penerbitan atas 2(dua)sertifikat tersebut tidak perlu mendapat ijin terlebih dahulu dari Penggugat, karena Girik/Kohir secara hukum bukan merupakan surat bukti hak atas kepemilikan tanah ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa ditolak dengan tegas dalil gugatan penggugat pada halaman 9, angka 7 posita (*pundamentum petendi*), gugatan Penggugat, karena tindakan Tergugat Principal menerbitkan “obyek sengketa “ Sertifikat *in litis* HGB. Nomor : 934/Bakti Jaya tanggal 26 Juni 2015 Surat Ukur Nomor : 221/Bakti Jaya tanggal 14 Januari 2015 atas tanah seluas 27.574 M2, & Sertifikat HGB. Nomor : 935/Bakti Jaya tanggal 26 Juni 2015 Surat Ukur Nomor : 276/Bakti Jaya tanggal 14 Januari 2015, atas tanah seluas 53.510 M2 ; atas nama Tergugat II Intervensi “telah memenuhi Azas-azas Umum Pemerintahan yang Baik “dan telah dikaji secara mendalam baik terhadap data fisik maupun data yuridis dari Sertifikat dasar yang sudah ada vide SHGB Nomor : 2274/Babakan dan SHGB Nomor : 2272/Babakan yang keduanya sudah terbit sejak tahun 1994; dengan demikian sesuai dengan azas berkelanjutan, Keputusan Tergugat Principal selaku Pejabat TUN adalah tepat, benar memperpanjang “obyek sengketa” yang harus dianggap sesuai dengan mekanisme aturan hukum yang ditetapkan ;
6. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil penggugat pada halaman 10 angka 8, (*pundamentum petendi*), posita gugatan penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa “obyek gugatan”, yang diterbitkan oleh Tergugat tersebut hanya semata-mata didasarkan pada permohonan dari Tergugat Intervensi/PT. Sinar Sukses Lestari Yang Dianggap Cacat Hukum ??? ;
7. Bahwa walaupun Penggugat mengakui, bahwa ia adalah pemilik 6 (enam) bidang tanah, seluas 17.325 M2 ; yang diperoleh dari tanah milik Tang Erih???; namun alas hak hanya didasarkan pada surat Kohir/Girik dan Surat Keterangan Kepala Desa ?, sedangkan kedua surat yang disebutkan sebagai dasar oleh Penggugat “sama sekali tidak dapat diakui legalitasnya secara hukum sebagai bukti kepemilikan ; girik/kohir hanya berfungsi

Halaman 75 dari 161 halaman, Putusan No. 02/G/2016/PTUN-SRG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai bukti pembayaran pajak ; sehingga dokumen atau surat-surat kohir/ girik yang dijadikan dasar kepemilikan oleh Penggugat, secara hukum “premature” tidak dapat disamakan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan “obyek sengketa” yang telah diterbitkan sejak tahun 1997, sehingga girik/kohir mana tidak dapat menggugurkan Sertifikat sebagai kekuatan bukti yang bernilai yang jauh lebih dahulu telah terbit ;

8. Bahwa dari dalil-dalil pada posita penggugat dan Petitum yang disampaikan Penggugat, sama sekali tidak didasarkan pada aturan hukum yang ada, karena fakta riil berdasarkan ketentuan pasal 1 butir (20) Peraturan Pemerintah RI. Nomor : 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, secara imperative dikatakan bahwa “Sertipikat adalah Surat Tanda bukti hak sebagaimana di maksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf (c) UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan ; dengan demikian Sertifikat HGB. Nomor : 934/Bakti Jaya tanggal 26 Juni 2015 Surat Ukur Nomor : 221/Bakti Jaya tanggal 14 Januari 2015 atas tanah seluas 27.574 M2, & Sertifikat HGB. Nomor : 935/Bakti Jaya tanggal 26 Juni 2015 Surat Ukur Nomor : 221/Bakti Jaya tanggal 14 Januari 2015, atas tanah seluas 53.510 M2 ; atas nama Tergugat II Intervensi adalah merupakan bukti kekuatan yang sempurna menurut hukum, dan fakta riilnya tanah-tanah mana dikuasai secara penuh utuh dengan cara dipagar keliling/ patok sejak tahun 2010 ; untuk itu dalil-dalil penggugat pada halaman 10 angka 8 posita gugatan penggugat dan Petitum Gugatan Penggugat haruslah ditolak;
9. Bahwa, Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil posita gugatan penggugat pada halaman 11, dengan pertimbangan :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Surat Tergugat Principal tertanggal 16 Desember 2015 sangat jelas menunjukan bahwa tidak ada relevansi antara girik/Kohir Nomor :C.800 persil 62 d.II Blok 7, girik/Kohir Nomor : C.651 persil 62 d.III Blok 7, yang dimiliki oleh Penggugat dengan kedua Sertifikat yang telah dijadikan Obyek perkara oleh penggugat principal, karena nyata-nyata kedua obyek SHGB. Nomor : 934/Bakti Jaya tanggal 26 Juni 2015 Surat Ukur Nomor : 221/Bakti Jaya tanggal 14 Januari 2015 atas tanah seluas 27.574 M2, & Sertifikat HGB. Nomor : 935/Bakti Jaya tanggal 26 Juni 2015 Surat Ukur Nomor : 276/Bakti Jaya tanggal 14 Januari 2015, atas tanah seluas 53.510 M2 atas nama Tergugat Intervensi “sudah terbit lebih dahulu” sejak tahun 1994, yakni asal SHGB Nomor : 2274/Babakan dan SHGB Nomor : 2272/Babakan ; yang sudah Penggugat ketahui bahwa asal kedua Sertifikat tersebut dari Bukti Pelepasan Hak, dari Ang Sen Toh, Ten I Yam, Oey Boen Koei, Kablik bin Saut dan Rinai Binti Narin ; yang terlampir dalam Warkah Badan Pertanahan Nasional Kota Tangerang Selatan ; Dan tanah-tanah mana bukan dilepaskan oleh Pemilik Asal kepada Tergugat Intervensi secara langsung, melainkan melalui pemilik konsesi pertama yaitu PT. Triarta Agung Lestari, yang mempunyai Surat Keputusan tentang penguasaan Lahan/pengelolaan Lahan seluas 150. Ha. (sejak tahun 1985-1997) diwilayah Serpong Tangerang Selatan ;

10. Bahwa harus ditolak dengan tegas dalil Penggugat pada halaman 12, Posita gugatan penggugat, sungguh sangat tidak beralasan hukum dengan menyatakan bahwa kedua Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 934/Bakti Jaya/2015 tanggal 26 Juni 2015, Surat Ukur Nomor : 221/Bakti Jaya tanggal 14 Januari 2015 atas tanah seluas 27.574 M2 atas nama Tergugat II Intervensi

Halaman 77 dari 161 halaman, Putusan No. 02/G/2016/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

dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor. 935/Bakti Jaya/2015 tanggal 26 Juni 2015

Surat Nomor : 276 /Bakti Jaya tanggal 14 Januari 2015 atas tanah seluas 53.510 M2, atas nama Tergugat II Intervensi adalah cacat hukum, adalah bersifat analogi penggugat ; karena bagaimanapun surat girik/kohir dari penggugat principal harus dibuktikan dan memperkuat keabsahan dasar kepemilikannya lebih dahulu melalui ranah perdata maupun ranah pidana ;

11. Bahwa terkait dengan dalil Penggugat dan petitum penggugat tersebut sangatlah tidak beralasan hukum, padahal senyata Penggugat baru membeli tanah-tanah yang diatasnya telah ada alas hak yang bernilai hukum, dimana diatas tanah-tanah sebagaimana tersebut dalam kedua SHGB Nomor : 934/Bakti Jaya/2015 tanggal 26 Juni 2015, Surat Ukur Nomor : 221/Bakti Jaya tanggal 14 Januari 2015 , luas 27.574 M2 atas nama Tergugat II Intervensi dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 935/Bakti Jaya/2015 tanggal 26 Juni 2015, Surat Ukur Nomor : 276 /Bakti Jaya tanggal 14 Januari 2015 luas 53.510 M2, atas nama pemilik Tergugat II Intervensi telah diterbitkan Sertifikat asal sejak tahun 1994 dan jika dibandingkan dengan Akta Jual Beli Penggugat atas 6 (enam) bidang tanah masing-masing :

- AJB Nomor : 46/2011 tanggal 4 Maret 2011 dibuat dihadapan Drs.Agus Budi Darmawan, Camat Setu selaku PPAT antara Sukana Selaku Penjual dan Regina (Penggugat Principal) selaku Pembeli atas tanah seluas 2000 M2 ;
- AJB Nomor : 42/2011 tanggal 4 Maret 2011 dibuat dihadapan Drs.Agus Budi Darmawan, Camat Setu selaku PPAT antara Teng Kun Yong Selaku Penjual dan Regina(Penggugat Principal) selaku Pembeli atas tanah seluas 3.325 M2;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- AJB Nomor : 44/2011 tanggal 4 Maret 2011 dibuat dihadapan Drs.Agus Budi Darmawan, Camat Setu selaku PPAT antara Janiwati Tejawardana Selaku Penjual dan Regina(Penggugat Principal) selaku Pembeli atas tanah luas 3000 M2 ;
- AJB Nomor : 45/2011 tanggal 4 Maret 2011 dibuat dihadapan Drs.Agus Budi Darmawan, Camat Setu selaku PPAT antara Sukana Selaku Penjual dan Regina(Penggugat Principal) selaku Pembeli atas tanah seluas 3000 M2 ;
- AJB Nomor : 43/2011 tanggal 4 Maret 2011 dibuat dihadapan Drs.Agus Budi Darmawan, Camat Setu selaku PPAT antara Ni Elih/Elisa Selaku Penjual dan Regina(Penggugat Principal) selaku Pembeli atas tanah seluas 2000 M2 ;
- AJB Nomor : 47/2011 tanggal 4 Maret 2011 dibuat dihadapan Drs.Agus Budi Darmawan, Camat Setu selaku PPAT antara Ny. Teng Erih dan Teng Felicia Selaku Penjual dan Regina(Penggugat Principal) selaku Pembeli atas tanah seluas 4000 M2 ;

In Concrito, baru muncul atau keberadaannya ada “ditahun 2011” sedangkan sertifikat asal SHGB Nomor : 2274/Babakan dan SHGB Nomor : 2272/Babakan “sudah terbit sejak tahun 1994” sehingga jelas AJB-AJB milik Penggugat yang disebutkan diatas “justru berada diatas tanah-tanah Tergugat Intervensi( yang telah dipagar/diberi patok keliling sejak tahun 2010 ), yang diperoleh dari PT. Triarta Agung Lestari sejak Pembebasan pertama tahun 1985-1994 yang sudah bersertifikat ; sebagaimana tersebut dalam Warkah yang ada di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kanwil Jawa Barat ; sehingga pengajuan Gugatan dalam perkara *a quo* hanya didasarkan pada

Halaman 79 dari 161 halaman, Putusan No. 02/G/2016/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)



pengetahuan penggugat, yang tidak ada dasar hukumnya dan tidak dapat diketahui kebenarannya ;

Bahwa Terhadap Kedua Sertifikat Hak Guna Bangunan asal Nomor : 2274/Babakan dan SHGB Nomor :

2272/Babakan “terbit sejak tahun 1994” kemudian oleh Tergugat II Intervensi diperpanjang masa berlakunya kepada Tergugat Principal, oleh Tergugat selaku Pejabat TUN telah diuji dengan sempurna sesuai Asas-azas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) ; dan telah melalui penelitian yang dalam serta kajian yang dilakukan baik dilihat dari sudut pandang historis, filosofis, sosiologis maupun sudut pandang yuridis, berdasarkan azas kecermatan dan azas berkelanjutan ; Bahwa sehingga kedua obyek SHGB. Nomor : 934/Bakti Jaya tanggal 26 Juni 2015, Surat Ukur Nomor : 221/Bakti Jaya tanggal 14 Januari 2015 atas tanah seluas 27.574 M2, & Sertifikat HGB. Nomor : 935/Bakti Jaya tanggal 26 Juni 2015, Surat Ukur Nomor : 275/Bakti Jaya tanggal 14 Januari 2015, atas tanah seluas 53.510 M2 atas nama Tergugat II Intervensi yang diterbitkan oleh Tergugat Principal selaku Pejabat TUN adalah sah dan mengikat, dapat diklasifikasi sebagai bukti sempurna menurut hukum ;

12. Bahwa Tergugat II Intervensi, menolak dengan tegas dalil Penggugat halaman 13, pada poin 1 dan 2 dan angka 9 halaman 14 posita gugatan penggugat, yang menyatakan obyek sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat Pricipal tidak sah ?? ; dan pada angka 9, hal.14, tindakan Tergugat tersebut bertentangan dengan azas pemerintahan yang baik ??? timbul pertanyaan dari sudut pandang mana ukuran penilaian Penggugat, tersebut karena faktanya :

- Kohir C.800 Persil 62 d.II Blok 007 an. Tang Erih dan Kohir C.651 persil 62 d.III Blok 007 Tang Kun Yong merupakan anak kandung dari TEN I



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

YAM, yang telah melepaskan haknya kepada PT. Triarta Agung Lestari sejak tahun 1990 an. jauh sebelum tanah-tanah ini dimiliki oleh Tergugat II Intervensi ; lagi pula girik-girik atau Kohir C.800 Persil 62 d.II Blok 007 an. TANG ERIH dan Kohir C.651 persil 62 d.III Blok 007 Tang Kun Yong, belum diuji baik keasiliannya, kebenarannya, keabsahannya letak dan luasnya batas-batasnya melalui peradilan baik pidana maupun perdata; karena sekali lagi kami jelaskan bahwa secara hukum girik bukanlah merupakan alat bukti yang sah. Apalagi girik atau kohir yang disebutkan penggugat nyata-nyata sudah dilepas oleh pemilik asal “Ten I Yam”(ketika masih hidup); jauh sebelum girik atau kohir atas nama Penggugat muncul !!, sehingga ketidak cermatan itu datang dari sikap Penggugat Principal sendiri, yang tidak mempertimbangkan fakta notoir yang berkembang ;

- Bahwa untuk itu,terbitnya kedua obyek SHGB. Nomor : 934/Bakti Jaya tanggal 26 Juni 2015 Surat Ukur Nomor : 221/Bakti Jaya tanggal 14 Januari 2015 atas tanah seluas 27.574 M2, & Sertifikat HGB. Nomor : 935/Bakti Jaya tanggal 26 Juni 2015 Surat Ukur Nomor : 276/Bakti Jaya tanggal 14 Januari 2015, atas tanah seluas 53.510 M2 atas nama Tergugat II Intervensi oleh Tergugat Principal nyata-nyata telah memenuhi prosedur yang sah, jika ditinjau dari sudut pandang azas Kecermatan, azas berkelanjutan dimana didalam Warkah bukti Pelepasan atas tanah-tanah tersebut telah dilakukan oleh pemilik Asal secara langsung ( PT.Triarta Agung Lestari), sehingga memenuhi azas filosofi,dan sebelum Akta Jual Beli milik Penggugat terbit ditahun 2011, telah ada Sertifikat dasar, sejak tahun 1994, dari sudut pandang historis, telah memenuhi standard kualifikasi sah, kemudian jika keputusan TUN, vide kedua sertifikat SHGB. Nomor :

Halaman 81 dari 161 halaman, Putusan No. 02/G/2016/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)



934/Bakti Jaya tanggal 26 Juni 2015 Surat Ukur Nomor : 221/Bakti Jaya tanggal 14 Januari 2015 atas tanah seluas 27.574 M2, & Sertifikat HGB. Nomor : 935/Bakti Jaya tanggal 26 Juni 2015 Surat Ukur Nomor : 276/Bakti Jaya tanggal 14 Januari 2015, atas tanah seluas 53.510 M2 atas nama Tergugat II Intervensi, dipandang dari sudut sosiologis, betapa banyaknya masyarakat yang sudah mengetahui bahwa wilayah yang semula dikenal sebagai Babakan Serpong, saat ini Bakti Jaya, tanah-tanah telah dikuasai-melalui pembebasan oleh PT.Triarta Agung Lestari(fakta notoir) sejak tahun 1985 -1997 ; sedangkan dari sudut pandang yuridis, pihak Tergugat Principal dalam Kapasitasnya selaku Pejabat TUN, telah memenuhi semua standard prosedur dengan mendasari keputusannya pada azas kecermatan, azas keseimbangan, azas berkelanjutan, azas publisitet yang bersumber dari hakekat hukum itu sendiri, sehingga terbitlah Sertifikat Hak Guna Bangunan. Nomor : 934/Bakti Jaya tanggal 26 Juni 2015 Surat Ukur Nomor : 221/Bakti Jaya tanggal 14 Januari 2015 atas tanah seluas 27.574 M2, & Sertifikat Hak Guna Bangunan. Nomor : 935/Bakti Jaya tanggal 26 Juni 2015 Surat Ukur Nomor : 276/Bakti Jaya tanggal 14 Januari 2015, atas tanah seluas 53.510 M2 atas nama Tergugat II Intervensi sebagai bukti yang sah dan mengikat secara hukum ;

13. Bahwa menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada halaman 15 angka 10, dimana menurut Penggugat dalam Gugatan seolah-olah telah memenuhi ketentuan pasal 53 ayat (2) huruf (b) UU RI Nomor : 5 Tahun 1986 Jo. UU RI Nomor : 9 Tahun 2004 Jo. UU RI Nomor : 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menganggap bahwa Pernerbitan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kedua Nomor : 934/Bakti Jaya tanggal 26 Juni 2015 Surat Ukur Nomor : 221/Bakti Jaya tanggal 14 Januari 2015 & Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 935/Bakti Jaya tanggal 26 Juni 2015 Surat Ukur Nomor : 276/Bakti Jaya tanggal 14 Januari 2015 ; bertentangan dengan AAUPB, dan Kepastian Hukum “ ?? persepsi penggugat, tidak benar dan mengandung kesesatan dan ekuivok (meragukan)”, karena jika mencermati gugatan penggugat lebih lanjut, gugatan penggugat hanya bersifat suatu protes atau pengaduan yang tidak ada dasar dalam peraturan Perundang-undangan, sedangkan fakta riilnya prosedur penerbitan atas kedua Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 934/Bakti Jaya tanggal 26 Juni 2015 Surat Ukur Nomor : 221/Bakti Jaya tanggal 14 Januari 2015 & Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 935/Bakti Jaya tanggal 26 Juni 2015 Surat Ukur Nomor : 276/Bakti Jaya tanggal 14 Januari 2015 ; yang diperpanjang dan dikeluarkan oleh Tergugat Principal selaku Pejabat TUN telah tepat dan benar dengan menjunjung tinggi azas kecermatan, azas berkelanjutan dan azas publisitas sehingga atas 2(dua) bidang Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 934/Bakti Jaya tanggal 26 Juni 2015 Surat Ukur Nomor : 221/Bakti Jaya tanggal 14 Januari 2015 & Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 935/Bakti Jaya tanggal 26 Juni 2015 Surat Ukur Nomor : 276/Bakti Jaya tanggal 14 Januari 2015 yang diperpanjang atas nama Tergugat II Intervensi ; telah memenuhi kriteria AAUPB sebagaimana ditetapkan dalam Undang-undang sebagai bukti yang mengikat dan sempurna menurut hukum ; dengan demikian dalil penggugat tersebut haruslah dikesampingkan ;

14. Bahwa Tergugat Intervensi, menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat dalam posita gugatan penggugat pada halaman 15 angka 11 karena :

Halaman 83 dari 161 halaman, Putusan No. 02/G/2016/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

- In concreto Keputusan *a quo* yang dikeluarkan oleh Tergugat Principal, tidak bertentangan ataupun menyimpang dari Azas Azas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB), karena dalam menerbitkan Keputusan *a quo*, *in litis* sertifikat SHGB. No. 934/Bakti Jaya tanggal 26 Juni 2015 Surat Ukur Nomor : 221/Bakti Jaya tanggal 14 Januari 2015 atas tanah seluas 27.574 M2, & Sertifikat HGB. Nomor : 935/Bakti Jaya tanggal 26 Juni 2015, Surat Ukur Nomor : 276/Bakti Jaya tanggal 14 Januari 2015, atas tanah seluas 53.510 M2 atas nama Tergugat li Intervensi ; diumumkan melalui Kelurahan sebagai tempat umum, kemudian dituangkan kedalam Berita Acara Pengumuman dan sejak Penerbitan Kedua Sertifikat *a quo* tersebut ; selama tempo itu tidak ada satupun masyarakat yang keberatan dan telah menjadi fakta notoir bahwa sejak tahun 1985-1997 konsesi atas-tanah-tanah wilayah Serpong Tangerang dipegang oleh PT. TAL pemilik Asal /pertama ; dan dibeli oleh Tergugat II Intervensi tahun 2009 ;
- Bahwa dengan adanya pengumuman terhadap kedua Sertifikat tersebut ternyata tidak ada yang keberatan maka Tergugat selaku pejabat TUN dalam mengambil Keputusan untuk melanjutkan dan menerbitkan Sertifikat *in litis* sertifikat SHGB. Nomor : 934/Bakti Jaya tanggal 26 Juni 2015, Surat Ukur Nomor : 221/Bakti Jaya tanggal 14 Januari 2015 atas tanah seluas 27.574 M2,( berasal dari SHGB No. 2274/Babakan 1994) & Sertifikat HGB. Nomor : 935/Bakti Jaya tanggal 26 Juni 2015 Surat Ukur Nomor : 276/Bakti Jaya tanggal 14 Januari 2015, atas tanah seluas 53.510 M2 (berasal dari SHGB Nomor : 2272/Babakan 1994), atas nama Tergugat II Intervensi telah memenuhi prosedur unsur ketelitian dan kecermatan serta keakurasiannya dapat dipertanggung jawabkan, sebagaimana





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kehendak AAUPB yang menjadi tolok ukur diterbitkan suatu Keputusan Pejabat TUN termasuk didalamnya memperpanjang proses 2 (dua) Sertifikat sebagaimana disebutkan diatas ;

15. Bahwa menolak dengan tegas dalil Penggugat pada halaman 15 yang menyatakan 2 (dua) buah Sertifikat *in litis*, Sertifikat Hak Guna Bangunan. Nomor : 934/Bakti Jaya tanggal 26 Juni 2015 Surat Ukur Nomor : 221/Bakti Jaya tanggal 14 Januari 2015 atas tanah seluas 27.574 M2, & Sertifikat HGB. Nomor : 935/Bakti Jaya tanggal 26 Juni 2015, Surat Ukur Nomor : 276/Bakti Jaya tanggal 14 Januari 2015, atas tanah seluas 53.510 M2 atas nama Tergugat II Intervensi; yang Tergugat keluarkan bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku ?? ketentuan yang mana yang dimaksud penggugat?? ; tolok ukur, yang mana yang dipakai ??? faktanya Sertifikat *in litis* "obyek sengketa" telah terbit (sejak tahun 1997) jauh sebelum AJB Penggugat yang baru muncul di tahun 2011 !! ; tampak didalam halaman 16, 17 posita gugatan, Penggugat telah menyetir Undang-undang yang dijadikan landasan penerbitan Sertifikat, akan tetapi dasar hukum yang disetir penggugat justru telah dipenuhi untuk penerbitan 2 (dua) buah Sertifikat dasar sebagai manifestasi munculnya SHGB. No. 934/Bakti Jaya tanggal 26 Juni 2015, Surat Ukur Nomor : 221/Bakti Jaya tanggal 14 Januari 2015 atas tanah seluas 27.574 M2, & Sertifikat HGB. Nomor : 935/Bakti Jaya tanggal 26 Juni 2015, Surat Ukur Nomor : 276/Bakti Jaya tanggal 14 Januari 2015, atas tanah seluas 53.510 M2 atas nama Tergugat II Intervensi ; dan tercatat dalam buku tanah, melalui kajian secara fisik tanah, data administrative maupun data yuridis sehingga 2(dua) buah Sertifikat dasar/ awal yakni Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2274/Babakan 1994 & Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2272/Babakan 1994. Dapat diperpanjang lagi secara sah dan berkelanjutan ;

Halaman 85 dari 161 halaman, Putusan No. 02/G/2016/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)



16. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil gugatan penggugat pada halaman 19 angka 14, karena jelas-jelas permohonan yang diajukan penggugat diatas tanah milik Tergugat II Intervensi, yang sudah ada alas haknya dapat dinilai sebagai bukti yang mempunyai "nilai" A1, yaitu Sertifikat *in litis* SHGB Nomor : 934/Bakti Jaya tanggal 26 Juni 2015 Surat Ukur Nomor : 221/Bakti Jaya tanggal 14 Januari 2015 atas tanah seluas 27.574 M2, & Sertifikat HGB. Nomor : 935/Bakti Jaya tanggal 26 Juni 2015, Surat Ukur Nomor : 276/Bakti Jaya tanggal 14 Januari 2015, atas tanah seluas 53.510 M2 atas nama Tergugat Intervensi ; Bahwa fakta riil Sertifikat dasar untuk menerbitkan 2(dua) Sertifikat HGB yang kemudian dijadikan "Obyek sengketa" jauh terbit lebih dahulu tahun 1994 atas nama PT. TAL(Triarta Agung Lestari) ; kemudian karena terjadi moneter perusahaan tersebut bekerjasama dengan BII, menjual asset tanah-tanah yang tercatat dalam Sertifikat Asal (SHGB Nomor : 2272/1994 Babakan dan SHGB 2274/1994/Babakan, kepada Tergugat II Intervensi sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli, Nomor : 60/ 2009 tanggal 05 Maret 2009 (vide SHGB Nomor : 2272/Babakan) yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT ; SURIMINAH,SH. Notaris di Tangerang dan Akta Jual Beli, Nomor : 78/ 2009 tanggal 05 Maret 2009 (vide SHGB Nomor : 2274/Babakan) yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT ; SURIMINAH,SH. Notaris di Tangerang ; tanah-tanah mana beralih secara sempurna menjadi milik sah Tergugat II Intervensi (PT.Sinar Sukses Lestari/PT.SSL), sejak tahun 2009, keseluruhan tanah-tanah mana saat dibeli dari pemilik awal (PT.Triarta Agung Lestari), yang telah melimpahkan kuasanya ke Bank International Indonesia yang diwakili oleh Patrick Wong ; sehingga keluaranya Sertifikat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dasar dan Akta Jual Beli atas nama Tergugat II Intervensi, jauh lebih dulu ditahun 1994 daripada kohir-Girik dan Akta Jual Beli Penggugat yang baru muncul tahun 2011 ; sehingga Tergugat Principal dalam melakukan perpanjangan atas sertifikat *in litis* “bukanlah suatu kesalahan atau kelalain “;

17. Bahwa ditolak dengan tegas dalil Penggugat pada halaman 17, angka 12, halaman 18, angka 13, halaman 20 angka 15, angka 16, halaman 21 angka 17, angka 18 dan angka 19, dan halaman 22 angka 21, yang hanya merupakan pengulangan kalimat, akan tetapi secara substansi material tetap menyinggung hak kepemilikannya yang hanya didasarkan pada girik-kohir yang sudah dilepas hak kepemilikannya sendiri secara langsung oleh Ten I Yam orang tua daripada Tang Erih dan Tang Kun Yong kepada PT.Triarta Agus Lestari, sejak tahun 1994 dan telah bersertifikat, sehingga kemudian ternyata “Kohir-kohir mana diganti nama” dijual lagi kepada Penggugat dengan dasar kohir yang sudah dilepas secara hukum oleh Pemiliknya yaitu Ten I Yam (ketika masih hidup), sehingga dengan demikian tanah-tanah yang sudah disertifikatkan atas nama Tergugat II Intervensi, justru diakui keberadaannya “secara fisik” dengan dasar Girik –kohir yang dimiliki Penggugat yang baru terbit tahun 2011, dengan demikian dalil penggugat hanyalah merupakan analogy yang tidak berdasar, yang harus dikesampingkan menurut hukum ;

18. Bahwa sedangkan petitum berisi “Pembatalan atas Obyek sengketa atau tidak sahnya obyek sengketa, haruslah ditolak karena bagaimanapun dasar hukum terbitnya 2(dua) Sertifikat *in litis* 2 (dua) buah Sertifikat *in litis* Sertifikat Hak Guna Bangunan . Nomor : 934/Bakti Jaya tanggal 26 Juni 2015 Surat Ukur Nomor : 221/Bakti Jaya tanggal 14 Januari 2015 atas tanah seluas 27.574 M2, & Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 935/

Halaman 87 dari 161 halaman, Putusan No. 02/G/2016/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

Bakti Jaya tanggal 26 Juni 2015 Surat Ukur Nomor : 276/Bakti Jaya tanggal 14 Januari 2015, atas tanah seluas 53.510 M2 atas nama Tergugat II Intervensi, didasarkan pada Sertifikat dasarnya yakni Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2274/Babakan dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2272/Babakan sejak tahun 1994 ; yang telah dan “Sudah Ada” terlebih dahulu daripada surat-surat Girik yang dipunyai dan dimiliki Penggugat serta Akta Jual Beli atas nama Penggugat yang kesemuanya baru muncul tahun 2011 ??? ; fakta ini menunjukkan Penggugat sebenarnya mau berspekulasi, dengan bermain pada “kondisi yang tidak wajar” penuh tipu daya ; akan tetapi terjebak dalam tindakannya sendiri, sehingga petitum Penggugat haruslah dikesampingkan menurut hukum ;

19. Bahwa terkait dengan perkara ini, didalam Buku II Usaha Memahami Undang-undang tentang Tata Usaha Negara (Indroharto, Pustaka Sinar Harapan, 1994, hal. 57), (kami kutip), bahwa Prinsip Utama Undang-undang Peratun, mewajibkan “Peratun diadakan hanya untuk melihat kedepan, dan lebih mengedepankan stabilitas”, Pemerintah dari pada Stabilitas seseorang ; dan dari fakta notoir melalui Surat Keputusan Gubernur, Pemerintah telah memberikan Hak Pengelolaan (konsesi) kepada PT.Triarta Agus Lestari, sejak tahun 1985-1997. untuk melakukan Pembebasan atas tanah-tanah yang berlokasi di Serpong Babakan sekarang dikenal dengan Desa Bakti Jaya Kec.Setu Tangerang Selatan secara patut, yang menurut kriteria dari penjelasan Undang-undang ini, yang terdapat dalam pendapat pakar TUN tersebut, menjelaskan bahwa kesalahan dan atau tindakan-tindakan pemerintah yang sudah lama dan sudah mapan dalam masyarakat, (masyarakat), memang tidak dibenarkan untuk diganggu gugat lagi liwat PERATUN, padahal keputusan sendiri



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sudah dikeluarkan sebagaimana keputusan dasar sejak tahun 1994 !! sehingga diharapkan Majelis yang mulia, yang mengadili perkara ini untuk dapat mencermati, meneliti dasar gugatan ini lebih lanjut karena mengandung klasifikasi dasar gugatan yang “tidak beritikad baik” ; fakta riil membuktikan sudah 22 (Dua Puluh Dua Tahun), kedua Sertifikat dasar terbit (SHGB 2274/Babakan dan SHGB 2272/Babakan terbit) yaitu pada tahun 1994, sehingga penggugat wajib membuktikan dimana keberadaannya ketika itu, sampai tidak mengetahui munculnya sertifikat dasar, SHGB NO. 2274/Babakan dan SHGB NO. 2272/Babakan, yang kemudian merupakan cikal bakal terbitnya Sertifikat in litis SHGB. Nomor : 934/Bakti Jaya tanggal 26 Juni 2015 Surat Ukur Nomor : 221/Bakti Jaya tanggal 14 Januari 2015 atas tanah seluas 27.574 M<sup>2</sup>, & Sertifikat HGB. Nomor : 935/Bakti Jaya tanggal 26 Juni 2015 Surat Ukur Nomor : 276/Bakti Jaya tanggal 14 Januari 2015, atas tanah seluas 53.510 M<sup>2</sup> atas nama Tergugat II Intervensi !! dan sebagaimana dijelaskan bahwa prinsip pada Undang-Undang TUN terhadap kasus demikian yang dimungkinkan hanyalah ; mewajibkan Penggugat Principal untuk mengajukan Gugatan “Ganti Rugi” melalui atau Kepengadilan Perdata !! Bukan untuk membatalkan keputusan!!!; oleh sebab itu, Petitum Gugatan Penggugat pada angka 1, 2 (poin 1,2), angka 3 (1 dan 2), 4 dan angka 5 halaman 23 Gugatannya, demi hukum haruslah dikesampingkan, karena ternyata, terbukti Tergugat Prinsipal telah melaksanakan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB), sehingga tidak terbukti Tergugat Prinsipal telah bertindak sewenang-sewenang;

Halaman 89 dari 161 halaman, Putusan No. 02/G/2016/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

Berdasarkan uraian tersebut diatas, dengan ini Tergugat II Intervensi, mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, yang memeriksa dan mengadili perkara memutuskan:

I. Dalam Eksepsi

- Menerima Eksepsi Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tidak berwenang mengadili perkara ini;

II. Dalam Pokok Perkara

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima/NO (Niet Ontvanklijke Verklaard);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau namun apabila Majelis Hakim pada Pengadilan Tata Usaha Negara Serang berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (Et Aequo et Bono);

Bahwa atas Jawaban Tergugat dan Jawaban Tergugat II Intervensi, Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan Replik tertanggal 16 Maret 2016, kemudian atas Replik Penggugat tersebut, Pihak Tergugat dan Pihak Tergugat II Intervensi melalui kuasanya masing-masing telah mengajukan Duplik tertanggal 23 Maret 2016, Replik dan Duplik tersebut tercantum dalam Berita Acara Persidangan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Putusan ini;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa fotokopi surat yang telah bermaterai cukup, dan telah dicocokkan dengan aslinya dan atau fotokopinya, selanjutnya diberi tanda P-1 sampai dengan P-14, sebagai berikut:





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bukti P-1 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan, tanggal 16 Desember 2015, Surat Pemberitahuan Penyelesaian Kasus Pertanahan Nomor : 1160/XII/2015 Tentang Permasalahan Berkaitan Dengan Permohonan Pendaftaran Tanah Pertama Kali atas 6 (enam) Bidang Tanah Milik Adat Masing-Masing C.800 Persil.62.D.II dan C.651 Persil 62 D.III Yang Dimohonkan Oleh Sdri. Regina Terletak di Kelurahan Bakti Jaya, Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan; (fotocopy sesuai dengan aslinya);

Bukti P-2a : Akta Jual Beli Nomor 46/2011, tanggal 04 Maret 2011, yang dibuat oleh dan dihadapan Drs. Agus Budi Darmawan, Camat Setu/Pejabat Pembuat Akta Tanah, antara Sukana selaku penjual dan Ny. Regina selaku pembeli, (fotocopy sesuai dengan aslinya);

Bukti P-2b : Akta Jual Beli Nomor 1938/Serpong/1997, tanggal 25 September 1997, yang dibuat oleh dan dihadapan Drs. H. M. Hidayat, Camat Serpong/Pejabat Pembuat Akta Tanah, antara Teng Erih (Tang Erih) selaku Penjual dan Sukana selaku pembeli, (fotocopy sesuai dengan aslinya);

Bukti P-2c : Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah C Nomor 800 atas nama Tang Erih, (fotocopy sesuai dengan aslinya);

Bukti P-2d : Surat Pernyataan Tidak Sengketa tanggal 21 Pebruari 2011, (fotocopy sesuai dengan aslinya);

Bukti P-2e : Surat Pernyataan Belum Sertifikat tanggal 21 Pebruari 2011, (fotocopy sesuai dengan aslinya);

Bukti P-2f : Keterangan Tanah Nomor 594.4.04.Ds.Bj/2011 tanggal 21 Pebruari 2011, (fotocopy sesuai dengan aslinya);



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti P-2g : Surat Keterangan Penegasan Hak Kepemilikan Tanah Nomor 594.4.04.Ds.Bj/2011 tanggal 21 Pebruari 2011, (fotocopy sesuai dengan aslinya);
- Bukti P-2h : Daftar Hadir Menghadap tanggal 21 Pebruari 2011, (fotocopy sesuai dengan aslinya);
- Bukti P-2i : Hasil Pencatatan Bidang Tanah tanggal 25 Pebruari 2011, (fotocopy sesuai dengan aslinya);
- Bukti P-2j : Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, (fotocopy sesuai dengan aslinya);
- Bukti P-2k : Bukti Pembayaran Surat Setoran Pajak tanggal 01 Maret 2011, (fotocopy sesuai dengan aslinya);
- Bukti P-2l : Bukti Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, (fotocopy sesuai dengan aslinya);
- Bukti P-2m : Surat Keterangan Kepala Desa/Lurah Nomor 594.3/49/BKJ/2015, (fotocopy sesuai dengan aslinya);
- Bukti P-2n : Surat Keterangan, (fotocopy sesuai dengan aslinya);
- Bukti P-2o : Berita Acara Kesaksian Kepemilikan Tanah, (fotocopy sesuai dengan aslinya);
- Bukti P-2p : Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (sporadik), (fotocopy sesuai dengan aslinya);
- Bukti P-3a : Akta Jual Beli Nomor 42/2011, tanggal 04 Maret 2011, yang dibuat oleh dan dihadapan Drs. Agus Budi Darmawan, Camat Setu/ Pejabat Pembuat Akta Tanah, antara Sukandi alias Teng Kun Yong (Tang Kn Yong) selaku penjual dan Ny. Regina selaku pembeli, (fotocopy sesuai dengan aslinya);



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti P-3b : Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah C Nomor 651 atas nama Tang Kun Yong, (fotocopy sesuai dengan aslinya);
- Bukti P-3c : Surat Pernyataan Tidak Sengketa tanggal 21 Pebruari 2011, (fotocopy sesuai dengan aslinya);
- Bukti P-3d : Surat Pernyataan Belum Sertifikat tanggal 20 Pebruari 2011, (fotocopy sesuai dengan aslinya);
- Bukti P-3e : Keterangan Tanah Nomor 594.4.08.Ds.Bj/2011 tanggal 21 Pebruari 2011, (fotocopy sesuai dengan aslinya);
- Bukti P-3f : Surat Keterangan Penegasan Hak Kepemilikan Tanah Nomor 594.4.08.Ds.Bj/2011, tanggal 21 Pebruari 2011, (fotocopy sesuai dengan aslinya);
- Bukti P-3g : Daftar Hadir Menghadap tanggal 21 Pebruari 2011, (fotocopy sesuai dengan aslinya);
- Bukti P-3h : Hasil Pencatatan Bidang Tanah tanggal 25 Pebruari 2011, (fotocopy sesuai dengan aslinya);
- Bukti P-3i : Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, (fotocopy dari fotocopy, lampiran fotocopy sesuai dengan aslinya);
- Bukti P-3j : Bukti Pembayaran Surat Setoran Pajak tanggal 01 Maret 2011, (fotocopy sesuai dengan aslinya);
- Bukti P-3k : Bukti Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, (fotocopy sesuai dengan aslinya);
- Bukti P-3l : Surat Keterangan Kepala Desa/Lurah Nomor 594.3/52/BKJ/2015, (fotocopy sesuai dengan aslinya);
- Bukti P-3m : Berita Acara Kesaksian Kepemilikan Tanah, (fotocopy sesuai dengan aslinya);

Halaman 93 dari 161 halaman, Putusan No. 02/G/2016/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

- Bukti P-3n : Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (sporadik), (foto copy sesuai dengan aslinya);
- Bukti P-4a : Akta Jual Beli Nomor 44/2011, tanggal 04 Maret 2011, yang dibuat oleh dan dihadapan Drs. Agus Budi Darmawan, Camat Setu/ Pejabat Pembuat Akta Tanah, antara Janiwati Tedjawardana selaku penjual dan Ny. Regina selaku pembeli, (fotocopy sesuai dengan aslinya);
- Bukti P-4b : Akta Jual Beli No.1936/Serpong/1997 tanggal 25 September 1997 yang dibuat oleh dan dihadapan Drs. H.M. HIDAYAT, Camat Serpong/Pejabat Pembuat Akta Tanah, antara Teng Erih selaku Penjual dan Janiwati Tedjawardana selaku Pembeli, (fotocopy sesuai dengan aslinya);
- Bukti P-4c : Surat Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah C No.800 atas nama Tang Erih, (fotocopy dari fotocopy);
- Bukti P-4d : Surat Pernyataan Tidak Sengketa tanggal 21 Pebruari 2011, (fotocopy sesuai dengan aslinya);
- Bukti P-4e : Surat Pernyataan Belum Sertifikat tanggal 21 Pebruari 2011, (fotocopy sesuai dengan aslinya);
- Bukti P-4f : Keterangan Tanah Nomor 594.4.06.Ds.Bj/2011 tanggal 21 Pebruari 2011, (fotocopy sesuai dengan aslinya);
- Bukti P-4g : Surat Keterangan Penegasan Hak Kepemilikan Tanah Nomor 594.4.06.Ds.Bj/2011 tanggal 21 Pebruari 2011, (fotocopy sesuai dengan aslinya);
- Bukti P-4h : Daftar Hadir Menghadap tanggal 21 Pebruari 2011, (fotocopy sesuai dengan aslinya);
- Bukti P-4i : Hasil Pencatatan Bidang Tanah tanggal 25 Pebruari 2011, (fotocopy sesuai dengan aslinya);



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bukti P-4j : Keterangan Tanah Nomor : 594.4.2006/1997, tanggal 17 September 1997, (fotocopy sesuai dengan aslinya);

Bukti P-4k : Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, (fotocopy sesuai dengan aslinya);

Bukti P-4l : Bukti Pembayaran Surat Setoran Pajak tanggal 01 Maret 2011, (fotocopy sesuai dengan aslinya);

Bukti P-4m : Bukti Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, (fotocopy sesuai dengan aslinya);

Bukti P-4n : Surat Keterangan Kepala Desa/Lurah Nomor 594.3/49/BKJ/2015, (fotocopy sesuai dengan aslinya);

Bukti P-4o : Surat Keterangan, (fotocopy sesuai dengan aslinya);

Bukti P-4p : Berita Acara Kesaksian Kepemilikan Tanah, (fotocopy sesuai dengan aslinya);

Bukti P-4q : Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (sporadik), (fotocopy sesuai dengan aslinya);

Bukti P-5a : Akta Jual Beli Nomor 45/2011, tanggal 04 Maret 2011, yang dibuat oleh dan dihadapan Drs. Agus Budi Darmawan, Camat Setu/ Pejabat Pembuat Akta Tanah, antara 1. Ny. Eniarti dan 2. Sunardi Natawidjaja selaku penjual dan Ny. Regina selaku pembeli, (fotocopy sesuai dengan aslinya);

Bukti P-5b : Akta Jual Beli Nomor 1937/Serpong/1997, tanggal 25 September 1997, yang dibuat oleh dan dihadapan Drs. H. M. Hidayat, Camat Serpong/Pejabat Pembuat Akta Tanah, antara Teng Erih selaku Penjual dan Ny. Eniarti selaku pembeli, (fotocopy sesuai dengan aslinya);

Halaman 95 dari 161 halaman, Putusan No. 02/G/2016/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

- Bukti P-5c : Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah C Nomor 800 atas nama Tang Erih, (fotocopy dari fotocopy);
- Bukti P-5d : Surat Pernyataan Tidak Sengketa tanggal 21 Pebruari 2011, (fotocopy sesuai dengan aslinya);
- Bukti P-5e : Surat Pernyataan Belum Sertifikat tanggal 21 Pebruari 2011, (fotocopy sesuai dengan aslinya);
- Bukti P-5f : Keterangan Tanah Nomor 594.4.05.Ds.Bj/2011 tanggal 21 Pebruari 2011, (fotocopy sesuai dengan aslinya);
- Bukti P-5g : Surat Keterangan Penegasan Hak Kepemilikan Tanah Nomor 594.4.05.Ds.Bj/2011 tanggal 21 Pebruari 2011, (fotocopy sesuai dengan aslinya);
- Bukti P-5h : Daftar Hadir Menghadap tanggal 21 Pebruari 2011, (fotocopy sesuai dengan aslinya);
- Bukti P-5i : Hasil Pencatatan Bidang Tanah tanggal 25 Pebruari 2011, (fotocopy dari fotocopy);
- Bukti P-5j : Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, (fotocopy dari fotocopy);
- Bukti P-5k : Bukti Pembayaran Surat Setoran Pajak tanggal 01 Maret 2011, (fotocopy dari fotocopy);
- Bukti P-5l : Bukti Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, (fotocopy sesuai dengan aslinya);
- Bukti P-5m : Surat Keterangan Kepala Desa/Lurah Nomor 594.3/49/BKJ/2015, (fotocopy sesuai dengan aslinya);
- Bukti P-5n : Surat Keterangan, (fotocopy dari fotocopy);
- Bukti P-5o : Berita Acara Kesaksian Kepemilikan Tanah, (fotocopy sesuai dengan aslinya);





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bukti P-5p : Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (sporadik), (foto copy dari fotocopy);

Bukti P-6a : Akta Jual Beli Nomor 43/2011, tanggal 04 Maret 2011, yang dibuat oleh dan dihadapan Drs. Agus Budi Darmawan, Camat Setu/ Pejabat Pembuat Akta Tanah, antara Ny. Ni Elih/Elisah dan Sukana selaku penjual dan Ny. Regina selaku pembeli, (fotocopy sesuai dengan aslinya);

Bukti P-6b : Akta Jual Beli Nomor 1933/Serpong/1997, tanggal 25 September 1997, yang dibuat oleh dan dihadapan Drs. H. M. Hidayat, Camat Serpong/Pejabat Pembuat Akta Tanah, antara Teng Erih selaku Penjual dan Ny. Ni Elih/Elisah selaku pembeli, (fotocopy sesuai dengan aslinya);

Bukti P-6c : Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah C Nomor 800 atas nama Tang Erih, (fotocopy dari fotocopy);

Bukti P-6d : Surat Pernyataan Tidak Sengketa tanggal 21 Pebruari 2011, (foto copy sesuai dengan aslinya);

Bukti P-6e : Surat Pernyataan Belum Sertifikat tanggal 21 Pebruari 2011, (foto copy sesuai dengan aslinya);

Bukti P-6f : Keterangan Tanah Nomor 594.4.07.Ds.Bj/2011 tanggal 21 Pebruari 2011, (fotocopy sesuai dengan aslinya);

Bukti P-6g : Surat Keterangan Penegasan Hak Kepemilikan Tanah Nomor 594.4.07.Ds.Bj/2011 tanggal 21 Pebruari 2011, (fotocopy sesuai dengan aslinya);

Bukti P-6h : Daftar Hadir Menghadap tanggal 21 Pebruari 2011, (fotocopy sesuai dengan aslinya);

Halaman 97 dari 161 halaman, Putusan No. 02/G/2016/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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bukti P-6i : Hasil Pencatatan Bidang Tanah tanggal 25 Pebruari 2011, (fotocopy sesuai dengan aslinya);
- Bukti P-6j : Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, (fotocopy sesuai dengan aslinya);
- Bukti P-6k : Bukti Pembayaran Surat Setoran Pajak tanggal 01 Maret 2011, (fotocopy sesuai dengan aslinya);
- Bukti P-6l : Bukti Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, (fotocopy sesuai dengan aslinya);
- Bukti P-6m : Surat Keterangan Kepala Desa/Lurah Nomor 594.3/49/BKJ/2015, (fotocopy sesuai dengan aslinya);
- Bukti P-6n : Surat Keterangan, (fotocopy sesuai dengan aslinya);
- Bukti P-6o : Berita Acara Kesaksian Kepemilikan Tanah, (fotocopy sesuai dengan aslinya);
- Bukti P-6p : Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (sporadik), (fotocopy sesuai dengan aslinya);
- Bukti P-7a : Akta Jual Beli Nomor 47/2011, tanggal 07 Maret 2011, yang dibuat oleh dan dihadapan Drs.Agus Budi Darmawan, Camat Setu/ Pejabat Pembuat Akta Tanah, antara Teng Erih dan Teng Felicia Rika H selaku penjual dan Ny. Regina selaku pembeli, (fotocopy sesuai dengan aslinya);
- Bukti P-7b : Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah C Nomor 800 atas nama Tang Erih, (fotocopy sesuai dengan aslinya, lampiran fotocopy dari fotocopy);
- Bukti P-7c : Surat Pernyataan Tidak Sengketa tanggal 21 Pebruari 2011, (fotocopy sesuai dengan aslinya);



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti P-7d : Surat Pernyataan Belum Sertifikat tanggal 21 Pebruari 2011, (foto copy sesuai dengan aslinya);
- Bukti P-7e : Keterangan Tanah Nomor 594.4.09.Ds.Bj/2011 tanggal 21 Pebruari 2011, (fotocopy sesuai dengan aslinya);
- Bukti P-7f : Surat Keterangan Penegasan Hak Kepemilikan Tanah Nomor 594.4.09.Ds.Bj/2011 tanggal 21 Pebruari 2011, (fotocopy sesuai dengan aslinya);
- Bukti P-7g : Daftar Hadir Menghadap tanggal 21 Pebruari 2011, (fotocopy sesuai dengan aslinya);
- Bukti P-7h : Hasil Pencatatan Bidang Tanah tanggal 25 Pebruari 2011, (fotocopy sesuai dengan aslinya);
- Bukti P-7i : Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, (fotocopy sesuai dengan aslinya, lampiran fotocopy dari fotocopy);
- Bukti P-7j : Bukti Pembayaran Surat Setoran Pajak tanggal 01 Maret 2011, (fotocopy sesuai dengan aslinya);
- Bukti P-7k : Bukti Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, (fotocopy sesuai dengan aslinya);
- Bukti P-7l : Surat Keterangan Kepala Desa/Lurah Nomor 594.3/49/BKJ/2015, (fotocopy sesuai dengan aslinya);
- Bukti P-7m : Surat Keterangan, (fotocopy sesuai dengan aslinya);
- Bukti P-7n : Berita Acara Kesaksian Kepemilikan Tanah, (fotocopy sesuai dengan aslinya);
- Bukti P-3o : Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (sporadik), (foto copy sesuai dengan aslinya);
- Bukti P-8a : Surat Keterangan Lurah Bakti Jaya No.594.4/157/BKJ/IV/2014 tanggal 23 April 2014, (fotocopy sesuai dengan aslinya);

Halaman 99 dari 161 halaman, Putusan No. 02/G/2016/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

- Bukti P-8b : Surat Keterangan Lurah Bakti Jaya No.474/96/Kel.Bkj/2014 tanggal 12 Agustus 2014, (fotocopy sesuai dengan aslinya);
- Bukti P-8c : Surat Keterangan Lurah Bakti Jaya No.474/462/Kel.Bkj/2015 tanggal 29 Oktober 2015, (fotocopy sesuai dengan aslinya);
- Bukti P-9a : Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan 21163/2015 tanggal 31 Maret 2015, (fotocopy dari fotocopy);
- Bukti P-9b : Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan 21162/2015 tanggal 31 Maret 2015, (fotocopy dari fotocopy);
- Bukti P-9c : Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan 21160/2015 tanggal 31 Maret 2015, (fotocopy dari fotocopy);
- Bukti P-9d : Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan 21135/2015 tanggal 31 Maret 2015, (fotocopy dari fotocopy);
- Bukti P-9e : Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan 21132/2015 tanggal 31 Maret 2015, (fotocopy dari fotocopy);
- Bukti P-9f : Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan 21123/2015 tanggal 31 Maret 2015, (fotocopy dari fotocopy);
- Bukti P-10a : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan tanggal 29 Juli 2015 Nomor : 552/600.7.36.13/VII/2015 Perihal : Undangan, (fotocopy sesuai dengan aslinya);
- Bukti P-10b : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan tanggal 23 September 2015 Nomor : 751/600.7.36.13/IX/2015 Perihal : Undangan, (fotocopy sesuai dengan aslinya);
- Bukti P-10c : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan tanggal 5 Oktober 2015 Nomor : 779/600.7.36.13/X/2015 Perihal : Undangan, (fotocopy sesuai dengan aslinya);



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bukti P-11a : Surat tertanggal 29 Oktober 2015 Perihal : Permohonan Keterangan dan Penjelasan, (fotocopy sesuai dengan aslinya);

Bukti P-11b : Surat tertanggal 16 Nopember 2015 Perihal : Permohonan Keterangan dan Penjelasan II, (fotocopy sesuai dengan aslinya);

Bukti P-11c : Surat tertanggal 03 Desember 2015 Perihal : Permohonan Keterangan dan Penjelasan III, (fotocopy sesuai dengan aslinya);

Bukti P-12 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan, tanggal 03 Nopember 2015 Nomor : 912/300.7.36.04/XI/2015 Perihal Permohonan Keterangan dan Penjelasan, (fotocopy sesuai dengan aslinya);

Bukti P-13 : Gambar Ukur, (fotocopy dari fotocopy);

Bukti P-14 : Foto-foto lokasi tanah, (fotocopy dari foto);

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat melalui kuasanya telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa fotokopi surat yang telah bermaterai cukup, dan telah dicocokkan dengan asli dan atau fotokopinya, selanjutnya diberi tanda T-1 sampai dengan T-58, sebagai berikut:

Bukti T-1 : Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat Nomor : 862/HGB/KWBPB/1994 tanggal 12 Maret 1994, Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Kepada PT. Triarta Agunglestari, berkedudukan di Jakarta, Badan Hukum Indonesia, atas tanah seluas 104.155 M<sup>2</sup> Terletak Di Desa Babakan, Kecamatan Serpong, Kabupaten DT.II Tangerang, (fotocopy sesuai dengan aslinya);

Bukti T-2 : Surat Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia No.02-1371. HT.01.01.TH.91 tanggal 19 April 1991 tentang Memberikan Persetujuan atas Akta Pendirian Perseroan Terbatas

Halaman 101 dari 161 halaman, Putusan No. 02/G/2016/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

PT. Triarta Agunglestari, Berkedudukan di Jakarta,  
NPWP.1.356.610.4-011 berikut copy akta-akta sebagai lampirannya,  
(fotocopy dari fotocopy);

Bukti T-3 : Surat Bupati Kepala Daerah Tingkat II Tangerang yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang tanggal 22 Desember 1993 No.6976-Pem.Um/93 perihal Permohonan ijin lokasi atas nama PT. Triarta Agung Lestari, (fotocopy dari fotocopy);

Bukti T-4 : Surat Advice Panning No. 653/164-Bappeda/94/I tanggal 14 Januari 1994, berikut copy lampiran dari Surat Penetapan Restribusi dan Leges Advice Planning, (fotocopy dari fotocopy);

Bukti T-5 : Surat Pengantar dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang N0.460.09.003-I-1994 tanggal 14 Januari 1994 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat, berikut Copy Laporan Penelitian Lapang dan Pertimbangan Aspek Penatagunaan Tanah No.460.03.006-1994 tanggal 14 Januari 1994, (fotocopy dari fotocopy);

Bukti T-6 : Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang No.460.04-SK.009.P, tanggal 18 Januari 1994, tentang Pemberian Izin Lokasi Untuk Keperluan Pembangunan Perumahan Kepada PT. Triarta Agung Lestari, (fotocopy dari fotocopy);

Bukti T-7 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 922/Babakan, Gambar Situasi Tanggal 22 Maret 1994 No.3361 Luas : 62.670 M<sup>2</sup> diterbitkan tanggal 22 Maret 1994 berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat tanggal 12 Maret 1994, Nomor.862/HGB/KWBPN/1994 kepada PT. Triarta





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agung Lestari, berkedudukan di Jakarta, yang kemudian dari status hak atas tanahnya pada tanggal 20 Mei 1997, dimatikan karena dipisahkan sampai habis sehingga menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No.2271/Babakan dengan Gambar Situasi tanggal 1 April 1997 No.10359 seluas : 7.768 M<sup>2</sup> atas nama PT. Triarta Agung Lestari Berkedudukan di Jakarta, dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.2272/Babakan dengan Gambar Situasi tanggal 1 April 1997 No.10360 seluas : 54.902 M<sup>2</sup> atas nama PT. Triarta Agung Lestari Berkedudukan di Jakarta, (fotocopy sesuai dengan aslinya);

Bukti T-8 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.923/Babakan Gambar Situasi Tanggal 22 Maret 1994 No.3362 Luas : 41.485 M<sup>2</sup> diterbitkan tanggal 22 Maret 1994 berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kanror Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat, tanggal 12 Maret 1994, Nomor.862/HGB/KWBPN/1994 kepada PT. Triarta Agung Lestari Berkedudukan di Jakarta, yang kemudian dari status hak atas tanahnya pada tanggal 20 Mei 1997, dimatikan karena dipisahkan sampai habis sehingga menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No.2273/Babakan dengan Gambar Situasi tanggal 17 April 1997 No.10361 seluas : 11.478 M<sup>2</sup> atas nama PT. Triarta Agunglestari Berkedudukan di Jakarta, Sertipikat Hak Guna Bangunan No.2274/Babakan dengan Gambar Situasi tanggal 17 April 1997 No.10362 seluas : 29.815 M<sup>2</sup> atas nama PT. Triarta Agung Lestari Berkedudukan di Jakarta, dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.2275/Babakan dengan Gambar Situasi tanggal 17 April 1997 No.10363, seluas : 192 M<sup>2</sup> atas nama PT. Triarta Agung Lestari Berkedudukan di Jakarta, (fotocopy sesuai dengan aslinya);

Halaman 103 dari 161 halaman, Putusan No. 02/G/2016/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

- Bukti T-9 : Surat Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No.AHU -00392.AH.01.01.Tahun 2008 tanggal 03 Januari 2008 tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan, (fotocopy dari fotocopy yang dilegalisir);
- Bukti T-10 : Akta Perseroan Terbatas PT.Sinar Sukses Lestari No.44 tanggal 15 Nopember 2007 dibuat dihadapan Raden Johanes Sarwono, SH, selaku Notaris di Jakarta, (fotocopy dari fotocopy);
- Bukti T-11 : Surat Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No.AHU -51456.AH.01.02.Tahun 2010 tanggal 02 Nopember 2010 tentang Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan, (fotocopy dari fotocopy yang dilegalisir);
- Bukti T-12 : Akta Pernyataan Rapat PT. Sinar Sukses Lestari Berkedudukan di Jakarta Barat No.73 tanggal 28 September 2010, dibuat dihadapan Hannywati Gunawan, SH, selaku Notaris di Jakarta, (fotocopy dari fotocopy);
- Bukti T-13 : Kartu Tanda Penduduk Provinsi DKI Jakarta dengan NIK : 31730409034 80001 atas nama Djoko Andryas Djunaedi, (fotocopy dari fotocopy yang dilegalisir);
- Bukti T-14 : Surat Permohonan Pengukuran pembaharuan hak atas Sertipikat HGB No. 135/Bakti Jaya atas nama PT. Sinar Sukses Lestari berkedudukan di Jakarta, (fotocopy sesuai dengan aslinya);
- Bukti T-15 : Surat Pernyataan pemasangan tanda batas tanggal 19 Desember 2014, (fotocopy sesuai dengan aslinya);
- Bukti T-16 : Surat Tugas Pengukuran No.39/St-28.07/I/ 20015 tanggal 8 Januari 2015 atas permohonan pengukuran dari PT. Sinar Sukses Lestari



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap bidang tanah dengan Sertipikat HGB No.135/Bakti Jaya,  
(fotocopy sesuai dengan aslinya);

Bukti T-17 : Gambar Ukur No.39/2015 dari bidang tanah Sertipikat HGB No. 135/  
Bakti Jaya atas nama PT. Sinar Sukses Lestari berkedudukan di  
Jakarta, (fotocopy sesuai dengan aslinya);

Bukti T-18 : Foto saat dilakukan pengukuran terhadap bidang tanah Sertipikat  
HGB No.135/Bakti Jaya atas nama PT. Sinar Sukses Lestari  
berkedudukan di Jakarta, (fotocopy sesuai dengan aslinya);

Bukti T-19 : Peta Bidang Tanah Skala 1 : 2500 No. 93/2015 tanggal 14 Januari  
2015 dari hasil ukur dari bidang tanah Sertipikat HGB No.135/Bakti  
Jaya atas nama PT. Sinar Sukses Lestari berkedudukan di Jakarta,  
(fotocopy sesuai dengan aslinya);

Bukti T-20 : Surat Permohonan dari Djoko Andryas Djunaedi selaku Direktur PT.  
Sinar Sukses Lestari kepada Bapak Kepala Kantor Wilayah Badan  
Pertanahan Nasional Provinsi Banten melalui Bapak Kepala Kantor  
Pertanahan Kota Tangerang Selatan tanggal 01 April 2015 perihal  
permohonan pembaharuan Hak Guna Bangunan terhadap Sertipikat  
HGB No.135/Bakti Jaya atas nama PT. Sinar Sukses Lestari,  
Berkedudukan di Jakarta, (fotocopy sesuai dengan aslinya);

Bukti T-21 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No.135/ Bakti Jaya dengan Surat  
Ukur tanggal 16 April 2009 No.267/Bakti Jaya/2009 Luas : 27.574  
M<sup>2</sup> atas nama PT. Sinar Sukses Lestari berkedudukan di Jakarta,  
(fotocopy sesuai dengan aslinya);

Bukti T-22 : SPPT/PBB Tahun 2014 NOP.35.76.053.006.007-1115.0 atas nama  
PT. Sinar Sukses Lestari, berikut lampiran copy pembayarannya,  
(fotocopy dari fotocopy yang dilegalisir);

Halaman 105 dari 161 halaman, Putusan No. 02/G/2016/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

- Bukti T-23 : Surat Pernyataan Penguasaan Fisik tertanggal 01 April 2015 yang ditandatangani oleh Djoko Andryas Djunaedi selaku Direktur Utama PT. Sinar Sukses Lestari berkedudukan di Jakarta, (fotocopy dari fotocopy yang dilegalisir);
- Bukti T-24 : Surat Pernyataan tanggal 01 April 2015 ditandatangani Djoko Andryas Djunaedi selaku Direktur Utama PT. Sinar Sukses Lestari berkedudukan di Jakarta, (fotocopy dari fotocopy yang dilegalisir);
- Bukti T-25 : Surat Perintah No.264-300.5-2015 tanggal 02 April 2015, dalam rangka pelaksanaan kegiatan panitia pemeriksaan tanah terhadap bidang tanah Sertipikat HGB No.135/Bakti Jaya atas nama PT. Sinar Sukses Lestari berkedudukan di Jakarta, (fotocopy sesuai dengan aslinya);
- Bukti T-26 : Nota Dinas tanggal 02 April 2015 perihal Pengecekan terhadap Buku Tanah dari Sertipikat HGB No.135/Bakti Jaya atas nama PT. Sinar Sukses Lestari berkedudukan di Jakarta, (fotocopy sesuai dengan aslinya);
- Bukti T-27 : Berita Acara Pemeriksaan Lapang oleh Petugas Pemeriksaan Tanah (Petugas Konstataasi) tanggal 03 April 2015, (fotocopy sesuai dengan aslinya);
- Bukti T-28 : Risalah Pemeksiksaan Tanah (Konstatering Rapport No.675-300.5-36.07-KR-IV-2015 tanggal 6 April 2015, (fotocopy sesuai dengan aslinya);
- Bukti T-29 : Risalah Pengolahan Data Pembaharuan Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara Bekas Hak Guna Bangunan No.135/Bakti Jaya seluas : 27.574 M<sup>2</sup>, terletak di Kelurahan Bakti Jaya, Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten, Atas Nama PT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sinar Sukses Lestari, Berkedudukan di Jakarta Barat, (fotocopy sesuai dengan aslinya);

Bukti T-30 : Surat dari Tergugat kepada Bapak Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten tanggal 10 April 2015 No.303/300.7.36.05/IV/2015 perihal Permohonan Pembaharuan HGB No.135/ Bakti Jaya seluas : 27.574 M<sup>2</sup>, dari Djoko Andryas Djunaedi bertindak untuk dan atas nama Atas Nama PT. Sinar Sukses Lestari, Berkedudukan di Jakarta Barat terletak di Kelurahan Bakti Jaya, Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan, (fotocopy sesuai dengan aslinya);

Bukti T-31 : Surat Keputusan Kepala Kanror Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten Nomor : 112/HGB/BPN.36/2015 tanggal 18 Juni 2015, Tentang Pemberian Pembaharuan Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara Bekas Hak Guna Bangunan Nomor 135/Bakti Jaya, seluas : 27.574 M<sup>2</sup> terletak Di Kelurahan Bakti Jaya, Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten atas nama PT.SINAR SUKSES LESTARI Berkedudukan Di Jakarta Barat, (fotocopy sesuai dengan aslinya);

Bukti T-32 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.934/ Bakti Jaya dibukukan pada tanggal 26 juni 2015 dengan asal hak pemberian hak guna bangunan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kanror Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten Nomor : 112/HGB/BPN.36/2015 tanggal 18 Juni 2015 atas nama PT. Sinar Sukses Lestari berkedudukan di Jakarta Barat dan Surat Ukur tanggal 14 Januari 2015 No.221/Bakti Jaya/2015 Luas : 27.574 M<sup>2</sup> atas nama



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PT. Sinar Sukses Lestari berkedudukan di Jakarta Barat, (fotocopy sesuai dengan aslinya);

Bukti T-33 : Surat Permohonan Pengukuran pembaharuan hak Sertipikat HGB No. 2272/ Babakan atas nama PT. Sinar Sukses Lestari berkedudukan di Jakarta, (fotocopy sesuai dengan aslinya);

Bukti T-34 : Surat Pernyataan pemasangan tanda batas tanggal 19 Desember 2014, (fotocopy sesuai dengan aslinya);

Bukti T-35 : Surat Keterangan Pemekaran Desa No.474/308/DSBKJ/V/2014, menerangkan Sertipikat HGB No.2272/Babakan, pada saat ini terletak di Kelurahan Bakti Jaya, (fotocopy dari fotocopy yang dilegalisir);

Bukti T-36 : Surat Tugas Pengukuran No. 33/St-26.07/I/ 2015 tanggal 8 Januari 2015 atas permohonan pengukuran dari PT. Sinar Sukses Lestari terhadap bidang tanah dengan Sertipikat HGB No.2272/Babakan, (fotocopy sesuai dengan aslinya);

Bukti T-37 : Gambar Ukur No.33/2015 dari bidang tanah anah Sertipikat HGB No.2272/Babakan atas nama PT. Sinar Sukses Lestari berkedudukan di Jakarta, (fotocopy sesuai dengan aslinya);

Bukti T-38 : Foto saat dilakukan pengukuran terhadap bidang tanah Sertipikat HGB No.2272/ Babakan Jaya atas nama PT. Sinar Sukses Lestari berkedudukan di Jakarta, (fotocopy dari foto);

Bukti T-39 : Surat Pernyataan Terima Luas tanggal 7 Januari 2015 dari hasil pengukuran yang kurang seluas : 1.392 M<sup>2</sup> dari luas tanah pada Sertipikat HGB No.2272/Babakan, (fotocopy sesuai dengan aslinya);





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti T-40 : Peta Situasi Skala 1: 2500 dari bidang-bidang tanah sekitar objek sengketa, (fotocopy sesuai dengan aslinya);
- Bukti T-41 : Peta Bidang Tanah Skala 1 : 2500 No. 92/2015 tanggal 14 Januari 2015 dari hasil dari hasil ukur dari bidang tanah Sertipikat HGB No.2272/ Babakan atas nama PT. Sinar Sukses Lestari berkedudukan di Jakarta, (fotocopy sesuai dengan aslinya);
- Bukti T-42 : Surat Permohonan dari Djoko Andryas Djunaedi selaku Direktur PT. Sinar Sukses Lestari kepada Bapak Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan tanggal 01 April 2015 perihal permohonan pembaharuan Hak Guna Bangunan terhadap Sertipikat Sertipikat HGB No.2272/Babakan atas nama PT. Sinar Sukses Lestari, Berkedudukan di Jakarta, (fotocopy sesuai dengan aslinya);
- Bukti T-43 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No.2272/ Babakan dengan Gambar Situasi tanggal 17 April 1997 Nomor : 10360 Luas : 54.902 M<sup>2</sup> atas nama PT. Sinar Sukses Lestari berkedudukan di Jakarta, (fotocopy sesuai dengan aslinya);
- Bukti T-44 : SPPT/PBB Tahun 2013 NOP.35.76.053.006.007-1084.0 atas nama PT. Triarta Agung Lestari, berikut lampiran copy pembayarannya, (fotocopy dari fotocopy yang dilegalisir);
- Bukti T-45 : Surat Pernyataan Penguasaan Fisik tertanggal 01 April 2015 yang ditandatangani oleh Djoko Andryas Djunaedi selaku Direktur Utama PT. Sinar Sukses Lestari berkedudukan di Jakarta, (fotocopy dari fotocopy yang dilegalisir);
- Bukti T-46 : Surat Pernyataan tanggal 01 April 2015 yang ditandatangani oleh Djoko Andryas Djunaedi selaku Direktur Utama PT. Sinar Sukses



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lestari berkedudukan di Jakarta, (fotocopy dari fotocopy yang dilegalisir);

Bukti T-47 : Surat Perintah No.263-300.5-2015 tanggal 02 April 2015, dalam rangka pelaksanaan kegiatan panitia pemeriksaan tanah terhadap bidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No.2272/Babakan atas nama PT. Sinar Sukses Lestari berkedudukan di Jakarta, (fotocopy sesuai dengan aslinya);

Bukti T-48 : Nota Dinas tanggal 02 April 2015 perihal Pengecekan terhadap Buku Tanah dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No.2272/Babakan atas nama PT. Sinar Sukses Lestari berkedudukan di Jakarta, (fotocopy sesuai dengan aslinya);

Bukti T-49 : Berita Acara Pemeriksaan Lapangan oleh Petugas Pemeriksaan Tanah (Petugas Konstatasi tanggal 03 April 2015 (fotocopy sesuai aslinya);

Bukti T-50 : Risalah Pemeriksaan Tanah (Konstatering Rapport No.685-300.5-36.07-KR-IV-2015 tanggal 7 April 2015, (fotocopy sesuai dengan aslinya);

Bukti T-51 : Risalah Pengolahan Data Pembaharuan Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara Bekas Hak Guna Bangunan No.2272/ Babakan seluas : 53.510 M<sup>2</sup>, terletak di Kelurahan Bakti Jaya, Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten, Atas Nama PT. Sinar Sukses Lestari , Berkedudukan di Jakarta Barat, (fotocopy sesuai dengan aslinya);

Bukti T-52 : Surat dari Tergugat kepada Bapak Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten tanggal 14 April 2015 No.312/300.7.36.05/IV/2015 perihal Permohonan Pembaharuan Hak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Guna Bangunan No.2272/Babakan seluas : 53.510 M<sup>2</sup>, dari Djoko Andryas Djunaedi bertindak untuk dan atas nama Atas Nama PT. Sinar Sukses Lestari, Berkedudukan di Jakarta Barat terletak di Kelurahan Bakti Jaya, Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan, (fotocopy sesuai dengan aslinya);

Bukti T-53 : Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten Nomor : 113/HGB/BPN.36/2015 tanggal 18 Juni 2015, Tentang Pemberian Pembaharuan Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara Bekas Hak Guna Bangunan Nomor 2272/Babakan, seluas : 53.510 M<sup>2</sup> terletak Di Kelurahan Bakti Jaya, Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten atas nama PT.Sinar Sukses Lestari Berkedudukan Di Jakarta Barat, (fotocopy sesuai dengan aslinya);

Bukti T-54 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 935/ Bakti Jaya dibukukan pada tanggal 26 juni 2015 dengan asal hak pemberian hak guna bangunan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kanror Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten Nomor : 113/HGB/BPN.36/2015 tanggal 18 Juni 2015 atas nama PT. Sinar Sukses Lestari berkedudukan di Jakarta Barat dan Surat Ukur tanggal 14 Januari 2015 No.276/Bakti Jaya/2015 Luas : 53.510 M<sup>2</sup> atas nama PT. Sinar Sukses Lestari berkedudukan di Jakarta Barat, (fotocopy sesuai dengan aslinya);

Bukti T-55 : Surat Undangan dari Tergugat kepada Penggugat No.552/600.7.36.13/VII/ 2015 tanggal 29 Juli 2015, berikut daftar hadir, (fotocopy sesuai dengan aslinya);



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bukti T-56 : Surat Undangan dari Tergugat kepada Lurah Bakti Jaya, Penggugat dan Tergugat II Intervensi No.621/600.7.36.13/VIII/2015 tanggal 20 Agustus 2015, berikut tanda bukti pengiriman TIKI, (fotocopy sesuai dengan aslinya);

Bukti T-57 : Surat Undangan dari Tergugat kepada Penggugat dan Tergugat II Intervensi No.751/600.7.36.13/IX/2015 tanggal 23 September 2015, berikut daftar hadir dan berita acara gelar kasus mediasi, (fotocopy sesuai dengan aslinya);

Bukti T-58 : Surat Undangan dari Tergugat kepada Penggugat dan Tergugat II Intervensi No.779/600.7.36.13/X/2015 tanggal 05 Oktober 2015, berikut daftar hadir dan berita acara gelar kasus mediasi, (fotocopy sesuai dengan aslinya);

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat II Intervensi melalui kuasanya telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa fotokopi surat yang telah bermaterai cukup, dan telah dicocokkan dengan asli dan atau fotokopinya, selanjutnya diberi tanda T.II.Intv-1 sampai dengan T.II.Intv-24.d, sebagai berikut:

Bukti T.II.Intv-1 : Surat Kartu Tanda Penduduk atas nama Tn. Arief Sutanto, selaku Direktur Perusahaan PT. Sinar Sukses Lestari, sebagai Subyek hukum dan tercatat sebagai penduduk DKI Jakarta bertempat tinggal diwilayah Grogol Petamburan Jakarta Barat, (fotocopy sesuai dengan aslinya);

Bukti T.II.Intv-2 : Keputusan Menteri Hukum & Hak Asasi Manusia RI Nomor AHU-00392.AH.01.01 Tahun 2008 Tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan ditetapkan di Jakarta, tanggal 03 Januari 2008, Lampiran Akta PT Sinar Sukses Lestari Nomor 44, (fotocopy sesuai dengan aslinya, lampiran fotocopy);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bukti T.II.Intv-3 : Keputusan Menteri Hukum & Hak Asasi Manusia RI Nomor AHU-51456.AH.01.02 Tahun 2010 Tentang Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan, ditetapkan di Jakarta Tanggal 02 Nopember 2010, Lampiran salinan Akta PT. Sinar Sukses Lestari Nomor 73, berkedudukan semula di Jakarta Barat, (fotocopy sesuai dengan aslinya, lampiran fotocopy);

Bukti T.II.Intv-4 : Surat Salinan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Sinar Sukses Lestari Nomor: 4 tanggal 12 Desember 2014, (fotocopy dari fotocopy);

Bukti T.II.Intv-5 : Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 934/Bakti Jaya atas nama PT. Sinar Sukses Lestari berasal dari Sertifikat Hak Guna Bangunan 135/Bakti Jaya luas 27.574 M2, (fotocopy sesuai dengan aslinya);

Bukti T.II.Intv-6 : Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 935/Bakti Jaya atas nama PT. Sinar Sukses Lestari, berasal dari Serifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2272/Babakan atas tanah seluas 53.510. M2, (fotocopy sesuai dengan aslinya);

Bukti T.II.Intv-7 : Akta Jual Beli Nomor 78/2009 dihadapan PPAT/Nataris Suriminah,SH. atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2274-135 atas seluas 27.574 M2. Antara Penjual/Pihak Pertama PT.BII dan PT.Triarta Agung Lestari yang diwakili oleh Patrick Wong dengan Jong Tjhun Seng, Mulyono Setiawan dan PT. Sinar Sukses Lestari. selaku Pembeli tahun 2009, (fotocopy dari fotocopy);

Bukti T.II.Intv-8 : Akta Jual Beli Nomor 60/2009 dihadapan PPAT/Nataris Suriminah, SH. atas Serifikat Hak Guna Bangunan No.2272 atas tanah seluas 54.902 M2. Antara Penjual/Pihak Pertama

Halaman 113 dari 161 halaman, Putusan No. 02/G/2016/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

PT..BII & PT. .Triarta Agung Lestari yang diwakili oleh Patrick Wong dengan Jong Tjhun Seng, Mulyono Setiawan & PT. Sinar Sukses Lestari. selaku pembeli tahun 2009, (fotocopy dari fotocopy);

Bukti T.II.Intv-9 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang atas nama PT. Sinar Sukses Lestari (PBB) Serifikat Hak Guna Bangunan 934 - Serifikat Hak Guna Bangunan ex 135 - ex 2274 tahun 2015, (fotocopy dari fotocopy);

Bukti T.II.Intv-10: Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (PBB) atas nama PT. Sinar Sukses Lestari (PBB) Sertifikat Hak Guna Bangunan 935/Bakti Jaya ex Sertifikat Hak Guna Bangunan 2272, tahun 2015, (fotocopy dari fotocopy);

Bukti T.II.Intv-11: Keputusan Menkum Ham RI Nomor: AHU-13533.40.20.2014, tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar PT. Sinar Sukses Lestari, tanggal 24 Desember 2014, (fotocopy sesuai dengan aslinya);

Bukti T.II.Intv-12 : Surat Ijin Usaha Perdagangan (SIUP) Besar Nomor 503/000028-BP2T/30-08/PB/III/2015, tanggal 24 Maret 2015 atas nama PT. Sinar Sukses Lestari, (fotocopy dari fotocopy);

Bukti T.II.Intv-13 : Tanda Daftar Perusahaan atas nama PT. Sinar Sukses Lestari, (fotocopy dari fotocopy);

Bukti T.II.Intv-14: Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) Nomor: 02.667.218.8-411.000 atas nama PT. Sinar Sukses Lestari, (fotocopy dari fotocopy);

Bukti T.II.Intv-15: Surat Pernyataan Tan Kim Jong alias Tan Kun Yong mempunyai tanah seluas 7.740 M2, dengan Luas Fisik 8.745





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M2, tercatat pada girik C.651 yang telah dilepas ke PT. Triarta Agung Lestari sejak tahun 1993, (fotocopy dari fotocopy);

Bukti T.II.Intv-16 : Surat ketetapan luran Pembangunan Daerah, atas tanah buku C. Desa 651 atas nama Tan Kim Jong yang sudah dicoret, (fotocopy dari fotocopy);

Bukti T.II.Intv-17 : Buku Wajib luran atas nama Tan Kim Jong, menunjukkan Girik atau C. Nomor 651, Tan Kim Jong alias Tan Kun Yong berasal dari Girik Nomor C.113 (tanah sawah D.III) sedangkan tanah kering/darat berasal dari C.115 semula atas nama The Djak Wil telah dijual ke PT. TAL, (fotocopy dari fotocopy);

Bukti T.II.Intv-18 : Buku Wajib luran atas nama Teng Erih alias Teng Epih, persil 62, berasal dari C.113 yang kemudian menjadi Girik C. Nomor 800 atas nama Teng Epih (anak Teng I Yam) telah dijual habis ke Kaveling Depkes yang sekarang telah ada perumahan Depkes, (fotocopy dari fotocopy);

Bukti T.II.Intv-19 : Wajib luran atas nama Thang I Jam Nomor C.113, babakan, yang berasal dari C.402 atas nama Jo Kim San menjadi 113, atas nama Thang I Jam, telah dijual oleh Thang I Jam, (fotocopy dari fotocopy);

Bukti T.II.Intv-20 : Nama wajib luran Jo Kim San Nomor: 402 berasal dari ke 113, yang kemudian dijual ke PT. Tal oleh Theng I Yam, (fotocopy dari fotocopy);

Bukti T.II.Intv-21 : Wajib luran atas nama The Djak Wil Girik C. Nomor 115 menjadi 651 telah dijual ke kavling DEPKES Babakan Gondang, (fotocopy dari fotocopy);

Halaman 115 dari 161 halaman, Putusan No. 02/G/2016/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

Bukti T.II.Intv-22 : Nama-nama warga pemilik persil 62.d.II Desa Babakan Serpong Tangerang, (fotocopy dari fotocopy);

Bukti T.II.Intv-23: Peta Wilayah yang sudah dijual Girik C.113 atas nama Theng I Jam telah dijual ke PT. TAL, (fotocopy dari fotocopy);

Bukti T.II.Intv-24 : KTP atas nama Sukandi alias Sukkandi atau Theng Koen Jong atau Tan Kim Jong dan istrinya Yanawati, yang dipergunakan Penggugat untuk jual beli, AJB Nomor 42/Tahun 2011, dari Sukandi kepada Regina, (fotocopy dari fotocopy);

Bukti T.II.Intv-24a : Kartu Keluarga yang dipakai untuk Jual Beli dari Sukandi kepada Regina, (fotocopy dari fotocopy);

Bukti T.II.Intv- 24b: Surat WNI atas nama Theng Koen Jong atau Tan Kim Jong, yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri & Otonomi Daerah, (fotocopy dari fotocopy);

Bukti T.II.Intv-24c : Surat Pernyataan Ganti Nama atas nama Theng Koen Jong menjadi Sukkandi, dikeluarkan Tahun 1967, (fotocopy dari fotocopy);

Bukti T.II.Intv-24d : Tanda Terima oleh Lurah /Kepala Desa Babakan, Kecamatan Serpong, dalam rangka pelepasan ke PT. TAL & PT. ISKAN & Kavling Depkes oleh Tan Kim Jong atau Theng Koen Jong alias Sukkandi, (fotocopy dari fotocopy);

Bahwa Penggugat melalui kuasa hukumnya telah mengajukan 3 (tiga) orang Saksi, yang memberikan keterangan di bawah sumpah dipersidangan pada pokoknya sebagai berikut:

- **Saksi Pertama Penggugat:**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Saksi pertama akan memberikan keterangan tentang jual beli tanah, oleh karena saksi pertama sebagai perantara antara penjual dengan pembeli melalui pak Mandor;

Nama : **ENTONG**;  
Warga Negara : Indonesia;  
Tempat tanggal lahir : Bogor, 25 April 1951;  
Jenis Kelamin : Laki-laki;  
Pekerjaan : Wiraswasta;  
Agama : Kristen;  
Bertempat tinggal di : Kampung Ciparengkok, RT/RW 003/003, Desa Pengasinan, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor;

- Bahwa saksi menyatakan pernah menawarkan tanah Tang Kun Lay kepada Mandor Asnan dan Mandor Asnan punya atasan namanya Bu Regina, lalu Mandor Asnan memberitahukan kepada Bu Regina;
- Bahwa saksi mengetahui letak tanah yaitu letaknya di Babakan, Bakti Jaya;
- Bahwa saksi mengetahui luas tanah adalah 1,7 Ha;
- Bahwa saksi menyatakan tidak mengetahui jual beli tanah tahun berapa;
- Bahwa saksi menyatakan yang menjual tanah adalah Tang Kun Lay;
- Bahwa saksi menyatakan tanah yang dijual adalah tanah Tang Kun Lay;
- Bahwa saksi menyatakan hanya sebagai perantara jual beli tanah;
- Bahwa saksi menyatakan tidak mengetahui proses jual beli tanah;
- Bahwa saksi menyatakan tempat tinggal penjual tanah adalah dilokasi tanah yang dijual;

Halaman 117 dari 161 halaman, Putusan No. 02/G/2016/PTUN-SRG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menyatakan tanah yang dijual belum pernah dialihkan, masih mutlak milik penjual;
- Bahwa saksi menyatakan tanah masih dikuasai oleh pemilik;
- Bahwa saksi menyatakan setelah tanah dijual ditanami pohon jati;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tanah yang dijual adalah tanah PT. Sinar Sukses Lestari;
- Bahwa saksi menyatakan tidak mengikuti jual beli tanah;
- Bahwa saksi menyatakan berada dalam keadaan sehat;
- Bahwa saksi menyatakan sebagai perantara tanah yang diperjual belikan adalah tanah yang di Babakan, Bakti Jaya;
- Bahwa saksi menyatakan tanah yang diperjualbelikan adalah tanah Tang Kun Lay;
- Bahwa saksi menyatakan tidak mengetahui nama Indonesianya Tang Kun Lay;
- Bahwa saksi menyatakan tidak mengetahui batas-batas tanah;
- Bahwa saksi menyatakan tidak mengetahui prosedur jual beli tanah;
- Bahwa saksi menyatakan mengetahui jual beli tanah hanya sampai ada tanah dijual oleh Tang Kun Lay ;
- Bahwa saksi menyatakan tidak mengetahui Teng Erih, Na Elih, Sukandi, Sukana, yang menjual kepada Regina;
- Bahwa saksi menyatakan hanya mengetahui satu orang saja yaitu Tang Kun Lay, dia yang memberi tahu kalau ada yang beli, tanahnya mau dijual ;
- Bahwa saksi menyatakan tanah Tang Kun Lay di jual melalui Mandor Asnan kepada Bu Regina;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menyatakan tidak mengetahui jual beli tahun berapa;
- Bahwa saksi menyatakan orang tua Tang Kun Lay adalah Tang I Yam;
- Bahwa saksi menyatakan jual beli tanah sudah lama kira-kira 3 sampai 4 tahun;
- Bahwa saksi menyatakan luas tanah yang dijualbelikan adalah 1,7 Ha;
- Bahwa saksi menyatakan tanah setelah dibeli oleh Bu Regina, lalu ditanami pohon jati, dulu tanamannya kecil;
- Bahwa saksi menyatakan Babakan adalah Bakti Jaya;
- Bahwa saksi menyatakan letak Babakan Pocis, tidak jauh dari Babakan Gondang juga;
- Bahwa saksi menyatakan tidak tahu berapa meter jarak antara Babakan Pocis dan Babakan Gondang;
- Bahwa saksi menyatakan bukan orang babakan Pocis ataupun Babakan Gondang;
- Bahwa saksi menyatakan tidak mengetahui atau tidak paham letak tanah ada di RT ataupun RW berapa;
- Bahwa saksi menyatakan tinggal di Bogor;
- Bahwa saksi menyatakan pemilik tanah adalah Tang I Yam, punya anak Tang Kun Lay;
- Bahwa saksi menyatakan sebagai perantara kepada Mandor Asnan, tangan kanannya;
- Bahwa saksi menyatakan tidak mengetahui batas-batas tanah, hanya tahu lokasi, karena pernah kesana, saksi hanya sampai disitu saja;
- Bahwa saksi menyatakan mengetahui ada rumah pemilik tanah berupa rumah tua yang ditempati oleh Mandor Asnan, anak buah Bu Regina;

Halaman 119 dari 161 halaman, Putusan No. 02/G/2016/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

- Bahwa saksi menyatakan tanah adalah hibah orang tua yang diketahui dari penjual tanah;
- Bahwa saksi menyatakan tanah dihibahkan sudah lama sudah puluhan tahun;
- Bahwa saksi menyatakan Tang Kun Yong adalah saudara adik kakak dengan Tang Kun Lay;
- Bahwa saksi menyatakan menawarkan tanah kepada Mandor Asnan lalu Mandor Asnan menyampaikan kepada Bu Regina;
- Bahwa saksi menyatakan Mandor Asnan tinggal di Pamulang II;
- Bahwa saksi menyatakan luas tanah adalah 1,7 Ha, yang diketahui dari Tang Kun Lay pada saat belanja dirumahnya dan diminta tolong untuk menjualkan tanahnya tersebut;
- Bahwa saksi kemudian menawarkan kepada Mandor Asnan;
- Bahwa saksi menyatakan Tang Kun Yong dan Tang Kung Lay adalah adik kakak;
- Bahwa saksi menyatakan Teng Erih adalah adik kakak kandung;
- Bahwa saksi menyatakan tidak mengetahui ada PT. Sinar Sukses Letari;
- Bahwa saksi menyatakan tidak mengetahui nama Indonesia dari Tang Kun Yong;
- Bahwa saksi menyatakan kenal dengan Mandor Asnan baru beberapa tahun kira-kira 3 sampai 4 tahun;
- Bahwa saksi menyatakan jual beli tanah baru 3 sampai 4 tahun;
- **Saksi Kedua Penggugat :**
- Saksi kedua akan memberikan keterangan tentang proses jual beli tanah oleh pembeli dan penjual;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nama : **ANG ONG JIN;**  
Warga Negara : Indonesia;  
Tempat tanggal lahir : Tangerang, 08 April 1946;  
Jenis Kelamin : Laki-laki;  
Pekerjaan : Wiraswasta;  
Agama : Budha;  
Bertempat tinggal di : Jln. AMD Babakan Pocis RT/RW 003/002, Desa Bakti  
Jaya, Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan;

- Bahwa saksi menyatakan tanah objek sengketa ada di Bakti Jaya;
- Bahwa saksi menyatakan luas tanah objek sengketa adalah 1,7 Ha;
- Bahwa saksi menyatakan tanah objek sengketa adalah tanah Tang I Yam;
- Bahwa saksi mengatakan tempat tinggal Tang I Yam adalah penduduk Bakti Jaya;
- Bahwa saksi menyatakan mengenal Tang Erih karena sama-sama tinggal di Bakti Jaya;
- Bahwa saksi menyatakan tidak tahu Tang Erih dapat tanah darimana;
- Bahwa saksi menyatakan tanah dijual kepada Regina yang diketahui dari orang-orang;
- Bahwa saksi menyatakan tanah yang dijual adalah tanah Tang Erih;
- Bahwa saksi tidak mengetahui Tang I Yam menjual tanah;
- Bahwa saksi mengatakan Tang I Yam tinggal di Bakti Jaya;
- Bahwa saksi mengatakan di lokasi objek sengketa tidak ada rumah lain;
- Bahwa saksi mengatakan tanaman yang ada di lokasi objek sengketa adalah tanaman pohon;

Halaman 121 dari 161 halaman, Putusan No. 02/G/2016/PTUN-SRG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengatakan rumah saksi kira-kira 500 M dari lokasi objek sengketa;
- Bahwa saksi mengetahui tanah objek sengketa adalah tanah milik Bu Regina;
- Bahwa saksi mengatakan tanah objek sengketa ditempati oleh orangnya Bu Regina, yaitu Mandor Asnan;
- Bahwa saksi mengatakan tidak mengetahui PT. Sinar Sukses Lestari menguasai tanah;
- Bahwa saksi mengatakan tidak tahu jika PT. Sinar Sukses Lestari ada tanah di sekitar objek sengketa;
- Bahwa saksi mengatakan tanah objek sengketa hanya ada pohon-pohon lama saja yang ditanam oleh Mandor Asnan;
- Bahwa saksi mengatakan tidak tahu orang-orang PT. Sinar Sukses Lestari pernah ke lokasi objek sengketa;
- Bahwa saksi mengatakan mengetahui tanah obyek sengketa letaknya di Desa Bakti Jaya, Kecamatan Bakti Jaya;
- Bahwa saksi mengatakan mengetahui Babakan Gondang;
- Bahwa saksi tinggal di Bakti Jaya;
- Bahwa saksi mengatakan rumah ada yang menempati sejak dibeli oleh Bu Regina;
- Bahwa saksi mengatakan letak rumah ada di depan Majelis Hakim pada saat sidang lokasi;
- Bahwa saksi mengatakan rumah dibangun sejak dahulu oleh Tang Kun Lay;
- Bahwa saksi mengatakan terakhir ke lokasi objek sengketa adalah tahun 2016 bersama suami Bu Regina;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengatakan ke lokasi objek sengketa karena diajak oleh Suami Bu Regina untuk melihat kebun;
- Bahwa saksi mengatakan nama suami Bu Regina adalah David;
- Bahwa saksi mengatakan batas-batas objek sengketa adalah Utara batasnya Wi Babah, Timur batasnya Sawah/Selokan Air, Selatan batasnya Sawah, Barat batasnya Tang Kum Yong;
- Bahwa saksi mengatakan Pak David menjelaskan tanahnya berasal dari tanah Tang Erih, Tang I Yam, Na Elih dan Tang Kun Yong;
- Bahwa saksi mengatakan lupa kapan tanah dibeli;
- Bahwa saksi mengatakan pada saat objek sengketa dibeli oleh Bu Regina sudah ada pohon lain kemudian ditanami pohon lagi;
- Bahwa saksi mengatakan hanya pernah mendengar PT. Sinar Sukses Lestari;
- Bahwa saksi mengatakan mendapat cerita dari Pak David pada tahun 2016 saat sidang lokasi jika tanahnya diaku-aku / diakui oleh PT. Sinar Sukses Lestari;
- Bahwa saksi mengatakan Bu Regina hanya mempunyai tanah di objek sengketa;
- Bahwa saksi mengatakan tidak mengetahui nomor girik tanah milik Tang I Yam;
- Bahwa saksi menjelaskan prosedur, apa saja yang diperlukan dalam jual beli tanah yaitu diurus surat-surat tanahnya kemudian SPPT nya diurus;
- Bahwa saksi mengatakan belum pernah melihat SPPT Tang Erih;
- Bahwa saksi mengatakan Tang Erih adalah anaknya Tang I Yam;
- Bahwa saksi mengatakan Tang Erih bersekolah;

Halaman 123 dari 161 halaman, Putusan No. 02/G/2016/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

- Bahwa saksi mengatakan mengetahui Tang Erih menjual tanah kepada Bu Regina;
- Bahwa saksi mengatakan kenal dengan Sukana anaknya Tang I Yam;
- Bahwa saksi mengatakan kenal dengan Sukandi, Eniarti dan Eniarti adalah anaknya Tang I Yam;
- Bahwa saksi mengatakan mengetahui Na Elih adalah mantu dari Tang I Yam;
- (klarifikasi Bukti P-2A dan Bukti P-2B) Bahwa saksi mengatakan Tang Erih adalah kakaknya Sukana;
- Bahwa saksi mengatakan Na Ellih dan Sukana adalah suami istri;
- Bahwa saksi mengatakan Tang Erih adalah anak dari Tang I Yam;
- Bahwa saksi mengatakan tidak tahu Tang Erih dapat tanah darimana;
- Bahwa saksi mengatakan tidak tahu Tang Erih menjual tanah kepada Sukana;
- Bahwa saksi mengatakan tidak tahu umur dari Tang Erih;
- Bahwa saksi mengatakan kenal dengan Tang Erih;
- Bahwa saksi mengatakan umur saksi adalah 70 tahun;
- Bahwa saksi mengatakan tidak sekelas dengan Tang Erih tetapi sering lewat depan rumah saksi;
- Bahwa saksi mengatakan tidak tahu apakah Tang Erih masih hidup;
- Bahwa saksi mengatakan ketika menjual tanah Tang Erih tinggal di kebayoran;
- Bahwa saksi mengatakan pernah melihat surat girik objek sengketa;
- Bahwa saksi mengatakan yang menjual tanah ke Regina adalah Tang Erih;
- Bahwa saksi mengatakan yang membangun tembok dan patok adalah PT. Triarta Agung Lestari;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengatakan pada saat jual beli tembok sudah ada;
- Bahwa saksi mengatakan mengetahui ada patok;
- Bahwa saksi mengatakan anak dari Tang I Yam adalah Tang Erih, Tang Kun Yong, Tang Kun Yam, Tang Kun Lay, Eniarti;
- Bahwa saksi mengatakan luas tanah Tang I Yam adalah 1,7 Ha dan dijual kepada Bu Regina seluas 1,7 Ha;
- Bahwa saksi mengatakan tanah yang dijualbelikan tersebut belum ada sertifikat;
- Bahwa saksi mengatakan mengetahui Regina punya tanah di objek sengketa adalah pada tahun 2016;
- Bahwa saksi mengatakan tidak tahu apakah Regina Bayar PBB atau tidak;
- Bahwa saksi mengatakan tidak tahu apakah ada PT. Sinar Sukses Lestari;
- Bahwa saksi mengatakan tidak tahu apakah ada sertifikat atau tidak;
- Bahwa saksi mengatakan tidak tahu jual beli oleh Regina;
- Bahwa saksi menyatakan mengetahui luas tanah dari Pak David pada saat di rumah saksi;
- Bahwa saksi mengatakan yang mengajak ke lokasi objek sengketa adalah Pak David pada tahun 2015;
- Bahwa saksi mengatakan mengetahui adanya patok di lokasi objek sengketa karena diberi tahu oleh Tergugat;
- Bahwa saksi mengatakan tidak mengetahui adanya PT. Triartha Agung Lestari;
- Bahwa saksi mengatakan yang memasang patok adalah PT. Triartha Agung Lestari diberi tahu oleh Tergugat;

Halaman 125 dari 161 halaman, Putusan No. 02/G/2016/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 saksi mengatakan tidak tahu waktu sidang di lokasi Pak David menunjuk patok, katanya dia yang buat, lalu dibantah oleh Tergugat II Intervensi, karena yang buat adalah PT. Sinar Sukses Lestari;
- Bahwa saksi mengatakan nama Indonesia Tang Kun Yong adalah Sukandi;
- Bahwa saksi mengatakan tidak tahu jual beli tahun berapa;
- Bahwa saksi mengatakan pohon yang ditanam adalah pohon Jabon;
- Bahwa saksi mengatakan tidak tahu apakah tanah objek sengketa ada kaitannya dengan tanah PT. Sinar Sukses Lestari;
- Bahwa saksi mengatakan tidak tahu PT. Triartha Agung Lestari;
- Bahwa saksi mengatakan tidak tahu apakah tanah objek sengketa apakah sudah bersertifikat atau belum;
- Bahwa saksi menyatakan mengetahui tentang jual beli yaitu surat jual beli, surat ditulis / diketik;
- Bahwa saksi mengatakan tidak mengetahui proses jual beli;
- Bahwa saksi menyatakan mengetahui Regina membeli tanah Tang Erih dari banyak orang;
- Bahwa saksi mengatakan domisili di Bakti Jaya, Dukuh Babakan sejak lahir;
- Bahwa saksi mengatakan tidak pernah melihat ada pengukuran dari Kantor Pertanahan;
- Bahwa saksi mengatakan tinggal di Babakan, dekat dengan obyek sengketa sekitar 500 M;
- Bahwa saksi mengatakan mengetahui PT. Sinar Sukses Lestari;
- Bahwa saksi mengatakan mengetahui keberadaan PT. Sinar Sukses Lestari sudah lama;
- (klarifikasi Bukti T-11) bahwa saksi menyatakan namanya Tang I Yam;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menyatakan tidak tahu apakah tanah-tanah tersebut pernah dilepaskan atau tidak;

- **Saksi Ketiga Penggugat**

- Saksi ketiga akan memberikan keterangan tentang proses jual beli tanah, karena saksi ketiga adalah sebagai sekretaris kelurahan, pada waktu itu sebagai PLH Kepala Kelurahan;

Nama : **MOH. OCIN MARJUKI, S.SOS;**

Warga Negara : Indonesia;

Tempat tanggal lahir : Tangerang, 25 Nopember 1965;

Jenis Kelamin : Laki-laki;

Pekerjaan : Pegawai Negeri Sipil (PNS);

Agama : Islam;

Bertempat tinggal di : Jln. AMD Babakan Pocis RT/RW 008/002, Desa Bakti Jaya, Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan;

- Bahwa saksi menjelaskan proses jual beli tersebut terjadi pada tahun 1998, ada pemekaran Bakti Jaya dari Babakan, saksi bekerja sebagai staf Kelurahan mulai tahun 1994, pada tahun 1998 saksi masih sebagai staf, pada tahun 1999 menjadi Sekretaris Desa. Pada tahun 2013 terjadi perubahan dari Desa menjadi Kelurahan, sehingga saksi menjadi Sekretaris Kelurahan. Pada waktu jual beli antara 5 (lima) orang kepada Bu Regina, waktu itu saksi menjabat sebagai Plh. Kepala Kelurahan;
- Bahwa saksi menyatakan harga jual adalah diatas NJOP;
- Bahwa saksi menyatakan tidak ada pihak lain;
- Bahwa saksi menjelaskan jarak antara Kantor Kelurahan dengan obyek sengketa adalah 500 M;

Halaman 127 dari 161 halaman, Putusan No. 02/G/2016/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 saksi menyatakan pada saat jual beli, surat-suratnya diperlihatkan yaitu Girik 800 dan Girik 651;
- Bahwa saksi menyatakan yang punya girik adalah Tang Kun Yong;
- Bahwa saksi menyatakan luas tanah adalah 1,7 Ha;
- Bahwa saksi menyatakan pada saat jual beli tahun 2011 tanah objek sengketa diukur oleh orang kelurahan;
- Bahwa saksi mengatakan yang menunjuk batas-batas tanah ada 5 orang;
- Bahwa saksi menyatakan tidak mengetahui PT. Sinar Sukses Lestari tetapi hanya tahu PT. Triartha Agung Lestari;
- Bahwa saksi mengatakan tanah PT. Triartha Agung Lestari berbatasan/ menempel dengan tanah obyek sengketa;
- Bahwa saksi mengatakan mengetahui batas-batasnya yaitu Sebelah Utara PT. TAL, Sebelah Timur Saluran Air, Sebelah Selatan Saluran Air dan Sebelah Barat PT. TAL;
- Bahwa saksi mengatakan pada waktu diukur tidak ada keberatan dari PT. Triartha Agung Lestari tetapi waktu ajukan sertifikat, tanah diukur oleh BPN;
- Bahwa saksi mengatakan tanah diukur tahun 2015;
- Bahwa saksi mengatakan tanah PT. Sinar Sukses Lestari yang dipagar;
- Bahwa saksi mengatakan Akta Jual Beli, antara Tang Kun Yong dengan Regina adalah yang dijual adalah girik yang ada di rumah penjual di RT. 03/02;
- Bahwa saksi mengatakan jual beli tahun 2011;
- Bahwa saksi mengatakan ada 5 akta jual beli dan 1 girik tetapi lupa nomornya;
- Bahwa objek sengketa dipisah / dipecah oleh Jalan Desa;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menyatakan yang dijual Tang Kun Yong adalah Girik;
- Bahwa saksi mengatakan yang Akta Jual Beli adalah yang lima;
- Bahwa saksi menyatakan yang dibawa pada saat jual beli adalah Girik dan PBB karena syarat jual beli adalah Girik dan PBB;
- Bahwa saksi menyatakan masih bekerja di Kelurahan sebagai Sekretaris Kelurahan;
- Bahwa saksi menyatakan menjadi Plh Lurah pada tahun 2011, karena Lurahnya meninggal;
- Bahwa saksi mengatakan mengetahui langsung pada saat peralihan tanah karena melaksanakan proses administrasi;
- Bahwa saksi mengatakan mengetahui waktu jual beli berdasarkan surat-surat yang diserahkan;
- Bahwa saksi mengatakan pada waktu jual sebagai Saksi, AJB oleh Camat, Lurah pasti sebagai Saksi;
- (klarifikasi bukti Penggugat P-2D), bahwa saksi mengakui menandatangani;
- Bahwa saksi menjelaskan proses jual beli dimulai dari jual beli baru kemudian akta;
- Bahwa saksi mengatakan sebagai saksi pada saat Regina mengajukan permohonan sertifikat;
- Bahwa saksi mengatakan Bu Regina tidak ada tetapi hanya ada Mandor Asnan;
- Bahwa saksi mengatakan tidak tahu apakah ada atau tidak yang disampaikan ke PT. Sinar Sukses Lestari;
- Bahwa saksi mengatakan pengukuran dilakukan pada pertengahan tahun 2015;

Halaman 129 dari 161 halaman, Putusan No. 02/G/2016/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

- Bahwa saksi mengatakan tidak mengetahui hasil dari pengukuran;
- Bahwa saksi menyatakan lupa apakah ada berita acara pengukuran;
- Bahwa saksi mengatakan pengukuran dilakukan sebanyak dua kali dengan rentang waktu selama 1 bulan;
- Bahwa saksi menyatakan letak tanah Regina ada di kiri dan kanan jalan;
- Bahwa saksi menyatakan waktu itu bukan jadi Plh Lurah, jadi Plh tahun 2011, dulu yang ajukan Saksi, belakangan oleh BPN, untuk permohonan tahun 2015;
- Bahwa saksi menyatakan tidak mengetahui apakah sudah ada jawaban atau tidak terhadap permohonan sertifikat tersebut;
- Bahwa saksi menyatakan tentang tanah tidak sengketa dan tanah tersebut milik penjual karena saksi juga tinggal disana;
- Bahwa saksi mengatakan mengetahui ada patok besi di tanah objek sengketa;
- Bahwa saksi mengatakan mengetahui tanah PT. Sinar Sukses Lestari berbatasan dengan tanah objek sengketa;
- Bahwa saksi mengatakan tanah yang menjadi sengketa adalah tanah Baba I Yam dan tanahnya banyak;
- Bahwa saksi menyatakan mengetahui pengukuran tanah Bu Regina dengan melampirkan akta jual beli dan SPPT;
- Bahwa saksi menyatakan lupa akta jual beli tahun berapa dan asli dilampirkan;
- Klarifikasi bukti Penggugat P-6A, P-5A, P-4A dan P-2A, bahwa saksi mengatakan benar dilampirkan;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengatakan terhadap perbedaan yang dilampirkan adalah SPPT 734, sedangkan dalam akta jual beli Nomor : 1938 tertera SPPT 296, ada beda batas-batas, SPPT juga beda, maka yang dipakai adalah data terbaru;
- Bahwa saksi mengatakan tidak mengetahui akta 97;
- Bahwa saksi mengatakan dasarnya adalah PBB 296;
- Bahwa saksi mengatakan tidak melihat dan memeriksa tanah yang dijual ketika menjadi saksi;
- Bahwa saksi mengatakan melihat PBB dan akta Jual Beli pada saat permohonan pengukuran dan mencocokkan pada saat menjabat Plh. Lurah;
- Bahwa saksi mengatakan Tang I Yam mempunyai 2 (dua) orang anak yang tinggal di Bakti Jaya dan yang lainnya tidak tinggal disana;
- Bahwa saksi mengatakan tidak tahu luas tanah milik Tang I Yam;
- Bahwa saksi mengatakan lupa pembayaran PBB tahun berapa;
- Bahwa saksi mengatakan tidak mendapat undangan tetapi saksi hadir;
- Bahwa saksi mengatakan pada tahun 1998 menjabat sebagai staf lurah dan yang menjabat lurah adalah kakak kandung dari saksi;
- Bahwa saksi mengatakan pada saat mediasi tidak melihat buku tanah;
- Bahwa saksi menyatakan tidak dapat menjelaskan tanah PT. Triartha Agung Lestari diperoleh tahun 1992, Teng I Yam meninggal tahun 1980, siapa yang tanda tangan karena tidak tahu;

Bahwa Tergugat melalui kuasa hukumnya, selain mengajukan bukti surat, untuk menguatkan bantahannya juga telah mengajukan 1 (satu) orang Saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah dipersidangan pada pokoknya sebagai berikut:

Nama : ARISTA WIJAYA;

Halaman 131 dari 161 halaman, Putusan No. 02/G/2016/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

Warga Negara : Indonesia;  
Tempat tanggal lahir : Bandar Lampung, 04 Nopember 1990;  
Jenis Kelamin : Laki-laki;  
Pekerjaan : Wiraswasta;  
Agama : Islam;  
Beralamat : P Korpri BLK C.03 No. 20 Kelurahan Harapan Jaya  
Bandar Lampung;

- Bahwa saksi menyatakan tidak kenal dengan Penggugat, kenal dengan Tergugat, sebagai petugas ukur di Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan, tidak kenal dengan Tergugat II Intervensi, tidak mempunyai hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Tergugat II Intervensi;
- Bahwa saksi mengatakan dalam keadaan sehat dan paham diajukan sebagai saksi;
- Bahwa saksi menjelaskan tentang Surat Tugas dari Kepala Kantor Pertanahan Tangerang Selatan untuk melakukan pengukuran yang dimohon oleh PT. Sinar Sukses Lestari, kemudian menghubungi pihak pemohon PT. Sinar Sukses Lestari untuk melakukan orientasi kepada PT. Sinar Sukses Lestari, selanjutnya 2(dua) hari setelah itu mencari data-data;
- Klarifikasi bukti Tergugat T-14, T-15 dan T-16, saksi mengatakan surat tugas tersebut adalah bukti Tergugat T-16;
- Bahwa saksi mengatakan benar bukti Tergugat T-36 adalah benar karena objeknya ada 2 (dua);
- Bahwa saksi mengatakan mengetahui dasar dari permohonan adalah adanya fotocopy sertifikat;
- Bahwa saksi mengatakan benar adanya tentang bukti Tergugat T-33 dan T-34;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengatakan setelah mendapat surat tugas, kemudian melakukan orientasi, turun ke lapangan, ada foto-foto dilapangan terkait adanya patok-patok;
- Bahwa saksi mengatakan Bukti Tergugat T-38 benar foto-foto petugas PT. Sinar Sukses Lestari yang menunjukkan bahwa kami kelapangan;
- Bahwa saksi menjelaskan bahwa dalam menginventarisir data-data dilakukan orientasi lalu ke lapangan, di lapangan menemukan data-data, adanya koordinat, adanya patok beton, ada yang tidak ada patoknya, ke lapangan lebih dari 2 (dua) hari, untuk melakukan orientasi dan pengukuran;
- Bahwa saksi mengatakan ada beda posisi atau selisih karena adanya beda patok;
- Bahwa saksi mengatakan pada saat orientasi permohonan PT. SSL, disana ada jalan, kemudian tanya kepada orang lewat, apakah benar ini tanah PT. TAL, dan dijawab oleh orang yang lewat tersebut bahwa benar jalan ini termasuk tanah PT. TAL;
- Bahwa saksi mengatakan data yang ada semua adalah tanah milik PT. TAL, yang memohon adalah PT.SSL;
- Bahwa saksi mengatakan Bukti Tergugat T-17 dan T-37 adalah hasil pengukuran saksi;
- Bahwa saksi mengatakan di lokasi ada patok dan jalan milik PT. TAL;
- Bahwa saksi mengatakan melakukan pengukuran dua hari dan dua kali pengukuran;
- Bahwa saksi mengatakan pada saat pengukuran tidak ada yang keberatan dan masyarakat bilang tanah tersebut adalah milik PT. TAL;
- Bahwa saksi mengatakan setelah pengukuran terdapat selisih;

Halaman 133 dari 161 halaman, Putusan No. 02/G/2016/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

- Bahwa saksi mengatakan permohonan pengukuran adalah sudah adanya sertifikat kemudian mencari data dulu baru dilakukan pemetaan;
- Bahwa saksi mengatakan tidak ada overlap;
- Bahwa saksi mengatakan mengetahui tanah di sebelah adalah tanah milik PT. SSL;
- Bahwa saksi mengatakan telah terploting bidang-bidang tanah milik PT. SSL;
- Bahwa saksi mengatakan untuk syarat-syarat pengukuran telah terpenuhi;
- Bahwa saksi mengatakan tidak mengetahui tanah Pak Djoko dan hanya mengetahui adanya PT. TAL;
- Bahwa saksi mengatakan sebelum PT. SSL ada PT. TAL, hal ini diketahui setelah dicari data;
- Bahwa saksi mengatakan permohonan dasarnya karena ada sertifikat;
- Bahwa saksi mengatakan mengetahui data sertifikat 2272 dan sertifikat 2274 berdasarkan data dari kantor;
- Bahwa saksi mengatakan 9 sertifikat tersebut pada tahun 1997 dengan sertifikat sebelumnya yakni sertifikat 922 dan sertifikat 923 tahun 1994;
- Bahwa saksi mengatakan di lapangan dikuasai oleh PT. SSL karena ada patok-patok;
- Bahwa saksi mengatakan tidak mengetahui kapan dipatok;
- Bahwa saksi mengatakan mulai bekerja pada tahun 2014 sebagai petugas ukur Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan;
- Bahwa saksi menyatakan tidak tahu girik nomor 800 dan 651;
- Bahwa saksi mengatakan tidak mengetahui adanya pembelian lain;
- Bahwa saksi mengatakan mengetahui adanya patok besi setelah dapat surat tugas, melakukan orientasi dan ada patoknya;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengatakan tidak mengukur atas permohonan pihak Regina;
- Bahwa saksi menyatakan sebagai petugas ukur adalah sendiri, tetapi dibelakang ada tim 1(satu) orang;
- Bahwa saksi menjelaskan tujuan dilakukan orientasi adalah pengecekan kembali, karena dasar permohonannya sudah ada sertifikat;
- Bahwa saksi mengatakan ada 2 (dua) bidang tanah yang diukur;
- Bahwa saksi mengatakan lupa beda luasnya berapa;
- Bahwa saksi mengatakan titik koordinat / ikat adalah sebelah sertifikat ada sertifikat;
- Bahwa saksi menyatakan terhadap batas yang tidak ada patoknya, setelah dilakukan pengukuran, kemudian dipasang patok baru;
- Bahwa atas pertanyaan Hakim Anggota I, Kuasa Tergugat menyatakan ada patok besi dari dulu;
- Bahwa atas kesempatan yang diberikan oleh Hakim Ketua Sidang, Kuasa Tergugat II Intervensi menyatakan keberatan terhadap jawaban pihak Penggugat, karena di lokasi tidak ada patok besi;
- Bahwa saksi menyatakan terhadap permohonan pengukuran, saksi melakukan orientasi mencari data-data, ternyata ada riwayat sertifikat 3 (tiga) kali;
- Bahwa saksi mengatakan pengukuran dilakukan dengan tim internal;
- Bahwa saksi menyatakan pada saat Saksi melakukan pengukuran, orientasi dan pemetaan, tidak ada pemberitahuan kepada Kepala Kelurahan, karena permohonan dasarnya adalah sertifikat, jadi hanya pengukuran ulang atau pembaruan, sesuai SOP, karena dasarnya sertifikat, tidak perlu diberitahukan kepada Kepala Kelurahan;

Halaman 135 dari 161 halaman, Putusan No. 02/G/2016/PTUN-SRG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengatakan pada saat pengukuran dilakukan pengukuran ulang semua;
- Bahwa saksi mengatakan lupa terhadap luas tanah yang diukur;
- Bahwa saksi mengatakan batas-batas tanah ada dalam sertifikat terdahulu dan semuanya berbatasan dengan tanah PT. SSL;
- Bahwa saksi menyatakan patok boleh dibuat oleh pemilik, karena dasar permohonannya adalah sudah bersertifikat;
- Bahwa saksi menyatakan patok yang dibuat BPN berbeda, yang dibuat oleh BPN ada tanda BPN dan pemasangan patok adalah merupakan kesepakatan antara BPN dan pemilik, yang membuat tidak harus BPN;
- Bahwa saksi mengatakan melakukan pengukuran, selain pemohon dan Tim tidak ada orang lain;
- Bahwa saksi mengatakan siapa yang mengangkat saksi sebagai Pegawai adalah Menteri sedangkan sebagai petugas ukur adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan;
- Bahwa saksi mengatakan di dalam Surat Keputusan sebagai petugas ukur tidak ada nama-nama tim dan petugas ukur adalah sendiri;
- Bahwa saksi mengatakan lupa batas-batas tanah yang diukur maupun luasnya;
- Bahwa saksi mengatakan luas tanah sertifikat 934 dan sertifikat 935 adalah Sertifikat 934 luasnya 27.574 M2, dan Sertifikat 935 luasnya 53.510 M2;
- Bahwa saksi mengatakan batas dari sertifikat 934 adalah tanah kosong;
- Bahwa saksi mengatakan diatas tanah sertifikat 935 ada 1 (satu) rumah;
- Bahwa saksi mengatakan pengukuran dilakukan tahun 2015;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengatakan pada saat pengukuran tidak ada pihak yang keberatan;
- Bahwa saksi menyatakan tidak ada yang membantu sesuai dengan SOP;
- Bahwa saksi mengatakan pada saat orientasi dilakukan pengukuran kembali;
- Bahwa saksi mengatakan pada saat orientasi tidak ada overlapping kemudian sesuai dengan tugas melaporkan kepada kepala kantor pertanahan;
- Bahwa saksi menyatakan mengetahui pada saat PT. SSL mengajukan permohonan, ada orang lain yang juga mengajukan permohonan tanah;
- Bahwa saksi mengetahui adanya patok paralon;
- Bahwa saksi menyatakan output dari pengukuran pembaharuan adalah karena sertifikat ada tenggang waktunya sehingga harus diukur ulang;
- Bahwa saksi mengatakan bukti Tergugat II Intervensi sertifikat 934 dan 935 adalah benar;
- Bahwa saksi mengatakan tanah dalam sertifikat ada jalannya;

Bahwa Tergugat II Intervensi melalui kuasa hukumnya telah mengajukan 2 (dua) orang saksi, yang memberikan keterangan di bawah sumpah dipersidangan pada pokoknya sebagai berikut:

**Saksi Pertama :**

Nama : **DAWI;**

Warga Negara : Indonesia;

Tempat tanggal lahir : Tangerang, 04 Juli 1968;

Jenis Kelamin : Laki-laki;

Pekerjaan : Wiraswasta;

Agama : Islam;

Bertempat tinggal di : Jalan AMD Babakan Pocis RT/RW 003/002, Kelurahan

Halaman 137 dari 161 halaman, Putusan No. 02/G/2016/PTUN-SRG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bakti Jaya, Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan;

- Bahwa saksi menyatakan pekerja PT. TAL sejak tahun 1985;
- Bahwa saksi menyatakan bekerja pada PT. TAL sampai tahun 1999;
- Bahwa saksi mengatakan mengetahui PT. TAL telah berubah menjadi PT. SSL sejak pasang plang tahun 2009;
- Bahwa saksi menyatakan PT. TAL mempunyai kantor;
- Bahwa saksi mengatakn PT. SSL mempunyai kantor;
- Bahwa saksi menyatakan mengetahui tanah yang dibebaskan oleh PT. TAL seluas 60 Ha di Babakan/Bakti jaya;
- Bahwa saksi mengatakan mengetahui PT. SSL mempunyai masalah tanah dengan Bu Regina sebulan yang lalu;
- Bahwa saksi mengatakan pada tahun 2011, seorang perantara bernama Entong, tanya tanah itu, katanya ada yang mau beli, kemudian saksi jawab itu tanah orang, jangan;
- Bahwa saksi mengatakan lokasi tanah ada di Babakan / Bakti Jaya;
- Bahwa saksi mengatakan Sertifikat HGB 2272 dan Serifikat HGB 2274 satu hamparan, Sertifikat HGB 2274 di sebelah barat ada rumahnya dan Sertifikat HGB 2272 hamparan saja;
- Bahwa saksi mengatakan Sertifikat HGB 2274 luasnya 2,7 Ha dan Sertifikat HGB 2272 luasnya 5,2 Ha;
- Bahwa saksi mengatakan sertifikat 2272 dan 2274 atas nama PT.TAL;
- Bahwa saksi mengatakan batas-batasnya sertifikat 2272 adalah Utara : PT.TAL, Timur : PT.TAL, Selatan : PT.TAL dan Barat : PT.TAL;
- Bahwa saksi mengatakan batas-batasnya sertifikat 2274 adalah Utara : PT.TAL, Timur : PT.TAL, Selatan : PT.TAL dan Barat : PT.TAL;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menyatakan tiap hari lewat objek sengketa;
- Bahwa saksi mengatakan Sertifikat HGB 2274 ada di sebelah timur Vihara;
- Bahwa saksi menyatakan Bukti Tergugat II Intervensi, Bukti T.II.Intv-6, 7 dan 8 adalah sertifikat yang diperjualbelikan dari PT.TAL kepada PT.SSL;
- Bahwa saksi mengatakan berada di lokasi objek sengketa pada saat sidang lokasi;
- Bahwa saksi mengatakan tanah PT. TAL berasal dari tanah Baba I Yam;
- Bahwa saksi mengatakan letak tanah objek sengketa masuk dalam wilayah Kampung Pocis;
- Bahwa saksi mengatakan Baba I Yam memiliki rumah di lokasi objek sengketa dan sekarang dalam keadaan kosong;
- Bahwa saksi mengatakan sertifikat 2272 dan 2274 dijual kepada PT. SSL kemudian diperpanjang, sertifikat 2272 menjadi sertifikat 935 dan sertifikat 2274 menjadi sertifikat 135, selanjutnya menjadi sertifikat 934;
- Bahwa saksi mengatakan kenal dengan Ang Ong Jin;
- Bahwa saksi mengatakan tanah yang dibeli PT. TAL berasal dari tanah Baba I Yam, tanah istrinya Baba I Yam, Dari Ang Seng To, tanahnya Kang San Liong, tanahnya Kang Tin Liang, tanahnya Ang Asep, tanah Kang Kin Hang dan banyak lagi Orang Cina;
- Bahwa saksi mengatakan sebagai pegawai PT. TAL, saksi mengikuti pengukuran sampai selesai;
- Bahwa saksi mengatakan pembebasan tanah oleh PT. TAL tahun 1985;
- Bahwa saksi mengatakan setelah sertifikat PT. TAL pindah ke PT. SSL, kemudian tanah dikuasai oleh PT. SSL dengan dijaga;

Halaman 139 dari 161 halaman, Putusan No. 02/G/2016/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 saksi mengatakan mengetahui jika tanah objek sengketa ada orang lain yang memiliki pada saat sidang di lokasi;
- Bahwa saksi mengatakan pada tahun 2010, dari PT. TAL pindah ke PT. SSL, saksi yang membuat patok dan selama itu aman saja tidak ada yang mengklaim tanah tersebut;
- Bahwa saksi mengatakan dulunya ada patok milik BPN;
- Bahwa saksi menyatakan kenal dengan Tang Erih, Tang Kun Yong, Tang Kun Lay;
- Bahwa saksi mengatakan Tang Kun Yong dan Tang Kun Lay tinggal di pasar jengkol;
- Bahwa saksi mengatakan Tang Kun Yong tidak punya tanah yang punya tanah orang tuanya, dan sudah dijual kepada PT.TAL;
- Bahwa saksi mengatakan Tang Kun Yong usianya sudah tua;
- Bahwa saksi menyatakan Tang Kun Yong punya rumah di lokasi objek sengketa kemudian pindah sejak dijual ke PT.TAL;
- Bahwa saksi menyatakan proses AJB adalah pemilik tanah dipanggil ke kantor PT. TAL kemudian dibayar disana dan diketahui oleh Lurah setempat karena lurahnya ikut juga;
- Bahwa saksi mengatakan pada waktu meninggal Tang I Yam menunjuk lokasi objek tanahnya seluas 2,7 Ha dan 5,3 Ha;
- Bahwa saksi menyatakan rumah di lokasi objek sengketa berada di sebelah kiri Majelis Hakim pada saat sidang di lokasi dan yang sebelah kanan banyak tanah Tang Kun Yong;
- Bahwa saksi mengatakan tidak tahu siapa yang menanam pohon ataupun memanen hasilnya;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengatakan Ang Ong Jin adalah orang yang menebang pohon kemudian dibawa ke Polsek;
- Bahwa saksi menyatakan lupa kapan Ang Ong Jin menebang pohon;
- Bahwa saksi menyatakan tidak kenal dengan Sukana (Tang Kun Lay), Sukandi (Tang Kun Yong) karena tanah milik Tang I Yam;
- Bahwa saksi mengatakan tanah sudah dialihkan kepada PT. TAL pada tahun 1992;
- Bahwa saksi menyatakan tanah yang dijual oleh Tang Kun Yong (Sukandi) adalah tanah di Pamulang, di Griya Asri dijual kepada PT. TAL tahun 1992;
- Bahwa saksi menyatakan Tang Kun Yong (Sukandi) tidak menjual tanah kepada Bu Regina;
- Bahwa saksi menyatakan tidak kenal dengan Bu Regina;
- Bahwa saksi menyatakan mengetahui Sukandi jual kepada PT.TAL karena PT. TAL menunjukan tanah-tanah yang sudah dibeli;
- Bahwa saksi menyatakan Tang Entong memberi tahu kepada saksi, bahwa tanah ada yang mau beli, terus saksi jawab, jangan Koh, tanah itu tanah PT, jangan dijual;

**Saksi Kedua :**

Nama : **TONY WIJAYA;**

Warga Negara : Indonesia;

Tempat tanggal lahir : Jakarta, 06 Maret 1958;

Jenis Kelamin : Laki-laki;

Pekerjaan : Karyawan Swasta;

Agama : Katholik;

Bertempat tinggal di : Jln. STS III Blok A Nomor 78, RT/RW 015/007, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara;

Halaman 141 dari 161 halaman, Putusan No. 02/G/2016/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 saksi menyatakan pernah memberitahukan kepada Pak David, bahwa tanah itu milik PT.SSL;
- Bahwa saksi menyatakan pernah memberi tahu pada tahun 2012 saat makan bersama di Giant;
- Bahwa saksi menyatakan pak David tetap tidak percaya bahwa itu tanah PT. SSL kemudian saksi jelaskan ada Sertifikat HGB, tanah milik PT. SSL, dan tetap tidak percaya tanah tersebut milik PT. SSL;
- Bahwa saksi menyatakan Pak David tahun lalu pernah telepon, menginfokan bahwa dia punya tanah, pada waktu mediasi juga sudah dijelaskan bahwa itu tanah PT. SSL tepatnya pada tahun 2015;
- Bahwa saksi menyatakan pada waktu mediasi saksi hadir mewakili PT. SSL dan Pak David bersama teman Pengacara;
- Bahwa saksi menyatakan mediasi karena muncul masalah Pak David ingin membatalkan tanah PT. SSL, sertifikat 2272 menjadi sertifikat 934 dan sertifikat 2274 menjadi sertifikat 135, kemudian menjadi sertifikat 934;
- Bahwa saksi menyatakan kesimpulan dari Mediasi adalah yang dimiliki oleh PT. SSL adalah sah, lebih dulu terbitnya sertifikat, Pak David dasarnya Girik sehingga Kesimpulan dituangkan dalam BA;
- Bahwa saksi mengatakan pada saat AJB tahun 2009, saksi sebagai pekerja;
- Bahwa saksi mengatakan mulai bekerja tahun 2010;
- Bahwa saksi menyatakan PT. SSL beli tanah dari BII;
- Bahwa saksi mengatakan tidak tahu nomor girik, karena PT. SSL membeli tanah berupa sertifikat semua;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengatakan PT. TAL tidak mampu bayar ke BII, maka PT. SSL membeli tanah melalui BII walaupun yang tanda tangan PT. TAL semua;
- Bahwa saksi mengatakan sertifikat tanah yang dibeli oleh PT. SLSL masuk wilayah Babakan Pocis sedangkan Pak David menunjuk tanah di lokasi Babakan Gondang, jauh ke utara;
- Bahwa saksi mengatakan mediasi tahun 2012 dan tahun 2015, sertifikat ditunjukkan kepada Pak David;
- Bahwa saksi menyatakan tahun 2012 saksi katakan ada itikat baik, kemudian saksi menawarkan kepada Pak David mau menjual kepada PT. SSL, terus tanah itu kami jual;
- Bahwa saksi mengatakan Saudara David beli tanah dari Tang Erih, Luasnya 4000 M2, keluar jadi 1,7 Ha;

Bahwa pada akhir pemeriksaan perkara ini, Pihak Penggugat, Pihak Tergugat dan Pihak Tergugat II Intervensi, melalui Kuasanya telah mengajukan Kesimpulan masing-masing tertanggal 25 Mei 2016;

Bahwa segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan dan pemeriksaan perkara ini, telah termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

Bahwa dari keseluruhan yang telah diajukan oleh Para Pihak di dalam persidangan, sebagaimana telah diuraikan dalam duduk perkara maupun termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini telah cukup, maka selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan dan mengambil Putusan, dengan pertimbangan hukum sebagaimana terurai di bawah ini;

Halaman 143 dari 161 halaman, Putusan No. 02/G/2016/PTUN-SRG



----- TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM -----

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai di atas;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian gugatan tersebut, pada pokoknya Penggugat telah memohon untuk dinyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Tergugat berupa :

1. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 934/Bakti Jaya, tanggal 26 Juni 2015, Surat Ukur No. 221/Bakti Jaya/2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 27.574 M2 atas nama PT. SINAR SUKSES LESTARI (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2274/Babakan);
2. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 935/Bakti Jaya, tanggal 26 Juni 2015, Surat Ukur No. 276/Bakti Jaya/2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 53.510 M2 atas nama PT. SINAR SUKSES LESTARI (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2272/Babakan);

dimana menurut Penggugat penerbitan surat keputusan tersebut telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik khususnya asas kecermatan dan asas kepastian hukum sehingga sangat merugikan kepentingan Penggugat;

Menimbang, bahwa berpedoman pada ketentuan Pasal 83 (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim telah memanggil pihak pemegang objek sengketa yakni PT. SINAR SUKSES LESTARI untuk didengar keterangannya berkaitan dengan penerbitan objek sengketa, selanjutnya sesuai Surat Nomor: B-01/HT&P/TUN/I/2016 tanggal 22 Februari 2016, Perihal: Permohonan Intervensi, pihak pemegang objek sengketa yaitu PT. SINAR SUKSES LESTARI telah mengajukan permohonan





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk masuk sebagai pihak dalam sengketa *a quo* melalui kuasa hukumnya HUSEN TUHUTERU, S.H dan MARIAM TUHULELE, S.H., M.H berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor:03/HT&P.G.TUN/II/2016 tanggal 19 Februari 2016;

Menimbang, bahwa pada persidangan tanggal **24 Februari 2016**, Majelis Hakim telah membacakan **Putusan Sela Nomor : 02/G/2016/PTUN-SRG** yang pada pokoknya menetapkan **PT. SINAR SUKSES LESTARI** sebagai pihak dalam perkara Nomor : **02/G/2016/PTUN-SRG** serta mendudukkannya sebagai **Tergugat**

## II Intervensi;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah menyampaikan Jawaban masing-masing pada persidangan tanggal **2 Maret 2016**, dimana setelah diteliti jawaban maupun tanggapan tersebut memuat eksepsi yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

### DALAM EKSEPSI :

#### Eksepsi Tergugat :

##### 1. Kompetensi Absolut;

Bahwa materi gugatan Penggugat pada intinya mempermasalahkan hak keperdataan atas kepemilikan tanah antara Penggugat dan Tergugat II Intervensi, sehingga untuk menentukan siapa yang berhak atas objek tanah yang disengketakan merupakan domain Kewenangan Absolut dari peradilan umum/peradilan perdata;

##### 2. Error In Objecto;

Bahwa yang dijadikan legal standing dari dasar/alas hak atas kepemilikan tanah adat berupa Akta-akta Jual Beli yang mengacu kepada SPPT/PBB yang bukan merupakan tanda bukti hak keperdataan atas kepemilikan

Halaman 145 dari 161 halaman, Putusan No. 02/G/2016/PTUN-SRG



tanah, untuk itu sudah seharusnya alasan-alasan maupun dalil-dalil yang menyatakan Penggugat memiliki hak dan kepentingan atas tanah yang telah diterbitkan surat keputusan *in litis* objek sengketa harus ditolak atau tidak dapat diterima;

**3. Error In Persona;**

Bahwa Penggugat memperoleh bidang tanah dari Tang Erih dan Tang Kun Yong yang tergolong masyarakat timur asing atau bukan pribumi asli yang tidak mungkin memiliki bidang tanah adat ulayat secara turun temurun.

Bahwa yang dijadikan legal standing Penggugat dari dasar/alas hak/riwayat tanah bekas milik adat diperoleh dari pihak yang tidak berhak/dikategorikan memiliki bidang tanah adat ulayat, maka Penggugat dapat dikategorikan sebagai cacat sebagai subyek Penggugat;

**4. Gugatan Penggugat Kadaluausa;**

Bahwa Penggugat telah mengetahui tentang *in litis* objek sengketa jauh sebelum tanggal 23 Desember 2015 berdasarkan Surat Tergugat kepada Penggugat tanggal 29 Juli 2015 yang dihadiri oleh Sdr. David selaku suami Penggugat pada tanggal 07 Agustus 2015 dan Surat Tergugat kepada Penggugat tanggal 23 September 2015 perihal Undangan yang dihadiri oleh Sdr. David selaku suami Penggugat pada tanggal 30 September 2015, dengan demikian gugatan Penggugat telah melampaui jangka waktu sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara;

**5. Obscuur Libel (Gugatan Kabur);**

Bahwa isi/materi gugatan Penggugat dalam satu sisi dalam pengajuan materinya mengedepankan gugatan positif, dalam satu sisi yang lain dalam



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

materi gugatannya merupakan gugatan fiktif negatif, sehingga gugatan

Penggugat menjadi kabur atau tidak jelas;

## Eksepsi Tergugat II Intervensi:

### 1. Kompetensi Absolut;

Bahwa mencermati posita gugatan Penggugat, secara substansial, materi permasalahannya lebih condong menitikberatkan pada titik singgung atas objek hak keperdataan atau kepemilikan hak atas tanah.

Bahwa Penggugat mendalilkan sebagai pemilik yang sah atas 6 (enam) bidang tanah yang dasar kepemilikannya adalah Kohir/Girik No. C.800 Desa Bakti Jaya Persil 62.d.III Blok 007, dan Kohir/Girik No. C.651 Desa Bakti Jaya Persil 62.d.III Blok 007. Dengan demikian untuk membuktikan bahwa Penggugat sebagai pemilik yang sah atas Kohir/Girik tersebut, harus diuji, diperiksa dan diputus terlebih dahulu oleh lembaga peradilan yang berwenang yaitu Pengadilan Negeri;

### 2. Gugatan Penggugat Telah Lewat Waktu (Daluarsa);

Bahwa Penggugat telah mengetahui keberadaan sertifikat-sertipikat tersebut sejak permohonan pengukuran tertanggal 1 April 2015 atau setidaknya setelah dilakukan pengukuran (diploting) dihitung secara kasuistis dan sejak diketahuinya dan disampaikan kepada Penggugat pada bulan Juli 2015 oleh petugas ukur, dengan demikian gugatan Penggugat diklasifikasikan sebagai gugatan daluarsa atau melebihi tenggang waktu 90 hari sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi berkenaan dengan Eksepsi tersebut di atas, Penggugat telah menyerahkan **Replik**

Halaman 147 dari 161 halaman, Putusan No. 02/G/2016/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

tertanggal **16 Maret 2016** yang pada pokoknya menerangkan tetap pada dalil-dalil gugatannya dan menolak eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan **Duplik** secara tertulis masing-masing tertanggal **23 Maret 2016**, yang pada pokoknya menyatakan tetap pada dalil-dalil Jawabannya;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dan mencermati eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi angka 1 tentang Kewenangan Absolut, maka berdasarkan ketentuan Pasal 77 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, maka eksepsi tersebut dapat diputus dalam putusan akhir bersamaan dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkara, terlebih dahulu Majelis Hakim mempertimbangkan Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi angka 1 perihal Kewenangan Absolut sebagai berikut:

### **Tentang Kewenangan Absolut (Pasal 47 Jo. Pasal 77 ayat 1 UU No. 5 Tahun 1986 Jo. UU No. 9 Tahun 2004 Jo. UU No. 51 Tahun 2009);**

Menimbang, bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara dalam menilai, menguji, memeriksa, memutus dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara tidak berdasarkan pada Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara akan tetapi dasar untuk menilai, menguji, memeriksa, memutus dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara adalah didasarkan pada peraturan dasarnya sebagaimana disebutkan dalam ketentuan Pasal 53 ayat 2 huruf (a) dan (b) Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 yang telah diubah dengan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan "*Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan ketentuan peraturan*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*perundang-undangan yang berlaku atau bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik”;*

Menimbang, bahwa perihal kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara dalam memeriksa dan mengadili suatu Sengketa Tata Usaha Negara, Majelis Hakim berpedoman pada ketentuan Pasal 4 dan Pasal 47 Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan bahwa Peradilan Tata Usaha Negara adalah pelaku kekuasaan kehakiman yang bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara, dimana menurut ketentuan Pasal 1 angka 4 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 (Pasal 1 angka 10 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara), yang dimaksud dengan Sengketa Tata Usaha Negara adalah Sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Lebih lanjut menurut ketentuan Pasal 1 angka 3 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 (Pasal 1 angka 9 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara), yang dimaksud dengan Keputusan Tata Usaha Negara adalah Penetapan Tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi Tindakan Hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata dengan pengecualian adalah beberapa Keputusan Tata Usaha Negara yang tidak termasuk pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana disebutkan secara limitatif dalam Pasal 2 undang-undang tersebut;

Halaman 149 dari 161 halaman, Putusan No. 02/G/2016/PTUN-SRG

#### Disclaimer

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

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan di dalam Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara di atas serta berpedoman pada Yurisprudensi dan kebiasaan praktek beracara di Peradilan Tata Usaha Negara, maka Sengketa Tata Usaha Negara yang dapat diperiksa dan diadili di Pengadilan Tata Usaha Negara harus memenuhi syarat-syarat secara kumulatif sebagai berikut :

- 1) Subyek hukum/pihak berperkara dalam sengketa tersebut harus orang atau badan hukum perdata yang berkedudukan selaku Penggugat yang kepentingannya dirugikan oleh terbitnya suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berkedudukan sebagai pihak Tergugat;
- 2) Sengketa tersebut timbul sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, sehingga yang menjadi obyek gugatan adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang harus mencakup unsur-unsur sebagai berikut :
  - a. Unsur Penetapan Tertulis;
  - b. Unsur Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;
  - c. Unsur Tindakan Hukum Tata Usaha Negara;
  - d. Unsur bersifat konkret, individual dan final;
  - e. Unsur timbulnya akibat hukum;
- 3) Pokok Gugatan termasuk dalam kewenangan mengadili (absolut maupun relatif) Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari gugatan Penggugat, Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi, Majelis Hakim memperoleh fakta bahwa dalam perkara ini pihak yang menjadi subyek hukum/pihak berperkara adalah **Penggugat (REGINA)** yang termasuk dalam kategori orang atau badan hukum perdata, dan pihak **Tergugat adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Tangerang Selatan** yang merupakan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, sehingga memenuhi kualifikasi sebagai Penggugat maupun Tergugat yang dapat menjadi pihak/subyek hukum dalam Sengketa Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menentukan apakah Keputusan Tergugat yang digugat merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang menurut Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara dapat menjadi objek gugatan dalam sengketa Tata Usaha Negara sehingga pokok gugatan merupakan kewenangan absolut Peradilan Tata Usaha Negara, maka Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Bahwa didalam posita gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa kepentingannya dirugikan atas Keputusan Tergugat yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 934/Bakti Jaya, tanggal 26 Juni 2015, Surat Ukur No. 221/Bakti Jaya/2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 27.574 M2 atas nama PT. SINAR SUKSES LESTARI (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2274/Babakan) dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 935/Bakti Jaya, tanggal 26 Juni 2015, Surat Ukur No. 276/Bakti Jaya/2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 53.510 M2 atas nama PT. SINAR SUKSES LESTARI (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2272/Babakan) dan paralel dengan posita tersebut selanjutnya didalam petitumnya, Penggugat mengajukan tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara tersebut dinyatakan batal atau tidak sah, sehingga untuk memberikan penilaian hukum apakah Keputusan Tergugat tersebut dapat menjadi obyek gugatan dalam Sengketa Tata Usaha Negara, maka Majelis Hakim berpedoman pada pengertian Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 9 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian gugatan Penggugat pada halaman 2 s/d halaman 6 dinyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas 6

Halaman 151 dari 161 halaman, Putusan No. 02/G/2016/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

(enam) bidang tanah yang terletak di Tanah Milik Adat Kohir Nomor C.800 Desa Bakti Jaya Persil Nomor: 62.d.II Blok.007 tertulis atas nama Tang Erih dan Tanah Milik Adat Kohir Nomor C.651 Desa Bakti Jaya Persil Nomor: 62.d.III Blok.007 tertulis atas nama TANG KUN YONG yang terletak di Desa Bakti Jaya, Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan setempat dikenal sebagai Jalan AMD Babakan Pocis RT.003/002, Kelurahan Bakti Jaya, Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan yaitu:

1. Tanah yang terletak di Kp. Babakan Gondang RT.003 RW.002, Desa Bakti Jaya seluas 2.000 M2, persil Nomor 62.d.II Blok 7, Kohir Nomor: C.800, diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli No.46/2011 tanggal 04 Maret 2011 yang dibuat oleh dan dihadapan Drs. AGUS BUDI DARMAWAN, Camat Setu/Pejabat Pembuat Akta Tanah, antara Sukana selaku Penjual dan Ny. Regina selaku Pembeli (vide bukti P-2.A);
2. Tanah yang terletak di Kp. Babakan Gondang RT.003 RW.002, Desa Bakti Jaya seluas 3.325 M2, persil Nomor 62.d.III Blok 007, Kohir Nomor: C.651, diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli No.42/2011 tanggal 04 Maret 2011 yang dibuat oleh dan dihadapan Drs. AGUS BUDI DARMAWAN, Camat Setu/Pejabat Pembuat Akta Tanah, antara Sukandi alias Teng Kun Yong selaku Penjual dan Ny. Regina selaku Pembeli (vide bukti P-3.A);
3. Tanah yang terletak di Kp. Babakan Gondang RT.003 RW.002, Desa Bakti Jaya seluas 3.000 M2, persil Nomor 62.d.II Blok 007, Kohir Nomor: C.800, diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli No.44/2011 tanggal 04 Maret 2011 yang dibuat oleh dan dihadapan Drs. AGUS BUDI DARMAWAN, Camat Setu/Pejabat Pembuat Akta Tanah, antara Janiwati Tedjawardana selaku Penjual dan Ny. Regina selaku Pembeli (vide bukti P-4.A);



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Tanah yang terletak di Kp. Babakan Gondang RT.003 RW.002, Desa Bakti Jaya seluas 3.000 M2, persil Nomor 62.d.II Blok 007, Kohir Nomor: C.800, diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli No.45/2011 tanggal 04 Maret 2011 yang dibuat oleh dan dihadapan Drs. AGUS BUDI DARMAWAN, Camat Setu/Pejabat Pembuat Akta Tanah, antara Ny. Eniarti dan Sunardi selaku Penjual dan Ny. Regina selaku Pembeli (vide bukti P-5.A);
  5. Tanah yang terletak di Kp. Babakan Gondang RT.003 RW.002, Desa Bakti Jaya seluas 2.000 M2, persil Nomor 62.d.II Blok 007, Kohir Nomor: C.800, diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli No.43/2011 tanggal 04 Maret 2011 yang dibuat oleh dan dihadapan Drs. AGUS BUDI DARMAWAN, Camat Setu/Pejabat Pembuat Akta Tanah, antara Ny. Ni Elih/Elisah dan Sukana selaku Penjual dan Ny. Regina selaku Pembeli (vide bukti P-6.A);
  6. Tanah yang terletak di Kp. Babakan Gondang RT.003 RW.002, Desa Bakti Jaya seluas 4.000 M2, persil Nomor 62.d.II Blok 007, Kohir Nomor: C.800, diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli No.47/2011 tanggal 04 Maret 2011 yang dibuat oleh dan dihadapan Drs. AGUS BUDI DARMAWAN, Camat Setu/Pejabat Pembuat Akta Tanah, antara Ny. Teng Erih dan Teng Felicia Rika H selaku Penjual dan Ny. Regina selaku Pembeli (vide bukti P-7.A);
- Menimbang, bahwa berdasarkan surat Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi dinyatakan bahwa tanah yang dikuasai oleh Tergugat II Intervensi berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 934/Bakti Jaya, tanggal 26 Juni 2015, Surat Ukur No. 221/Bakti Jaya/2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 27.574 M2 atas nama PT. SINAR SUKSES LESTARI (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2274/Babakan) dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 935/Bakti Jaya, tanggal 26 Juni 2015, Surat Ukur No. 276/Bakti Jaya/2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 53.510 M2 atas nama PT. SINAR SUKSES LESTARI (dahulu

Halaman 153 dari 161 halaman, Putusan No. 02/G/2016/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

Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2272/Babakan) diperoleh berdasarkan jual beli dengan PT. Triarta Agung Lestari sesuai Akta Jual Beli Nomor 60/2009 tanggal 05 Maret 2009 dan Akta Jual Beli Nomor 78/2009 tanggal 05 Maret 2009 dihadapan Suriminah, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kabupaten Tangerang (vide bukti T-21 dan T-43 sebagaimana tersebut didalam halaman Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan dan Pencatatan Lainnya);

Menimbang, bahwa mencermati bukti T-7 berupa Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 922 tanggal 22 Maret 1994 atas nama PT. Triarta Agung Lestari dan bukti T-8 berupa Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 923 tanggal 22 Maret 1994 atas nama PT. Triarta Agung Lestari yang merupakan sertipikat-sertipikat awal dari objek sengketa yang telah diperbaharui, diketahui bahwa dasar penerbitan objek sengketa adalah berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat Nomor: 862/HGB/KWBPN/1994 tanggal 12 Maret 1994. Selanjutnya dihubungkan dengan bukti T-1 berupa Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat Nomor: 862/HGB/KWBPN/1994 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan kepada PT. TRIARTA AGUNG LESTARI, berkedudukan di Jakarta, Badan Hukum Indonesia, atas tanah seluas 104.155 M2, terletak di Desa Babakan, Kecamatan Serpong, Kabupaten DT.II Tangerang tanggal 12 Maret 1994, didalam daftar lampiran surat keputusan tersebut disebutkan bahwa tanah berasal atau bersumber dari tanah bekas milik adat **Kohir C No.291 Persil 62 D.II, Kohir C No.113 Persil 62 D.II, Kohir C No.313 Persil 62 D.II, Kohir C No.1008 persil 62 D.II Kohir C No.414 Persil 63 S.III;**

Menimbang, bahwa mencermati bukti P-2.A, P-3.A, P-4.A, P-5.A, P-6.A dan P-7.A masing-masing berupa Akta Jual Beli Nomor: 46/2011, 42/2011, 44/2011, 45/2011, 43/2011 dan 47/2011 masing-masing tertanggal 4 Maret 2011 dan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 7 Maret 2011 sebagai dasar perolehan kepemilikan Penggugat diatas tanah objek sengketa *a quo*, disebutkan bahwa bidang tanah berasal dari: persil Nomor 62.D.II.Blok 7, Kohir Nomor C.800, persil Nomor 62.D.III Blok 7, Kohir Nomor C.651, persil Nomor 62.D.II Blok 7, Kohir Nomor C.800, persil Nomor 62.D.II Blok 7, Kohir Nomor C.800, persil Nomor 62.D.II Blok 7, Kohir Nomor C.800, dan persil Nomor 62.D.II Blok 7, Kohir Nomor C.800. Dengan demikian apabila bukti-bukti tersebut dihubungkan dengan bukti T-1 sebagaimana telah diuraikan diatas, diperoleh fakta hukum bahwa bidang tanah yang dimiliki oleh Penggugat dan Tergugat II Intervensi adalah berasal dari bidang tanah adat yang berbeda;

Menimbang, bahwa mencermati bukti P-1 berupa Surat Pemberitahuan Penyelesaian Kasus Pertanahan No: 1160/XII/2015 tentang Permasalahan Berkaitan Dengan Permohonan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Atas 6 (enam) Bidang Tanah Milik Adat Masing-Masing C.800 Persil 62.D.II dan C.651 Persil 62 D.III Yang Dimohonkan Oleh Sdri. Regina Terletak di Kelurahan Bakti Jaya, Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan diperoleh kesimpulan bahwa:

1. Para pihak yaitu Regina dan PT. Sinar Sukses Lestari merasa memiliki atas bidang tanah yang sama, namun berdasarkan data-data yang terdapat di Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan dapat diketahui bahwa kepemilikan para pihak berasal dari alas hak yang berbeda.
2. Bahwa upaya mediasi yang dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan tidak tercapai suatu penyelesaian kasus secara damai (win-win solution) diantara para pihak, sehingga untuk menguji secara materiil baik mengenai alas hak maupun perolehan atas tanah dapat dimungkinkan para pihak untuk menempuh upaya-upaya yang dipandang perlu sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

Halaman 155 dari 161 halaman, Putusan No. 02/G/2016/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

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan hasil Pemeriksaan Setempat yang dilaksanakan di lokasi objek sengketa pada tanggal **23 Maret 2016**, diperoleh fakta hukum bahwa masing-masing pihak yaitu pihak Penggugat, Tergugat maupun pihak Tergugat II Intervensi menunjuk pada lokasi tanah yang sama;

Menimbang, bahwa pada persidangan tanggal 20 April 2016, **Saksi ANG ONG JIN dan Saksi MOH. OCIN MARJUKI, S.SOS**, pada pokoknya menerangkan bahwa tanah PT. SINAR SUKSES LESTARI adalah tanah milik Regina;

Menimbang, bahwa berpedoman pada Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI diantaranya melalui **Putusan Nomor 93 K/TUN/1996 tanggal 24 Februari 1998** menggariskan kaidah hukum “**bahwa gugatan mengenai fisik tanah sengketa dan kepemilikannya adalah wewenang dari Pengadilan Perdata untuk memeriksa dan memutusnya**”. Selanjutnya melalui **Putusan Nomor 22 K/TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001** digariskan 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**”. Lebih lanjut **Putusan Nomor 16 K/TUN/2000 tanggal 28 Februari 2001** digariskan pula kaidah hukum “**bahwa gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah wewenang Peradilan Umum untuk memeriksanya**”;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas setelah dikaitkan dengan bukti surat dan keterangan saksi diperoleh **fakta hukum bahwa masing-masing pihak mendalilkan sebagai pihak yang berhak terhadap sebidang tanah diatas sertipikat objek sengketa yang dibuktikan dengan dokumen**





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepemilikan masing-masing pihak sebagaimana telah diuraikan diatas, dan telah dilakukan upaya mediasi terhadap permasalahan berkaitan dengan tanah sengketa *a quo* yang difasilitasi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang Selatan (vide bukti P-10.A=T-55, P-10.B=T-57, P-10.C=T-58, dan T-56), dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk menentukan status tanah diatas sertipikat objek sengketa terlebih dahulu harus diuji perihal keabsahan kepemilikan tanah *a quo*;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini yang menjadi objek sengketa adalah Keputusan Tergugat yang pada intinya telah menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 934/Bakti Jaya, tanggal 26 Juni 2015, Surat Ukur No. 221/Bakti Jaya/2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 27.574 M2 atas nama PT. SINAR SUKSES LESTARI (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2274/Babakan) (vide bukti T-32) dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 935/Bakti Jaya, tanggal 26 Juni 2015, Surat Ukur No. 276/Bakti Jaya/2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 53.510 M2 atas nama PT. SINAR SUKSES LESTARI (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2272/Babakan) (vide bukti T-54), maka dengan mengacu pada Yurisprudensi Tetap dari beberapa Putusan Mahkamah Agung RI sebagaimana tersebut di atas, Majelis Hakim menarik kesimpulan bahwa didalam penerbitan Surat Keputusan Tergugat yang menjadi objek sengketa masih terdapat permasalahan/sengketa kepemilikan, sehingga untuk mengetahui keabsahan atau untuk menentukan siapa yang berhak atas kepemilikan tanah diatas tanah sertipikat objek sengketa, maka hal tersebut perlu diperiksa dan ditetapkan oleh Pengadilan Perdata, baru kemudian dapat ditetapkan apakah ada kekeliruan dalam penerbitan sertipikat objek sengketa;

Menimbang, bahwa dalam memeriksa sengketa *a quo*, Majelis Hakim memperoleh keyakinan setelah mempelajari secara cermat alat-alat bukti surat dan

Halaman 157 dari 161 halaman, Putusan No. 02/G/2016/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

keterangan saksi yang diajukan para pihak, dimana berdasarkan fakta-fakta hukum yang terungkap dipersidangan yang didasarkan pada dalil-dalil jawab-jawab serta dikaitkan dengan alat bukti surat dan keterangan saksi, maka pada akhirnya Majelis Hakim sampai pada suatu kesimpulan bahwa dalam penerbitan sertifikat objek sengketa *a quo* masih terdapat sengketa kepemilikan tentang status tanah diatas sertifikat objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa pokok gugatan yang mendasari gugatan Penggugat merupakan sengketa hukum dalam ranah hukum perdata dan bukan Sengketa Tata Usaha Negara yang dapat diajukan di Peradilan Tata Usaha Negara tetapi harus diselesaikan melalui Peradilan Umum, karena itu Pengadilan Tata Usaha Negara Serang harus menyatakan tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya Eksepsi Tergugat serta Tergugat II Intervensi mengenai Kewenangan Absolut, maka eksepsi lain tidak perlu dipertimbangkan lagi;

### **DALAM POKOK PERKARA :**

Menimbang, bahwa dengan diterimanya Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang Kewenangan Absolut sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara Serang menyatakan tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak diterima, dan oleh karena itu seluruh dalil Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi dalam pokok perkara yang merupakan inti persengketaan yang menjadi substansi perkara ini tidak perlu dipertimbangkan dan diberi penilaian hukum lagi;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada sistem pembuktian dalam hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara yang mengarah pada pembuktian bebas (*vrije bewijs*) yang terbatas sebagaimana terkandung didalam ketentuan Pasal 100 dan Pasal 107 Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara yang menggariskan bahwa Hakim bebas menentukan apa yang harus dibuktikan/luas lingkup pembuktian, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian, maka dalam memeriksa dan mengadili sengketa ini, Majelis Hakim mempelajari dan memberikan penilaian hukum terhadap alat bukti yang diajukan oleh Para Pihak, namun untuk mempertimbangkan dalil-dalil Para Pihak, Majelis Hakim hanya menggunakan alat bukti yang paling relevan dan paling tepat dengan sengketa ini, sedangkan terhadap alat bukti selain dan selebihnya tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima, maka berdasarkan ketentuan Pasal 110 Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara, biaya perkara yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Penggugat yang besarnya akan ditentukan dalam amar Putusan ini;

Menimbang, bahwa mengenai bukti-bukti yang tidak ikut dipertimbangkan secara tegas dalam putusan ini tetap dianggap bernilai dan terlampir dalam berkas perkara;

Mengingat : 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 serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

----- **MENGADILI** -----

**DALAM EKSEPSI :**

Halaman 159 dari 161 halaman, Putusan No. 02/G/2016/PTUN-SRG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang Kompetensi Absolut;
- Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang secara absolut tidak berwenang mengadili Perkara No : 02/G/2016/PTUN-SRG;

### DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Diterima;
- Membebankan kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar **Rp. 2.700.000,- (Dua juta tujuh ratus ribu rupiah);**

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada hari **RABU**, tanggal **1JUNI 2016** oleh kami: **TAUFIK PERDANA, S.H., M.H** sebagai **HAKIM KETUA MAJELIS**, serta **INDRA KESUMA NUSANTARA, S.H** dan **ELFIANY, S.H., M.Kn** masing-masing sebagai **HAKIM ANGGOTA**, Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **RABU**, tanggal **8 JUNI 2016** oleh **MAJELIS HAKIM** tersebut dengan dibantu oleh **DIDIK HARI WASITO, S.H., M.H** sebagai Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Serang dengan dihadiri Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat dan Kuasa Tergugat II Intervensi;

**HAKIM-HAKIM ANGGOTA,**

**HAKIM KETUA MAJELIS,**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

INDRA KESUMA NUSANTARA, S.H.

TAUFIK PERDANA, S.H., M.H.

ELFIANY, S.H., M.Kn.

PANITERA,

DIDIK HARI WASITO, S.H., M.H.

#### 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)