



PUTUSAN

Nomor 28/G/2017/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:

1. NATYA AYU CANDRIKA R, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Pondok Labu I-B/18 RT 004, RW 007, Kelurahan Pondok Labu, Kecamatan Cilandak, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta, pekerjaan Swasta;

2. LITYA AYU KANYA ANINDYA, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal Jalan Pondok Labu I – B/18 RT 004, RW 007, Kelurahan Pondok Labu, Kecamatan Cilandak, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta, pekerjaan Swasta;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. AFRIZAL, S.H.;
2. DARMADIANTO, S.H.;

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat, beralamat kantor di Perumahan Pamulang Estate, Jalan Semangka III Blok L 2 No. 14, Kelurahan Pamulang Timur, Kecamatan Pamulang, Kota Tangerang Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Juli 2017;

Selanjutnya disebut sebagai -----**PARA PENGGUGAT**;

Melawan

1. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG SELATAN, berkedudukan di Ruko Golden Road Blok C. 27 No. 59-61 BSD Tangerang Selatan;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. KADI MULYONO., A.Ptnh., M.M., NIP 19710822199103 1 006, Pangkat/Golongan: Pembina (IV/a), Jabatan Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan;
2. DWI W. APEDIANTO, B.A., S.H., NIP 19610523 198503 1 004, Pangkat/Golongan: Penata Tk. I (III/d), Jabatan Kepala Sub Seksi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengendalian Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan;

3. ARIS PRASETIANTORO, S.H., NIP 19791019 200604 1 006, Pangkat/Golongan: Penata (III/c), Jabatan Kepala Sub Seksi Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan;

4. AMRINIF, S.H., NIP 19860601 200903 2 002, Pangkat/Golongan: Penata (III/c), Jabatan Analisis Sengketa Konflik Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan;

Keempatnya berkewarganegaraan Indonesia, beralamat di Ruko Golden Road Blok C. 27, Nomor 59-61 BSD, Kota Tangerang Selatan, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 33/600.7.36.14/VIII/2017, tanggal 15 Agustus 2017;

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

2. PT JAYA REAL PROPERTY, Tbk., berkedudukan di CBD Emerald Blok CE/A No. 01, Boulevard Bintaro Jaya, Tangerang Selatan 15227, berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Jaya Real Property, Tbk., Notaris Aryanti Artisari, S.H., M.Kn., No. 22 tanggal 8 Juni 2017 dan Pengesahan Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-AH.01.03-0148258 tanggal 20 Juni 2017, dalam hal ini diwakili oleh Ir. Gatot Setyowaluyo selaku Direktur dan Kuasa Direktur Utama PT Jaya Real Property, Tbk. berdasarkan surat kuasa No. 004/JRP-DIR/HKM-SK/I/17 tanggal 3 Januari 2017;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. ENDANG HADRIAN, S.H., M.H.;
2. DHANANTA A. WIBAWA, S.H.;
3. SUKANTO, S.H.;
4. MUHAMMAD SAIFUL, S.H.;

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat, beralamat kantor di Kantor Hukum "ENDANG HADRIAN & PARTNERS", Komplek Perkantoran Golden Madrid 2 Blok I No. 05, Jl. Letnan Sutopo BSD City, Tangerang Selatan 15310, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 113/JRP-DIR/HKM-SK/VIII/17 tanggal 28 Agustus 2017;

Selanjutnya disebut sebagai-----**TERGUGAT II INTERVENSI**;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tersebut;

Telah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 28/PEN-DIS/2017/PTUN-SRG, tanggal 1 Agustus 2017, tentang Lolos Dismissal;
- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 28/PEN-MH/2017/PTUN-SRG, tanggal 1 Agustus 2017, tentang Susunan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara dengan acara biasa;
- Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 28/G/2017/PTUN-SRG, tanggal 1 Agustus 2017, tentang Penunjukkan Panitera dan Juru Sita Pengganti;
- Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor: 28/PEN-PP/2017/PTUN.SRG, tanggal 1 Agustus 2017, tentang Hari dan Tanggal Pemeriksaan Persiapan;
- Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor: 28/PEN-HS/2017/PTUN-SRG, tanggal 16 Agustus 2017, tentang Hari dan Tanggal Persidangan;
- Putusan Sela Nomor: 18/G/2017/PTUN-SRG, yang diputus tanggal 6 September 2017, dan dibacakan dalam persidangan terbuka untuk umum tanggal 6 September 2017, tentang diterimanya PT Jaya Real Property, Tbk., sebagai Tergugat II Intervensi dalam Perkara Nomor: 28/G/2017/PTUN-SRG;
- Telah mendengarkan keterangan Para Pihak dan Saksi-saksi dipersidangan;
- Telah mempelajari Berkas Perkara Nomor: 28/G/2017/PTUN-SRG;

TENTANG DUDUK SENGKETA

Bahwa Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan gugatan tanggal 1 Agustus 2017, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 1 Agustus 2017, dalam Register Perkara Nomor: 28/G/2017/PTUN-SRG, sebagaimana telah diperbaiki secara formal dalam Pemeriksaan Persiapan tanggal 16 Agustus 2017, yang pada pokoknya mendalilkan hal-hal sebagai berikut:

OBYEK GUGATAN

Adapun Obyek Gugatan dalam perkara ini adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 1864/Pondok Karya, Gambar Situasi Nomor: 19695 tanggal 08 Juli 1997, Luas 5.265 M² (Lima Ribu Dua Ratus Enam Puluh Lima Meter Persegi) atas nama PT. Jaya Real Property, Tbk yang diterbitkan tanggal 28 Juli 1997;

PENGAJUAN GUGATAN MASIH DALAM TENGGANG WAKTU:

Bahwa pada tanggal 15 Mei 2017 yang lalu, Penggugat menerima berkas:

1. Foto Copy Sertipikat Hak Milik Nomor: 55/Pondok Betung, Gambar Situasi Nomor: 875/1974 tanggal 17 April 1974, Luas 455 M² (Empat Ratus Lima Puluh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Lima Meter Persegi), atas nama **Ir. Soemardjo**. Diterbitkan tanggal 17 April 1974;
2. Foto Copy Sertipikat Hak Milik Nomor: 56/Pondok Betung, Gambar Situasi Nomor: 876/1974 tanggal 17 April 1974, Luas 453 M² (Empat Ratus Lima Puluh Tiga Meter Persegi), atas nama **Ir. Soemardjo**. Diterbitkan tanggal 17 April 1974;
 3. Foto Copy Sertipikat Hak Milik Nomor: 952/Pondok Betung, Gambar Situasi Nomor: 2134/1976 tanggal 15 September 1976, Luas 470 M² (Empat Ratus Tujuh Puluh Meter Persegi), atas nama **Wahyudi**. Diterbitkan tanggal 15 September 1976;
 4. Foto Copy Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 1864/Pondok Karya, Gambar Situasi Nomor: 19695, Luas 5.265 M² (Lima Ribu Dua Ratus Enam Puluh Lima Meter Persegi), atas nama **PT. Jaya Real Property. Tbk**, diterbitkan tanggal 28 Juli 1997 yang adalah gabungan-gabungan kavling tanah, termasuk diantaranya Sertipikat-sertipikat hak Milik pada poin 1, 2 dan 3 di atas;
 5. Foto Copy Peta Pembebasan Tanah **PT. Jaya Real Property. Tbk**;
 6. Foto Copy Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat Nomor: 331/HGB/KWBPN/1997 tanggal 18 Juni 1997

Bahwa kesemuanya berkas tersebut Para Penggugat terima dari Saudara Supardi, dan setelah Para Penggugat pelajari letak tanah Sertipikat-sertipikat tersebut dan dihubungkan dengan peta pembebasan tanah dari berkas tersebut di atas, dipastikan letak lokasi tanah SHM No. 55, 56, 952 yang telah dimatikan, termasuk Sertipikat Gabungan dari Sertipikat-sertipikat yang telah dimatikan tersebut yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 1864/Pondok Karya, Gambar Situasi Nomor: 19695, Luas 5.265 M² (Lima Ribu Dua Ratus Enam Puluh Lima Meter Persegi), atas nama **PT. Jaya Real Property. Tbk**, diterbitkan tanggal 28 Juli 1997, menunjuk lokasi tanah Milik Para Penggugat atau berada di atasnya, dan karenanya pada tanggal 24 Mei 2017 Para Penggugat mengajukan Gugatan Perdata ke Pengadilan Negeri Tangerang, yang saat ini sedang dalam proses.

Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana tersebut di atas, maka Gugatan yang Para Penggugat ajukan ini ke Pengadilan TUN Serang masih dalam tenggang waktu sebagaimana yang diatur Pasal 55 Undang-undang No. 5 Tahun 1986 Bagian IV Tenggang Waktu, karena baru pada tanggal 15 Mei-lah Para Penggugat secara defakto baru mengetahui keberadaan Sertipikat tanah yang obyeknya Tumpang Tindih/Overlapping dengan keberadaan tanah milik Para Penggugat;

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 karenanya berdasarkan keterangan Para Penggugat di atas, Maka Gugatan dari Para Penggugat ini belum melewati batas tenggang waktu 90 hari sampai saat di daftarkannya Gugatan ini pada tanggal 01 Agustus 2017, sebagaimana yang ditentukan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan karenanya Gugatan Para Penggugat haruslah di terima;

KEPUTUSAN TERGUGAT BERSIFAT KONKRIT, INDIVIDUAL DAN FINAL dan GUGATAN A QUO MERUPAKAN KEWENANGAN ABSOLUT PERADILAN TATA USAHA NEGARA.

Bahwa mengacu kepada ketentuan Pasal 47 Jo. Pasal 50 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, maka diketahui kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara adalah mengadili sengketa Tata Usaha Negara;

Bahwa batas Formal Normatif mengenai sengketa Tata Usaha Negara terdapat dalam Pasal 1 angka (10) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi sebagai berikut: “ **Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa 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** ”.

Bahwa berdasarkan ketentuan di atas, maka sengketa Tata Usaha Negara memiliki unsur-unsur sebagai berikut:

- Objek yang disengketakan haruslah berbentuk Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka (9) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara dan tidak dikecualikan oleh Pasal 2 maupun Pasal 49 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara;
- Pihak Penggugat haruslah selalu Orang atau Badan Hukum Perdata dan Pihak Tergugat haruslah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang disengketakan;
- Permasalahan hukum yang disengketakan berada dalam ranah Hukum Tata Usaha Negara (Hukum Administrasi Negara);

Bahwa objek sengketa dalam perkara ini telah memenuhi unsur-unsur Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) sebagaimana dimaksud Ketentuan Pasal 1 angka (9) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu sebagai berikut:

- a. Objek sengketa adalah merupakan penetapan tertulis;
- b. Diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan dalam kapasitasnya selaku Pejabat Tata Usaha Negara;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Bersifat Konkret karena diaturnya jelas yaitu mengenai pemberian tanda bukti Hak Milik dan Hak Guna Bangunan atas tanah;
- d. Bersifat Final karena tidak memerlukan lagi persetujuan pihak manapun dan karenanya menimbulkan akibat hukum yaitu sebagai tanda bukti bagi pihak yang menerima hak tersebut (PT. Jaya Real Property. Tbk);
- e. Bersifat Individual karena telah ditujukan langsung kepada PT. Jaya Real Property. Tbk.

Bahwa Objek Sengketa dalam perkara ini tidak termasuk Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang dikecualikan Pasal 2 dan Pasal 49 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Perkara ini telah memenuhi unsur Sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 1 angka (10) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga menjadi kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara untuk mengadilinya sesuai ketentuan Pasal 47 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara.

KEPUTUSAN TERGUGAT MENIMBULKAN AKIBAT HUKUM/KERUGIAN PADA PARA PENGGUGAT.

Bahwa tindakan hukum TERGUGAT yang telah menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 1864/Pondok Karya, Gambar Situasi Nomor: 19695 tanggal 08 Juli 1997, Luas 5.265 M² (Lima Ribu Dua Ratus Enam Puluh Lima Meter Persegi) atas nama PT. Jaya Real Property. Tbk yang diterbitkan tanggal 28 Juli 1997 yang merupakan gabungan dari tanah-tanah Sertipikat sebelumnya yaitu: SHM Nomor 55, 56 dan 952/Pondok Betung yang menunjuk tanah Para Penggugat sebagai lokasi tanahnya, padahal berdasarkan bukti-bukti dari Sertipikat-sertipikat yang diterbitkannya itu tidak jelas letaknya, tentu akan menghambat Para Penggugat jika hendak meningkatkan Haknya menjadi Sertipikat dan atau tidak dapat menggunakan atau melakukan tindakan-tindakan hukum yang berkenaan dengan bidang tanah tersebut misalnya Jual Beli.

ALASAN-ALASAN DIAJUKANNYA GUGATAN

1. Para Penggugat adalah Pemilik tanah yang terletak di Persil 49 D II Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, kota Tangerang Selatan dengan perincian sebagai berikut;

A. NATYA AYU CANDRIKA,

1. Memiliki tanah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 432/Pondok Aren/2007, dihadapan PPAT Sementara (Camat) Drs. H. Agus Suryana pada hari Selasa 6 Maret 2007, Persil 49-D-II, Kohir Nomor C.1569, seluas 610 meter persegi dengan batas-batas;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Utara : Berbatasan tanah Kav PDK;

Timur : Berbatasan tanah Nur Nawawi;

Selatan : Berbatasan tanah Jalan;

Barat : Berbatasan tanah Wahyudi;

Bahwa tanah ini sebelumnya milik Gan Hok Ling, Guru/Karyawan PDK yang didapatnya dari pemilik asal bernama Almarhum H. Noin Bin Menon, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 91/Agr/1965, tanggal 15 Juni 1965;

- Memiliki tanah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 434/Pondok Aren/2007, dihadapan PPAT Sementara (Camat) Drs. H. Agus Suryana pada hari Selasa 6 Maret 2007, Persil 49-D-II, Kohir Nomor C.1566, seluas 610 meter persegi dengan batas-batas;

Utara : Berbatasan tanah Kav PDK;

Timur : Berbatasan tanah Gan Hok Ling;

Selatan : Berbatasan tanah Jalan;

Barat : Berbatasan tanah Kav PDK;

Bahwa tanah ini sebelumnya milik Wahyudi yang adalah Guru/Karyawan PDK yang didapat dari pemilik asal bernama Almarhum H. Noin Bin Menon, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 94/Agr/1965, tanggal 15 Juni 1965.

B. LITYA AYU KANYA ANINDYA

Memiliki tanah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 435/Pondok Aren/2007, dihadapan PPAT Sementara (Camat) Drs. H. Agus Suryana pada hari Selasa 6 Maret 2007, Persil 49-D-II, Kohir Nomor C.1534, seluas 600 meter persegi dengan batas-batas;

Utara : Berbatasan tanah Kav PDK;

Timur : Berbatasan tanah Ir. Dangkwa;

Selatan : Berbatasan tanah Jalan;

Barat : Berbatasan tanah Gan Hok Ling;

Bahwa tanah ini sebelumnya milik Nur Nawawi yang adalah Guru/Karyawan PDK yang didapat dari pemilik asal bernama Almarhum Silun, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 93/Agr/1965, tanggal 15 Juni 1965;

- Bahwa sekitar awal April 2017, seseorang bernama M. Sopri Johan yang katanya dekat dengan orang dalam PT. Jaya Real Property memberitahukan kepada Para Penggugat agar memberikan foto copy surat-surat tanah kepadanya, dengan informasi bahwa tanah-tanah Para Penggugat tersebut akan dibebaskan/dibeli oleh pihak PT. Jaya Real Property;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa tunggu punya tunggu sampai dengan awal Mei 2017 informasi tentang ketegasan akan dibebaskan/dibeli tidak juga kunjung tiba, malah satu minggu berikutnya kami menerima Foto-foto Copy Sertipikat-sertipikat tanah berikut Gambar Peta Pembebasan Tanah dan beberapa Surat lainnya dari seseorang bernama Supardi yang notabene adalah kawan dekat dari M. Sopri Johan;
4. Setelah kami pelajari berkas tersebut termasuk Foto-foto Copy Sertipikat-sertipikat tersebut Para Penggugat mendapatkan Fakta bahwa ternyata di atas tanah milik Para Penggugat telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 1864/Pondok Karya, Gambar Situasi Nomor: 19695 tanggal 08 Juli 1997, Luas 5.265 M² (Lima Ribu Dua Ratus Enam Puluh Lima Meter Persegi) atas nama PT. Jaya Real Property. Tbk yang diterbitkan tanggal 28 Juli 1997, yang setelah Para Penggugat dalam lagi adalah gabungan dari Surat-surat tanah dan Sertipikat-sertipikat tanah Hak Milik nomor: 55, 56 dan 952/Pondok Betung yang sudah dimatikan setelah terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 1864/Pondok Karya, yang langsung bertumpang tindih/overlapping dengan tanah Para Penggugat;
5. Bahwa menunjuk kolom Keterangan yang tercatat dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 1864/Pondok Karya, Gambar Situasi Nomor: 19695 tanggal 08 Juli 1997, Luas 5.265 M² (Lima Ribu Dua Ratus Enam Puluh Lima Meter Persegi) atas nama PT. Jaya Real Property. Tbk yang diterbitkan tanggal 28 Juli 1997 terdapat **CATATAN** dalam kolom Petunjuk pada halaman 2, dinyatakan Bahwa:

Peralihan/pemindahan HGB ini kepada pihak lain sebagian/seluruhnya terlebih dahulu harus mengajukan permohonan ijin kepada KAKANWIL BPN Propinsi Jawa Barat, kecuali kepada calon pemilik tanah dan bangunannya, sesuai dengan ketentuan yang berlaku: Bekas Hak Milik Nomor 55, 56, 84 dan 952. Bekas milik adat C Nomor: 1743, 1535 Persil 49 D.III, 1568 Persil 49 D.II dan C. 1505 Persil 48b S.II.

Setelah Para Penggugat dalam catatan aneh dari BPN tersebut, utamanya Sertipikat Hak Milik Nomor: 55, 56 dan 952/Pondok Betung, yang langsung bertumpang tindih dengan tanah milik Para Penggugat di dapatkan fakta:

- 5.1. Melihat dan Mencermati Sertipikat tanah **Hak Milik Nomor: 55, Gambar Situasi Nomor: 875/1974, Luas 455 M²**, atas nama **Ir. Soemardjo** ditemukan fakta, bahwa tanah tersebut tidak memiliki batas-batas tanah pada batas sebelah Utara, Timur dan Barat pada Gambar Situasi Nomor: 875/1974, yang tercatat hanya batas sebelah Selatan saja, yaitu **Jalan Desa**, hal ini membuat posisi letak tanah dari Sertipikat ini menjadi tidak



kelas yang dalam Peta Pembebasan yang dilakukan oleh **PT. Jaya Real Property. Tbk** terletak di Kotak Peta Nomor 6, padahal tanah itu sesuai dengan batas-batasnya adalah milik **Para Penggugat (LITYA AYU KANYA ANINDYA)** yang dapat beli dari **Nur Nawawi** (Karyawan/Guru PDK) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 433/Pondok Aren/2007, dihadapan PPAT Sementara (Camat) Drs. H. Agus Suryana pada hari Selasa 6 Maret 2007, Persil 49-D-II, Kohir Nomor C.1534, seluas 600 meter persegi dengan batas-batas;

Utara : Berbatasan tanah Kav PDK;
Timur : Berbatasan tanah Ir. Dangkwa;
Selatan : Berbatasan tanah Jalan;
Barat : Berbatasan tanah Gan Hok Ling;

Jadi penempatan Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 55 di atas tanah milik **Para Penggugat (LITYA AYU KANYA ANINDYA)** adalah kekeliruan yang nyata yang dilakukan oleh **PT. Jaya Real Property. Tbk dan Tergugat**, karena **Para Penggugat** memiliki batas-batas jelas atas tanahnya;

- 5.2. Melihat dan Mencermati Sertipikat tanah **Hak Milik Nomor: 56, Gambar Situasi Nomor: 876/1974, Luas 453 M²**, atas nama **Ir. Soemardjo** ditemukan fakta, bahwa tanah tersebut tidak memiliki batas-batas tanah pada sebelah Utara, Timur dan Barat pada Gambar Situasi Nomor 876/1974, yang tercatat hanya batas sebelah Selatan yaitu **Jalan Desa**, hal ini membuat posisi letak tanah dari Sertipikat tersebut adalah tidak jelas yang dalam Peta Pembebasan yang dilakukan oleh **PT. Jaya Real Property. Tbk dan Tergugat** terletak di Kotak Peta nomor 7, padahal tanah itu sesuai dengan batas-batasnya adalah milik **Para Penggugat (Natya Ayu Candrika)** yang dapat beli dari **Gan Hok Ling** (Karyawan/Guru PDK) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 432/Pondok Aren/2007, dihadapan PPAT Sementara (Camat) Drs. H. Agus Suryana pada hari Selasa 6 Maret 2007, Persil 49-D-II, Kohir Nomor C.1569, seluas 610 meter persegi dengan batas-batas;

Utara : Berbatasan tanah Kav PDK;
Timur : Berbatasan tanah Nur Nawawi;
Selatan : Berbatasan tanah Jalan;
Barat : Berbatasan tanah Wahyudi;

Jadi penempatan Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 56 di atas tanah milik **Para Penggugat (Natya Ayu Candrika)** adalah kekeliruan yang nyata



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan oleh **PT. Jaya Real Property. Tbk** dan **Tergugat**, karena **Para Penggugat** memiliki batas-batas jelas atas tanahnya;

- 5.3. Melihat dan Mencermati Sertipikat tanah **Hak Milik Nomor: 952, Gambar Situasi Nomor: 2134/1976, Luas 470 M²**, atas nama **Wahyudi** (ex Karyawan/Guru PDK) ditemukan fakta, bahwa tanah tersebut tidak memiliki batas-batas tanah sebelah Utara, Timur dan Barat yang jelas pada Gambar Situasi Nomor 2134/1976, yang tercatat hanyalah nomor-nomor kapling pada sebelah Barat dan Timur dan pada batas sebelah Utara juga tidak jelas. Sedangkan pada batas sebelah Selatan tidak sama antara Peta dalam Gambar Situasi yang menunjuk adanya jalan sedangkan dalam Peta Pembebasan pada kotak peta nomor 3 tidak ada terdapat Jalan pada sebelah Selatan;

Bahwa batas-batas tanah milik Wahyudi berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 94/Agr/1965, tanggal 15 Juni 1965 adalah sama dengan batas-batas tanah milik Para Penggugat (**Natya Ayu Candrika**) yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 434/Pondok Aren/2007, dihadapan PPAT Sementara (Camat) Drs. H. Agus Suryana pada hari Selasa 6 Maret 2007, Persil 49-D-II, Kohir Nomor C.1566, seluas 610 meter persegi dengan batas-batas;

Utara : Berbatasan tanah Kav PDK;

Timur : Berbatasan tanah Gan Hok Ling;

Selatan : Berbatasan tanah Jalan;

Barat : Berbatasan tanah Kav PDK.;

Dan letak tanah ini berada pada Kotak Peta nomor 5 hasil Pembebasan yang dilakukan **PT. Jaya Real Property. Tbk.**;

Bahwa lokasi tanah ini dikuasai oleh Para penggugat (**Natya Ayu Candrika**) sejak tahun 2007, dimana Para Penggugat Membangun tembok keliling menjadi satu dengan tanah pada poin 5.1 dan 5.2 di atas, sehingga atas dasar apa **PT. Jaya Real Property. Tbk** mengklaim tanah ini, karena tidak ada keberatan Pihak Ketiga atas tembok keliling yang **Para Penggugat** dirikan selama ini;

Para Penggugat menduga lahirnya Sertipikat Hak Milik Nomor 952, Gambar Situasi Nomor: 2134/1976 tidak dimohonkan oleh Wahyudi tetapi oleh Pihak lain yang tidak diketahui sehingga letak tanah Sertipikat Nomor: 952, Gambar Situasi Nomor: 2134/1976 tidak jelas letaknya dan asal saja ditempatkan letak tanahnya oleh **PT. Jaya Real Property. Tbk** dan **Tergugat**;



Tidak mungkin Wahyudi menjualnya dua kali kepada **PT. Jaya Real Property. Tbk** dan juga kepada Para Penggugat, karena yang dijual kepada Para Penggugat jelas Letak dan batas-batas tanahnya dan Nomor Akta Jual belinya yang dimiliki Wahyudi, sedangkan pada Sertipikat Hak Milik Nomor: 952, Gambar Situasi Nomor: 2134/1976 atas nama Wahyudi tidak jelas Letak dan Batas-batasnya;

- 5.4. Mencermati Catatan Kantor Pertanahan pada kolom Penunjuk Sertipikat HGB Nomor 1864/Pondok Karya, Gambar Situasi Nomor: 19695/1997, atas nama **PT. Jaya Real Property. Tbk**, seluas 5.265 M², yang catatannya tercatat pada halaman dua kolom Petunjuk dengan bunyi sebagai berikut:

"Peralihan/pemindahan HGB ini kepada pihak lain sebagian/seluruhnya terlebih dahulu harus mengajukan permohonan ijin kepada KAKANWIL BPN Propinsi Jawa Barat, kecuali kepada calon pemilik tanah dan bangunannya sesuai dengan ketentuan yang berlaku"

Para Penggugat menduga catatan yang diberikan oleh Kantor Pertanahan (**Tergugat**) tersebut diakibatkan oleh karena Sertipikat-sertipikat dan Girik-girik C yang ada sebelum digabung yaitu: Bekas Hak Milik Nomor: 55, 56, 84 dan 952 termasuk Bekas Milik Adat C Nomor: 1743, 1535 P.49 D III, C. 1568 P.49 D II, C. 1505 P.49b S II, tidak memenuhi ketentuan Data Fisik dan Yuridis pada Sertipikat-sertipikat Bekas Hak Milik dan Bekas Tanah Milik Adat yang dibebaskan **PT. Jaya Real Property. Tbk**, karena tidak memiliki batas-batas jelas atas tanah, maupun dasar kepemilikannya;

- 5.5. Bahwa Tembok keliling yang dibangun oleh Para Penggugat sejak pembelian tanah tahun 2007 atau selama sepuluh tahun berdiri tidak pernah ada satupun pihak lain yang keberatan atas hal itu, dan baru 4 bulan lalu dirubuhkan oleh **PT. Jaya Real Property**, yang bermaksud mendirikan bangunan apartemen di atas tanah milik Para Penggugat tersebut, karena merasa memiliki tanah obyek sengketa;
6. Bahwa berdasarkan Bukti-bukti yang Para Penggugat kemukakan di atas **TERBUKTI** bahwa Penerbitan Sertipikat-sertipikat Hak Milik Nomor: 55, 56 dan 952/Pondok Betung, dan Penerbitan Sertipikat Gabungan dari Sertipikat-sertipikat tersebut dan tanah lainnya yang belum bersertipikat, ke dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1864/Pondok Karya, Gambar Situasi Nomor: 19695/1997, atas nama **PT. Jaya Real Property. Tbk** oleh Tergugat dilakukan secara Melawan Hukum, dengan melanggar Ketentuan Pasal:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, Bab II Pengukuran, Pemetaan Dan Penyelenggaraan Tata Usaha Pendaftaran Tanah, Bagian I: Pengukuran Dan Pemetaan, Pasal 3;

- 2) Sebelum sebidang tanah diukur, terlebih dulu diadakan;
 - a. penyelidikan riwayat bidang tanah itu dan;
 - b. penetapan batas-batasnya;
- 3) Pekerjaan yang dimaksud dalam ayat (2) pasal ini dijalankan oleh suatu panitia yang dibentuk oleh Menteri Agraria atau pejabat yang ditunjuk olehnya dan yang terdiri atas seorang pegawai Jawatan Pendaftaran Tanah sebagai ketua dan dua orang anggota Pemerintah Desa atau lebih sebagai anggota (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut Panitia). Jika Menteri Agraria memandangnya perlu maka keanggotaan Panitia dapat ditambah dengan seorang pejabat dari Jawatan Agraria, Pamong Praja dan Kepolisian Negara. Di dalam menjalankan pekerjaan itu Panitia memperhatikan keterangan-keterangan yang diberikan oleh yang berkepentingan;
- 4) Hasil penyelidikan riwayat dan penunjukan batas tanah yang bersangkutan ditulis dalam daftar-isian yang bentuknya ditetapkan oleh Kepala Jawatan Pendaftaran Tanah dan ditanda tangani oleh anggota-anggota Panitia serta oleh yang berkepentingan atau wakilnya;
- 7) Batas-batas dari sesuatu bidang tanah dinyatakan dengan tanda-tanda batas menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh Menteri Agraria.

Pasal 4.

- 2) Peta itu memperlihatkan dengan jelas segala macam hak atas tanah di dalam desa dengan batas-batasnya, baik yang kelihatan maupun yang tidak;
- 3) Selain batas-batas tanah pada peta itu dimuat pula nomor pendaftaran, nomor buku tanah, nomor surat-ukur, nomor pajak (jika mungkin), tanda batas dan sedapat-dapatnya juga gedung-gedung, jalan-jalan, saluran air dan lain-lain benda tetap yang penting;

Pasal 5

Cara mengukur dan membuat peta-peta sebagai yang dimaksud dalam Pasal 3 dan 4 ditetapkan oleh Menteri Agraria;

Pasal 11

- 1) Surat ukur pada dasarnya adalah kutipan dari peta-pendaftaran yang dimaksud dalam Pasal 4;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) Bentuk surat-ukur serta cara mengisinya ditetapkan oleh Menteri Agraria, dengan ketentuan bahwa surat-ukur itu selain memuat gambar tanah yang melukiskan batas tanah, tanda-tanda batas, gedung-gedung, jalan-jalan, saluran air dan lain-lain benda yang penting harus memuat pula:
 - a. nomor pendaftaran,
 - b. nomor dan tahun surat-ukur/buku tanah,
 - c. nomor pajak (jika mungkin),
 - d. uraian tentang letak tanah,
 - e. uraian tentang keadaan tanah,
 - f. luas tanah,
 - g. orang atau orang-orang yang menunjukkan batas-batasnya
- 3) Setiap surat-ukur dibuat dalam rangkap-dua, yang satu diberikan kepada yang berhak sebagai bagian dari sertipikat yang dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3), sedang yang lain disimpan di Kantor Pendaftaran Tanah. Semua surat-ukur yang disimpan itu tiap-tiap tahun dijilid dan merupakan daftar surat-ukur.

Pasal 37.

Kepala Kantor Pendaftaran Tanah wajib menjalankan petunjuk-petunjuk yang diberikan oleh Kepala Jawatan Pendaftaran Tanah atau pejabat yang ditunjuk olehnya;

Pasal 38.

Pejabat yang dimaksud dalam Pasal 19 wajib menyelenggarakan suatu daftar dari akta-akta yang dibuatnya, menurut bentuk yang ditetapkan oleh Menteri Agraria serta wajib pula menyimpan asli dari akta-akta yang dibuatnya;

Pasal 39.

Penjabat yang membuat akta tanpa memperhatikan syarat-syarat yang tercantum dalam Pasal 22 ayat (1) dan Pasal 25 ayat (1) dapat dituntut membayar kerugian yang ditimbulkan karena perbuatannya itu;

Pasal 40.

- 1) Penjabat wajib menjalankan petunjuk-petunjuk yang diberikan oleh Menteri Agraria;
- 2) Menteri Agraria menunjuk petugas yang harus mengawasi penjabat tersebut dalam melaksanakan tugasnya;
- 3) Menteri Agraria dapat mencabut wewenang seorang penjabat untuk membuat akta, jika ia tidak menyelenggarakan kewajibannya yang tercantum dalam Pasal 38 di atas sebagaimana mestinya atau jika ia sering



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menimbulkan kerugian bagi orang-orang yang minta dibuatkan akta sebagai yang dimaksud dalam Pasal 19 dan 23;

Bahwa berdasarkan Hal-hal yang Para Penggugat kemukakan di atas terbukti Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1864/pondok Karya, Gambar Situasi No. 19695 bertentangan dengan Ketentuan-ketentuan Pasal-pasal sebagaimana yang diatur dalam **Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana yang Para Penggugat kemukakan di atas**, dan karenanya Pantas dan Beralasan untuk dibatalkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus Perkara ini;

KEPUTUSAN TERGUGAT BERTENTANGAN DENGAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU SEKALIGUS BERTENTANGAN DENGAN ASAS-ASAS UMUM PEMERINTAHAN YANG BAIK (AAUPB).

Bahwa Keputusan Tergugat dalam menerbitkan SHG No. 1864/Pondok Karya di atas tanah milik Para Penggugat tanpa dasar alas hak yang jelas, termasuk letaknya telah membuktikan, bahwa Tergugat tidak melakukan Penyelidikan dengan teliti atas segala kelengkapan syarat-syarat yang diajukan oleh **PT. Jaya Real Property. Tbk** maupun pihak lain yang memohon 3 Sertipikat Hak Milik Nomor: 55, 56 dan 952/Pondok Betung sebelumnya yang telah dimatikan di atas tanah milik Para Penggugat termasuk riwayat tanah serta batas-batas tanah sebagaimana yang ditentukan dan diamanatkan Pasal 3 juncto Pasal 11 Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah.

Bahwa Keputusan Tergugat yang telah menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 1864/Pondok Karya, Gambar Situasi Nomor: 19695, Luas 5.265 M² (Lima Ribu Dua Ratus Enam Puluh Lima Meter Persegi) atas nama **PT. Jaya Real Property. Tbk** yang diterbitkan tanggal 28 Juli 1997, termasuk 3 Sertifikat Hak Milik sebelum penggabungan yaitu SHM Nomor: 55, 56 dan 952/Pondok Betung di atas tanah milik Para Penggugat membuktikan bahwa Tergugat dalam menerbitkan Sertifikat tanah tersebut bertindak tidak cermat dan kurang hati-hati, karena tidak meneliti semua fakta dan data yang relevan, sehingga Keputusan Tergugat tersebut bertentangan dengan azas kecermatan yang menimbulkan ketidakpastian hukum dan karenanya Keputusan Tergugat bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan yang baik, diantaranya **Tindakan Tergugat bertentangan dengan Azas Kepastian Hukum, Azas Tertib Penyelenggaraan Negara, Azas Proporsionalitas, Azas Profesionalitas dan Azas Akuntabilitas, sebagaimana diatur Pasal 3 BAB III Undang-Undang Peratun tentang Azas Umum Penyelenggaraan Negara;**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan keseluruhan hal-hal yang Para Penggugat kemukakan di atas, maka sudilah kiranya Majelis Hakim dalam Perkara ini untuk Memutuskan:

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat seluruhnya;
 2. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 1864/Pondok Karya, Gambar Situasi Nomor: 19695 tanggal 08 Juli 1997, Luas 5.265 M² (Lima Ribu Dua Ratus Enam Puluh Lima Meter Persegi) atas nama PT. Jaya Real Property. Tbk yang diterbitkan tanggal 28 Juli 1997;
 3. Memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabut dan mencoret Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 1864/Pondok Karya, Gambar Situasi Nomor: 19695 tanggal 08 Juli 1997, Luas 5.265 M² (Lima Ribu Dua Ratus Enam Puluh Lima Meter Persegi) atas nama PT. Jaya Real Property. Tbk yang diterbitkan tanggal 28 Juli 1997 dari Buku tanah Sertifikat HaK Guna Bangunan (HGB) Nomor 1864/Pondok Karya;
 4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;
- Atau Apabila Pengadilan Tata Usaha Negara Serang berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et Bono).

Bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat melalui Kuasanya telah mengajukan Jawaban pada persidangan tanggal 30 Agustus 2017, 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 Penggugat adalah mempersoalkan Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1864/Pondok Karya seluas 4.843m² diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 04/Pondok Karya/2009 tanggal 19 Januari 2009 tercatat atas nama PT. Jaya Real Property, yang menurut dalil Penggugat sebagai Objek Gugatan Tata Usaha Negara.
2. Bahwa berdasarkan rumusan dalam Pasal 1 angka 10 Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara, setidaknya-tidaknya ada 3 (tiga) Unsur dari Sengketa tata usaha negara yaitu:
 - 1) Permasalahan hukum yang disengketakan merupakan bidang tata usaha negara;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) Subjek Hukum terdiri atas orang atau badan hukum perdata sebagai Penggugat dan badan atau pejabat tata usaha negara sebagai Tergugat,
- 3) Objek sengketa haruslah berbentuk keputusan tata usaha negara.
3. Bahwa dalam Posita gugatan Penggugat membahas hal-hal yang berkaitan dengan:
 - Para Penggugat mengklaim sebagai sebagai pemilik tanah Persil 49 D. II terletak di Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan yang menurut Para Penggugat menunjuk bidang tanah yang sama dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1864/Pondok Karta atas nama PT. Jaya Real Property, berdasarkan: Penggugat NATYA AYU CANDRIKA
 - a. Pembelian dari Gan Hok Ling atas tanah seluas 610 m2 Persil 49 D.II Kohir C No. 1569 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 432/Pondok Aren/2007 tanggal 6 Maret 2007 yang dibuat dihadapan Drs. H. Agus Suryana yang sebelumnya adalah milik Almarhum H. Noin Bin Menon yang diperoleh Gan Hok Ling berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 91/Agr/1965 tanggal 15 Juni 1965;
 - b. Pembelian dari Wahyudi atas tanah seluas 610 m2 Persil 49 D.II Kohir C No. 1566 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 434/Pondok Aren/2007 tanggal 6 Maret 2007 yang dibuat dihadapan n Drs. H. Agus Suryana yang sebelumnya adalah milik Almarhum H. Noin Bin Menon yang diperoleh Wahyudi berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 94/Agr/1965 tanggal 15 Juni 1965.

Penggugat LITYA AYU KANYA ANINDYA:

Pembelian dari Nur Nawawi atas tanah seluas 600 m2 Persil 49 D.II Kohir C No. 1534 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 435/Pondok Aren/2007 tanggal 6 Maret 2007 yang dibuat dihadapan n Drs. H. Agus Suryana yang sebelumnya adalah milik Almarhum Silun yang diperoleh Nur Nawawi berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 93/Agr/1965 tanggal 15 Juni 1965
4. Bahwa mencermati dalil gugatan Para Penggugat tersebut, maka patut ditarik kesimpulan bahwa permasalahan utama dalam sengketa ini adalah hubungan keperdataan Penggugat dengan Obyek Perkara yang juga masih diklaim oleh pihak lain yakni PT. Jaya Real Property berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01864/Pondok Karya;

Halaman 16 dari 98. Putusan No. 28/G/2017/PTUN-SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa substansi sengketa keperdataan atas bidang tanah *a quo* diperkuat dengan telah didaftarkanya sengketa kepemilikan tanah *a quo* oleh Para Penggugat pada Pengadilan Negeri Tangerang dibawah register Perkara No.370/Pdt.G/2017/PN.Tng tanggal 24 Mei 2017;
6. Bahwa berdasarkan hal tersebut maka sengketa yang diajukan ke hadapan Majelis Hakim dalam perkara Nomor: 28/G/2017/PTUN-SRG ini bukanlah merupakan obyek gugatan Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 10 Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 karena tidak memenuhi salah satu unsur sengketa Tata Usaha Negara dimana permasalahan yang disengketakan adalah dalam bidang keperdataan bukan merupakan sengketa tata usaha negara;
7. Bahwa apabila sengketa yang diajukan ke pengadilan TUN terdapat unsur perdata, maka kasus perdata harus diselesaikan terlebih dahulu oleh pengadilan umum sebelum hakim Tata Usaha Negara memeriksa objek sengketa Tata Usaha Negara, Karena dalam permasalahan ini terdapat peristiwa keperdataan yang harus diselesaikan lebih dulu maka perkara ini seharusnya diajukan terlebih dahulu ke peradilan umum. Hal mana sejalan dengan kaidah hukum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 22 K/TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001, yang pokoknya "*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*"
8. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka gugatan Para Penggugat adalah patut untuk ditolak sebab dari esensi permasalahan hukum yang disengketakan Para Penggugat bukan permasalahan ranah sengketa hukum tata administrasi negara sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Peratun;
9. Bahwa secara absolut Peradilan Tata Usaha Negara dalam hal ini Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus sengketa dalam perkara ini, karena dari permasalahan hukum yang sengketa *a quo* yang diajukan Penggugat, dari maksud dan tujuannya bertentangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara, oleh

Halaman 17 dari 98. Putusan No. 28/G/2017/PTUN-SRG



sebab itu, gugatan Penggugat, harus ditolak oleh yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus in litis objek sengketa.

B. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (*OBSCUUR LIBEL*)

1. Bahwa Para Penggugat dalam hal ini mendalilkan sebagai pemilik tanah Persil Nomor 49 D.II Kelurahan Pondok Karya (dahulu Pondok Betung), Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan dan menyatakan bahwa letak tanah tersebut adalah sama dengan bidang tanah yang telah bersertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1864/Pondok Karya seluas 5.265 m² atas nama PT. Jaya Real Property, Tbk hal mana dihubungkan dengan Peta Pembebasan yang dilakukan oleh PT. Jaya Real Property, Tbk pada Kotak Peta Nomor 6, No. 7 dan No. 5 yang menurut Penggugat adalah sama dengan batas-batas tanah yang diklaim sebagai milik Para Penggugat;
2. Bahwa Para Penggugat dari menginterpretasi peta pembebasan yang dilakukan PT. Jaya Real Property tersebut juga menginformasikan terdapatnya kekeliruan atau perbedaan antara batas bidang tanah yang ditunjuk pada Kotak Peta Nomor 3 dengan memperbandingkan data batas ex. Tanah yang dibebaskan PT. Jaya Real Property yaitu masing-masing Sertipikat Hak Milik No. 55/Pondok Betung, Sertipikat Hak Milik No. 56/Pondok Betung dan Sertipikat Hak Milik No. 592/Pondok Betung dengan bukti perolehan tanah Para Penggugat, dalam hal ini Para Penggugat mengklaim bahwa lokasi tanah yang dibebaskan oleh PT. Jaya Real Property yang berasal dari masing-masing Sertipikat Hak Milik No. 55/Pondok Betung, Sertipikat Hak Milik No. 56/Pondok Betung dan Sertipikat Hak Milik No. 592/Pondok Betung adalah bukan terletak pada bidang tanah yang ditunjuk pada Peta Pembebasan Tanah dimaksud;
3. Bahwa apabila dicermati dengan seksama obyek sengketa yang diajukan oleh Para Penggugat berdasarkan bukti perolehan tanah berupa Akta Jual Beli yang dimiliki Para Penggugat dengan luas tanahnya adalah 610 m² + 610 m² + 600 m² = 1.820 m² sebagai milik Para Penggugat atas obyek sengketa in litis, sedangkan surat keputusan yang diklaim oleh Para Penggugat telah merugikan kepentingannya karena diterbitkan di atas tanah miliknya adalah Hak Guna Bangunan Nomor 1864/Pondok Karya yang luasnya adalah 4.843m²;
4. Bahwa adanya inkonsistensi mengenai batas-batas bidang tanah dan luas tanah yang diklaim Para Penggugat berdasarkan bukti perolehan hak Para Penggugat dengan Obyek Sengketa sebagaimana yang tertuang dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keputusan Tata Usaha Negara in litis menunjukkan ketidak cermatan Penggugat dalam menyusun gugutannya sehingga mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi kabur (*obscur libel*) karena letak tanah yang disengketakan pada akhirnya menjadi sumir dan tidak dapat didudukkan; Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut di atas, 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.

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;
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 yang pada intinya menyatakan Penggugat selaku pihak yang memiliki kepentingan atas obyek gugatan yakni Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1864/Pondok Karya atas nama PT. Jaya Real Property, Tbk karena diterbitkan di atas bidang tanah miliknya yaitu Tanah Milik Adat Persil No. 49 D. II dengan perolehan sebagai berikut:

Penggugat NATYA AYU CANDRIKA

- a. Pembelian dari Gan Hok Ling atas tanah seluas 610 m2 Persil 49 D.II Kohir C No. 1569 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 432/Pondok Aren/2007 tanggal 6 Maret 2007 yang dibuat dihadapan Drs. H. Agus Suryana yang sebelumnya adalah milik Almarhum H. Noin Bin Menon yang diperoleh Gan Hok Ling berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 91/Agr/1965 tanggal 15 Juni 1965;
- b. Pembelian dari Wahyudi atas tanah seluas 610 m2 Persil 49 D.II Kohir C No. 1566 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 434/Pondok Aren/2007 tanggal 6 Maret 2007 yang dibuat dihadapan Drs. H. Agus Suryana yang sebelumnya adalah milik Almarhum H. Noin Bin Menon yang diperoleh Wahyudi berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 94/Agr/1965 tanggal 15 Juni 1965.

Penggugat LITYA AYU KANYA ANINDYA:

Pembelian dari Nur Nawawi atas tanah seluas 600 m2 Persil 49 D.II Kohir C No. 1534 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 435/Pondok Aren/2007 tanggal 6 Maret 2007 yang dibuat dihadapan Drs. H. Agus Suryana yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebelumnya adalah milik Almarhum Silun yang diperoleh Nur Nawawi berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 93/Agr/1965 tanggal 15 Juni 1965

4. Bahwa berdasarkan fakta hukum yang ada, obyek sengketa yakni Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1864/Pondok Karya seluas 4.843 m² (Empat Ribu Delapan Ratus Empat Puluh Tiga Meter Persegi) diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 19 Januari 2009 Nomor 04/Pondok Karya/2009 atas nama PT. Jaya Real Property, Tbk terletak di Kelurahan Pondok Karya (dahulu Pondok Betung, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan diterbitkan berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat tanggal 11 Juni 1997 Nomor 331/HGB/KWBPN/1997 sebagian;
5. Bahwa berdasarkan data yang ada pada Kantor Tergugat, Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat tanggal 11 Juni 1997 Nomor 331/HGB/KWBPN/1997 adalah Keputusan pemberian hak untuk tanah seluas 6.095 m² atas nama PT. Permadani Interland yang mana tanahnya antara lain berasal dari: Pelepasan Hak Haji Nadjih HI atas Sertipikat Hak Milik No. 55 seluas 455 m², Hak Milik No. 56 seluas 453 m², dan Hak Milik No. 952 seluas 470 meter persegi disamping itu juga terdapat tanah yang dilepaskan haknya dari Haji Nadjih HI atas Tanah Milik Adat Persil 49 D.III C No. 1743 seluas 435, Persil No. 49 D.III C No. 1535 dan Persil No. 49 DII C No. 1568;
6. Bahwa apabila dicermati riwayat tanah obyek sengketa yang berasal dari Sertipikat Hak Milik No. 55/Pondok Betung, Sertipikat Hak Milik No. 56/Pondok Betung dan Sertipikat Hak Milik No. 592/Pondok Betung dapat Tergugat uraikan sebagai berikut:
 - Sertipikat Hak Milik No. 55/Pondok Betung (sekarang pondok karya) seluas 455 m² diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 17 April 1974 No. 875 diterbitkan berdasarkan Konversi Tanah Berkas Milik Adat C. 973 Persil No. 49 DII atas nama Noín, diterbitkan tanggal 17 April 1974 atas nama Soemardjo;
 - Sertipikat Hak Milik No. 56/Pondok Betung (sekarang pondok karya) seluas 453 m² diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 17 April 1974 No. 875 diterbitkan berdasarkan Konversi Tanah Berkas Milik Adat C. 383 Persil No. 49 DII atas nama Silun, diterbitkan tanggal 17 April 1974 atas nama Soemardjo;
 - Sertipikat Hak Milik No. 952/Pondok Betung (sekarang pondok karya) seluas 470 m² diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 15 September

Halaman 20 dari 98. Putusan No. 28/G/2017/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

1976 No. 2134 diterbitkan berdasarkan Konversi Tanah Berkas Milik Adat C. 973 Persil No. 49 DII atas nama Noin, diterbitkan tanggal 17 April 1974 atas nama Wahyudi;

Dan terhadap sertifikat-sertipikat tersebut telah dimatikan karena tanahnya telah dilepaskan haknya kepada Negara dan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat tanggal 11 Juni 1997 Nomor 331/HGB/KWBPN/1997 sebagian;

7. Dari asal-muasal tanah sebagaimana diuraikan Tergugat pada angka 4, 5 dan 6 di atas telah diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1864/Pondok Karya atas nama PT. Permadani Interland dan terakhir telah beralih haknya kepada PT. Jaya Real Property, Tbk, dan dari riwayat tanah dimaksud tidak terdapat tanah yang asalnya sama dengan tanah yang diklaim oleh Penggugat yakni: Persil 49 D.II Kohir C No. 1569 dan Persil 49 D.II Kohir C No. 1566 yang pemilik asalnya adalah H. Noin Bin Menon serta Persil 49 D.II Kohir C No. 1534 yang pemilik asalnya adalah Silun;
8. Bahwa mengenai dalil gugatan pada angka 5.4 tentang catatan aneh yang menurut Para Penggugat tertera dalam kolom penunjuk pada obyek sengketa berbunyi:
"Peralihan/pemindahan Hak Guna Bangunan ini kepada pihak lain sebagian/seluruhnya terlebih dahulu harus mengajukan permohonan ijin kepada KAKANWIL BPN Provinsi Jawa Barat, kecuali kepada calon pemilik tanah dan bangunannya sesuai dengan ketentuan yang berlaku"
9. Bahwa terhadap pencantuman catatan tersebut Para Penggugat telah menduga hal tersebut diakibatkan oleh karena Sertipikat-Sertipikat dan girik-girik C yang ada sebelum digabung yaitu Bekas Hak Milik No. 55, 56, 84, 952 termasuk Bekas Milik Adat C Nomor: 1743, 1535, P 49 D.III, C. 1568 P. 49 D.II, C. 1505 P. 49b S. III tidak memenuhi ketentuan Data Fisik dan Yuridis pada sertifikat-sertipikat Bekas Hak milik dan Bekas Tanah Milik Adat yang dibebaskan PT. Jaya Real Property, Tbk, karena tidak memiliki batas-batas yang jelas atas tanah, maupun dasar kepemilikannya;
10. Bahwa dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat di atas, adalah dalil yang keliru dan mengada-ada karena dalam hal ini penggugat telah beranggapan demikian karena tidak memahami mengenai ketentuan pendaftaran tanah, dalam hal ini perlu kami jelaskan untuk meluruskan persepsi Para Penggugat yang keliru tersebut bahwa yang Para Penggugat maksud sebagai catatan aneh adalah catatan yang dibubuhkan Tergugat untuk memenuhi diktum KETIGA angka 3 Keputusan Kepala Kantor Wilayah

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

Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat tanggal 11 Juni 1997 Nomor 331/HGB/KWBPN/1997 dan memenuhi ketentuan Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah khususnya Pasal 30, 31 dan 32 yang mensyaratkan kewajiban-kewajiban dari pemegang hak guna bangunan, dalam hal ini catatan dimaksud sebagai kontrol pemerintah atas kewajiban pemegang hak guna bangunan dimaksud;

11. Bahwa dalil Para Penggugat dimaksud telah salah dan keliru yang menduga bahwa diterakannya catatan *a quo* pada Sertipikat obyek perkara karena letak tanah yang menjadi asal perolehan hak obyek sengketa tidak jelas, sedangkan obyek sengketa in litis diterbitkan telah melalui prosedur dan mekanisme menurut hukum dengan terlebih dahulu dilakukan pengukuran, pemetaan dan pemeriksaan tanah oleh Tim Panitia sehingga kemudian setelah dilakukan penelitian dan analisa atas permohonan dimaksud dan dianggap telah memenuhi syarat untuk diterbitkan haknya terlebih dahulu diterbitkan Keputusan Pemberian hak yaitu Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat tanggal 11 Juni 1997 Nomor 331/HGB/KWBPN/1997, agar selanjutnya didaftarkan dengan tetap memperhatikan hal-hal yang disyaratkan kepada calon pemegang hak untuk mendaftarkan keputusan dimaksud agar diterbitkan sertipikat hak guna bangunan obyek sengketa in litis;

12. Bahwa berdasarkan uraian di atas, gugatan penggugat adalah gugatan yang tidak beralasan dan mengingat sesungguhnya hakekat dari suatu pemeriksaan dan Putusan Pengadilan itu adalah untuk menyelesaikan persengketaannya secara tuntas, dimana hal tersebut akan dapat tercapai manakala sengketa dalam suatu perkara tersebut diperiksa dan diputus oleh pengadilan yang berwenang untuk mengujinya, hal mana sejalan dengan kaidah hukum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 22 K/TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001, yang pokoknya *"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"*.

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:

Halaman 22 dari 98. Putusan No. 28/G/2017/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

- Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat ditolak;

Dalam Pokok Sengketa:

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

Bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, selanjutnya Tergugat II Intervensi melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Jawaban tanggal 5 September 2017, yang pada pokoknya mengemukakan dalil-dalil bantahan sebagai berikut:

OPENING STATEMENT

PARA PENGGUGAT BERULANGKALI MENGGUGAT OBYEK TANAH YANG SAMA MILIK TERGUGAT II INTERVENSI YANG SUDAH BERKEKUATAN HUKUM YANG TETAP

Bahwa agar dapat memperoleh gambaran yang jelas dan demi tercapainya penegakan hukum dan keadilan, kiranya perlu diketahui bahwa TERGUGAT II INTERVENSI adalah selaku pemilik satu-satunya atas tanah aquo berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01864/Kel.Pondok Karya atas nama PT. Jaya Real Property, Tbk tanggal 12 Juli 2000 seluas 4.843 M² yang terletak di Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Tangerang Selatan [untuk selanjutnya disebut sebagai SHGB No.01864/Pondok Karya];

Bahwa namun tiba-tiba tanpa dasar hukum SHGB No.01864/Pondok Karya tersebut dijadikan "objek sengketa" dengan cara digugat melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Serang ini oleh PARA PENGGUGAT, dengan alasan tumpang tindih dengan tanah yang terletak di Persil 49 D II Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Tangerang Selatan. Padahal SHGB No.01864/Pondok Karya, tidak tumpang tindih dengan tanah Persil 49 D II Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan karena berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 300 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 42/PDT/2015/PT.BTN tanggal 2 Juli 2015 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 565/Pdt.G/2013/PN.TNG tanggal 28 Agustus 2014, PARA PENGGUGAT memang tidak mempunyai tanah di atas objek sengketa. Artinya PARA PENGGUGAT sudah **TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING** lagi di atas tanah objek sengketa. Oleh karena PARA PENGGUGAT tidak mempunyai legal standing atas tanah aquo, maka tidak dapat mengajukan perkara aquo pada Pengadilan Tata Usaha Negara;

Halaman 23 dari 98. Putusan No. 28/G/2017/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terlebih lagi gugatan PARA PENGGUGAT dengan alasan menerima berkas SHGB No.01864/Pondok Karya baru tanggal 15 Mei 2017 dari SUPARDI, sedangkan tidak diketahui siapakah SUPARDI, apakah yang bersangkutan adalah pegawai Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan atau orang yang berwenang memberikan informasi tersebut, sehingga sulit untuk diminta pertanggungjawaban tentang penerimaan berkas tanggal 15 Mei 2017 tersebut. Dengan demikian TIDAK DAPAT DIJADIKAN PATOKAN penerimaan baru diketahui sejak tanggal 15 Mei 2017 tersebut;

Bahwa selain dari pada itu, objek sengketa [SHGB No.01864/Pondok Karya] telah diperiksa dan diputus, bahkan sudah diketahui oleh PARA PENGGUGAT pada tanggal 28 Agustus 2014 sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 565/Pdt.G/2013/PN.TNG tanggal 28 Agustus 2014 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 42/PDT/2015/PT.BTN tanggal 2 Juli 2015 Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 300 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016. Artinya PARA PENGGUGAT sudah mengetahui sejak lama atau telah melewati rentang waktu 90 hari (daluwarsa). Terlebih lagi baik itu tanah Persil 49 D II maupun objek sengketa (SHGB No.01864/Pondok Karya) dalam perkara aquo telah diperiksa dan diputus sebagaimana dalam Putusan Mahkamah Agung No. 300 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 42/PDT/2015/PT.BTN tanggal 2 Juli 2015 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 565/Pdt.G/2013/PN.TNG tanggal 28 Agustus 2014, yang telah berkekuatan tetap (*inkracht van gewijsde*). Hal ini membuktikan TERGUGAT II INTERVENSI adalah selaku pemilik satu-satunya atas tanah aquo berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01864/Kel.Pondok Karya atas nama PT. Jaya Real Property, Tbk; Bahwa bila dicermati dalam gugatan PARA PENGGUGAT menyebutkan menerima berkas 4 (empat) objek sengketa yaitu:

- 1) Foto copy Sertipikat Hak Milik No.55/Pondok Betung, Gambar Situasi No. 875/1974 tanggal 17 April 1974 seluas 455 M² atas nama Ir. Soermardjo;
- 2) Foto copy Sertipikat Hak Milik No.56/Pondok Betung, Gambar Situasi No. 876/1974 tanggal 17 April 1974 seluas 453 M² atas nama Ir. Soermardjo;
- 3) Foto copy Sertipikat Hak Milik No.952/Pondok Betung, Gambar Situasi No. 2134/1976 tanggal 15 September 1976 seluas 470 M² atas nama Ir. Soermardjo;
- 4) Foto copy Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1864/Pondok Karya, Gambar Situasi No. 19695 seluas 5.265 M² tanggal 28 Juli 1997 atas nama PT. Karya Real Property, Tbk.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tetapi yang dijadikan objek sengketa dalam gugatan PARA PENGGUGAT hanya satu yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1864/Pondok Karya, atas nama PT. Jaya Real Property, Tbk., sedangkan yang dipersoalkan dalam posita gugatan semua 4 [empat] sertipikat, seharusnya jika PARA PENGGUGAT dalam posita mempersoalkan berkas 4 (empat) objek sengketa yang berkenaan dengan tanah miliknya, maka yang dijadikan objek sengketa juga 4 (empat) sertipikat sebagaimana tersebut di atas;

Terlebih lagi PARA PENGGUGAT juga telah berulang kali mengajukan beberapa gugatan sebagai berikut:

- a. Bahwa PARA PENGGUGAT sudah mengetahui objek sengketa tersebut telah diperiksa dan diputus sejak lama berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 300 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 42/PDT/2015/PT.BTN tanggal 2 Juli 2015 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 565/Pdt.G/2013/PN.TNG tanggal 28 Agustus 2014;
- b. Bahwa PARA PENGGUGAT mengakui bahwa perkara aquo selain didaftarkan pada Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, juga telah didaftarkan pada Pengadilan Negeri Tangerang dengan register perkara Nomor: 370/Pdt.G/2017/PN.TNG yang saat ini sedang proses pemeriksaan pokok perkara;
- c. Bahwa selain didaftarkan pada Pengadilan Negeri Tangerang dengan register perkara Nomor: 370/Pdt.G/2017/PN.TNG yang saat ini sedang proses pemeriksaan pokok perkara, objek sengketa tersebut juga diperkarakan pada Pengadilan Tata Usaha Negara Serang dengan register perkara Nomor 28/G/2017/PTUN.SRG.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, PARA PENGGUGAT dalam mengambil langkah-langkah upaya hukum tidak ada kepastian dan hanya mengulur ulur waktu belaka dengan tujuan menjurus untuk mengambil keuntungan finansial semata;

Bahwa gugatan PARA PENGGUGAT hanya didasarkan tanah adat Persil 49 D.II yang bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah karena pada intinya yang menjadikan dasar pokok adalah tanah yang hanya tanah milik adat dengan bukti Girik letter C, in casu adalah surat buku tanah milik adat yang TIDAK dapat dijadikan sebagai alat buktikepemilikan hak atas tanah. Hal mana dikarenakan PARA PENGGUGAT selaku pembeli tanah yang ceroboh dengan tidak terlebih dahulu meneliti tentang hak dan status tanah aquo, dari dan oleh karena PARA PENGGUGAT merupakan pembeli yang tidak beritikad baik, maka PARA PENGGUGAT tidak pantas untuk dilindungi, hal mana sesuai dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1816 K/Sip/1989 tanggal 22 Oktober 1992, yang menyatakan:

"Pembeli tidak dapat dikualifikasikan sebagai yang beritikad baik karena pembelian dilakukan dengan ceroboh, ialah pada saat pembelian sama sekali tidak meneliti hak dan status penjual atas tanah terperkara, karenanya ia tidak pantas untuk dilindungi."

Sedangkan disisi lain TERGUGAT II INTERVENSI sudah lama memiliki tanah tersebut berdasarkan SHGB No. 1864/Pondok Karya, diterbitkan pada tanggal 12 Juli 2000 (sudah 17 tahun), sehingga sudah melebihi 5 (lima) tahun, yang *in casu* sertipikat tersebut sudah mutlak menjadi milik TERGUGAT II INTERVENSI yang SUDAH TIDAK DAPAT DIGANGGU GUGAT LAGI, hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan:

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

Perlu diketahui bahwa TERGUGAT II INTERVENSI memperolehnya telah sesuai dengan prosedur hukum (*due process of law*), dimana TERGUGAT II INTERVENSI sebagai Pembeli Yang Beritikad Baik (*te goeder trouw*) Harus Dilindungi atas tanah SHGB No. 1864/Pondok Karya tersebut, dimana TERGUGAT II INTERVENSI sebagai pembeli yang beritikad baik, karena Akta Jual Beli No. 206/2012 tanggal 16 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan RIKA SILVIANA, S.H., M.Kn selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku (*due process of law*). Sesuai dengan ketentuan Yurisprudensi No.992 K/Sip/1979 tanggal 14 – 4 – 1979 menyatakan:

"Semenjak Akta Jual Beli ditandatangani di depan PPAT hak milik atas tanah yang dijual beralih kepada pembeli;

Berdasarkan uraian sebagaimana tersebut di atas TERGUGAT II INTERVENSI adalah sebagai pemilik atas tanah aquo berdasarkan SHGB No.01864/Pondok Karya, atas tanah seluas 4.843 M² yang terletak di Kelurahan Bondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Tangerang, dalam hal mana TERGUGAT II



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

INTERVENSI telah memperoleh tanah tersebut berdasarkan Akta Jual Beli No. 206/2012 tanggal 16 Oktober 2012 dihadapan PPAT RIKA SILVIANA, SH sebagaimana telah tertuang dalam SHGB No. 01864 tanggal 12 Juli 2000 atas nama Pemegang adalah PT. Jaya Real Property, Tbk (TERGUGAT II INTERVENSI). Yang mana bukti tersebut telah diperiksa dan dipertimbangkan sebagaimana Putusan Mahkamah Agung No. 300 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 42/PDT/2015/PT.BTN tanggal 2 Juli 2015 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 565/Pdt.G/2013/PN.TNG tanggal 28 Agustus 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas berarti jelas TERGUGAT dalam menerbitkan penerbitan SHGB No.01864/Pondok Karya tidak bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB), karena telah memenuhi tahapan-tahapan prosedur hukum (*due process of law*) in casu sesuai asas-asas umum pemerintahan yang baik (AAUPB), sehingga berdasarkan hal tersebut maka:

1) Telah tercapainya Asas Kepastian Hukum;

Bahwa TERGUGAT dalam menerbitkan SHGB No.01864/Pondok Karya, yang telah bertindak secara hati-hati dan telah diteliti secara cermat, sehingga tidak merugikan pihak lain. Terlebih lagi antara tanah yang terletak di Persil 49 D II dengan SHGB No.01864/Pondok Karya, in casu yang dijadikan sebagai objek sengketa riwayatnya berbeda. Hal tersebut dapat dicermati tidak ada hubungan hukumnya dengan tanah SHGB No.01864/Pondok Karya.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, semakin jelas bahwa SHGB No.01864/Pondok Karya adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya karena telah dibuat sesuai prosedur hukum (*due process of law*) sesuai dengan asas kepastian hukum.

2) Telah mencapai Asas Akuntabilitas.

Bahwa oleh karena SHGB No.01864/Pondok Karya adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya karena telah dibuat sesuai prosedur hukum (*due process of law*), maka keputusan tersebut dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

Dengan demikian semakin jelas bahwa perbuatan TERGUGAT tidak melanggar atau tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Kesatuan Republik Indonesia dan tidak melanggar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau tidak bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB):

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, PARA PENGGUGAT tidak beralasan mengajukan gugatan *a quo* karena PARA PENGGUGAT tidak mengalami kerugian sebagai SHGB No.01864/Pondok Karya, karena:

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b. Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan keputusan sebagaimana dimaksud telah menggunakan wewenangnya sesuai prosedur hukum;
- c. Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan keputusan sebagaimana dimaksud setelah mempertimbangkan semua keputusan itu;

Bahwa oleh karena Keputusan Tata Usaha Negara tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, tidak menggunakan wewenangnya untuk tujuan lain, dan mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara tidak ada pihak lain yang dirugikan, sehingga pengajuan gugatan TIDAK sesuai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi:

- “(1) Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi;*
- (2) Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:*
 - a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;*
 - b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik”.*

Dengan demikian, maka dalil gugatan PARA PENGGUGAT harus ditolak seluruhnya atau setidaknya tidaknya harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*). Demikian *opening statement* ini disampaikan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BAHWA DENGAN INI TERGUGAT II INTERVENSI MENGAJUKAN JAWABAN TERHADAP GUGATAN PARA PENGGUGAT DENGAN ALASAN-ALASAN SEBAGAI BERIKUT:

DALAM EKSEPSI:

1. GUGATAN PARA PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI *LEGAL STANDING*

Bahwa adapun alasan-alasan gugatan PARA PENGGUGAT tidak mempunyai legal standing adalah sebagai berikut:

- a. Bahwa PARA PENGGUGAT bukan sebagai pemilik yang sah atas tanah aquo berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 300 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 42/PDT/2015/PT.BTN tanggal 2 Juli 2015 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 565/Pdt.G/2013/PN.TNG tanggal 28 Agustus 2014. Oleh karena sudah dinyatakan bukan sebagai pemilik atas tanah aquo berdasarkan putusan pengadilan tersebut, maka gugatan PARA PENGGUGAT sudah tidak mempunyai legal standing dalam mengajukan gugatan aquo;
 - b. Bahwa dalam SHGB No.01864/Pondok Karya, tidak tumpang tindih dengan dengan tanah Persil 49 D II Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan karena memang berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 300 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 42/PDT/2015/PT.BTN tanggal 2 Juli 2015 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 565/Pdt.G/2013/PN.TNG tanggal 28 Agustus 2014, PARA PENGGUGAT tidak mempunyai tanah di atas objek sengketa;
 - c. Bahwa oleh karena berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 300 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 42/PDT/2015/PT.BTN tanggal 2 Juli 2015 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 565/Pdt.G/2013/PN.TNG tanggal 28 Agustus 2014, PARA PENGGUGAT tidak mempunyai tanah di atas objek sengketa, maka PARA PENGGUGAT sudah *TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING* lagi di atas tanah objek sengketa;
 - d. Oleh karena PARA PENGGUGAT tidak mempunyai legal standing atas tanah aquo, maka tidak dapat mengajukan gugatan perkara aquo pada Pengadilan Tata Usaha Negara;
- Oleh karena tidak mempunyai legal standing, maka gugatan PARA PENGGUGAT tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Halaman 29 dari 98. Putusan No. 28/G/2017/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. GUGATAN PARA PENGGUGAT MELANGGAR SYARAT-SYARAT FORMAL PENDAFTARAN GUGATAN.

Bahwa dalam gugatan PARA PENGGUGAT mendaftarkan gugatan Tata Usaha Negara yaitu pada tanggal 28 Agustus 2017, perlu diketahui bahwa pendaftaran gugatan tersebut telah daluwarsa (telah melewati tenggang waktu 90 hari) dari tanggal diterbitkannya obyek gugatan yaitupada tanggal 12 Juli 2000 (sudah 17 tahun), sementara dalam gugatan PARA PENGGUGAT halaman 2 pada bagian pengajuan gugatan mengatakan menerima berkas pada tanggal 15 Mei 2017 diterima dari saudara SUPARDI, tetapi PARA PENGGUGAT tidak menjelaskan identitas SUPARDI itu siapa?

- Apakah SUPARDI itu pegawai pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan?
- Apakah SUPARDI itu pihak yang mempunyai kewenangan memberikan informasi mengenai Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01864/Kel.Pondok Karya?
- Apakah ada surat tertulis dari SUPARDI tentang informasi memberitahukan tentang Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01864/Kel.Pondok Karya?
- Apakah ada Surat dari Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan tentang surat Keterangan dan Penjelasan atas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01864/Kel.Pondok Karya?

Oleh karena dalam gugatan PARA PENGGUGAT tidak menjelaskan perihal pertanyaan-pertanyaan sebagaimana tersebut di atas, maka harus dipandang penerimaan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01864/Kel.Pondok Karya pada tanggal 15 Mei 2017 diterima dari saudara SUPARDI adalah tidak procedural (tidak secara resmi/illegal), artinya penerimaan berkas tanggal 15 Mei 2017 tersebut tidak sah, karena SUPARDI bukan orang yang dari Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan atau bukan orang yang berwenang memberikan informasi tersebut, sehingga pertanggungjawabannya sulit untuk diminta pertanggungjawaban tentang penerimaan berkas tanggal 15 Mei 2017 tersebut. Dengan demikian TIDAK DAPAT DIJADIKAN PATOKAN penerimaan baru diketahui sejak tanggal 15 Mei 2017 tersebut tentang Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01864/Kel.Pondok Karya;

Oleh karena TIDAK DAPAT DIJADIKAN PATOKAN penerimaan baru diketahui sejak tanggal 15 Mei 2017 sebagaimana tersebut di atas, MAKA gugatan perkara aquo demi hukum harus dinyatakan gugur atau tidak dapat didaftarkan dengan menghitung dari tanggal 15 Mei 2017 dari saudara SUPARDI sebagaimana tersebut di atas;

Halaman 30 dari 98. Putusan No. 28/G/2017/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

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka gugatan PARA PENGGUGAT tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

3. GUGATAN PARA PENGGUGAT TELAH DALUWARSA ATAU TELAH LEWAT TENGGANG WAKTU WAKTU 90 HARI (*EXCEPTIO TEMPORIS*).

Bahwa dalam gugatan PARA PENGGUGAT halaman 2 pada bagian pengajuan gugatan mengatakan menerima berkas pada tanggal 15 Mei 2017 diterima dari saudara SUPARDI, tetapi PARA PENGGUGAT tidak menjelaskan identitas SUPARDI itu siapa? Sedangkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01864/Kel.Pondok Karya diterbitkan pada tanggal 12 Juli 2000; PARA PENGGUGAT mengaku baru mengetahui keberadaan objek sengketa pada tanggal 15 Mei 2017 diterima dari saudara SUPARDI, namun samasekali tidak menjelaskan identitas SUPARDI, maka gugatan yang diajukan PARA PENGGUGAT tersebut telah daluwarsa (telah melewati tenggang waktu 90 hari), karena sebenarnya objek sengketa tersebut sudah diketahui sejak lama, dalam hal mana tidak dapat dihitung sejak tanggal 15 Mei 2017. Karena penerimaan berkas tanggal 15 Mei 2017 tersebut tidak dapat dipertanggungjawabkan;

Oleh karena Penghitungan rentang waktu pendaftaran TIDAK DAPAT DIHITUNG SEJAK tanggal 15 Mei 2017, maka hal tersebut tidak dapat dijadikan acuan penghitungan hari dalam rentang waktu PARA PENGGUGAT mengetahui Surat Keputusan In Litis Objek Sengketa, karena jauh sebelumnya secara formal memang PARA PENGGUGAT sudah mengetahui sejak lama objek sengketa. Artinya GUGATAN PARA PENGGUGAT TERSEBUT TELAH DALUWARSAATAUTELAH MELEWATI TENGGANG WAKTU 90 (SEMBILAN PULUH) HARI;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, membuktikan bahwa gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diajukan karena tenggang waktu pengajuan gugatan telah melebihi masa tenggang waktu 90 hari, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 Undang-Undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang No. 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi:

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terlebih lagi PARA PENGGUGAT mengaku baru mengetahui keberadaan objek sengketa pada tanggal 15 Mei 2017 diterima dari saudara SUPARDI, sedangkan objek sengketa telah diperiksa dan diputus setidaknya sudah diketahui pada tanggal 28 Agustus 2014 sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 565/Pdt.G/2013/PN.TNG tanggal 28 Agustus 2014, Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 42/PDT/2015/PT.BTN tanggal 2 Juli 2015 Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 300 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016; Artinya PARA PENGGUGAT sudah mengetahui keberadaan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01864/Kel.Pondok Karya sejak lama yaitu pada waktu objek sengketa diperiksa dan diadili oleh Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 565/Pdt.G/2013/PN.TNG tanggal 28 Agustus 2014, Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 42/PDT/2015/PT.BTN tanggal 2 Juli 2015 Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 300 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016. Berdasarkan hal tersebut berarti gugatan PARA PENGGUGAT telah lewat waktu (daluarsa) karena sudah diketahui sejak pemeriksaan objek sengketa dan dibuktikan dengan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 565/Pdt.G/2013/PN.TNG tanggal 28 Agustus 2014, Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 42/PDT/2015/PT.BTN tanggal 2 Juli 2015 Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 300 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016;

Oleh karena pengajuan gugatan tersebut telah DALUWARSA (telah melewati tenggang waktu 90 hari sebagaimana terurai di atas, maka gugatan PARA PENGGUGAT tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

4. GUGATAN PERKARA AQUO SUDAH MASUK DALAM RANAH KOMPETENSI PENGADILAN UMUM.

Bahwa gugatan PARA PENGGUGAT bukan merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, adapun hal-hal yang menjadi dasar hukum gugatan PARA PENGGUGAT bukan merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara adalah sebagai berikut:

- a. Bahwa di dalam Gugatan PARA PENGGUGAT pada halaman 5 butir 1, pada pokoknya mengatakan PARA PENGGUGAT mengaku sebagai pemilik tanah yang terletak di Persil 49 D II Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan;

Bahwa sesungguhnya objek tanah sengketa yang terletak di persil 49 D II Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan tersebut adalah SAMA PERSIS dengan objek tanah yang telah dan/atau pernah diperiksa oleh Mahkamah Agung sebagaimana tersebut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Putusan Mahkamah Agung No. 300 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 42/PDT/2015/PT.BTN tanggal 2 Juli 2015 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 565/Pdt.G/2013/PN.TNG tanggal 28 Agustus 2014, dimana didalam Putusan tersebut telah memeriksa OBJEK TANAH YANG SAMA yaitu tanah yang terletak di persil 49 D II Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, dengan uraian sebagai berikut:

- Pada pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 565/Pdt.G/2013/PN.TNG tanggal 28 Agustus 2014 halaman 156 mempertimbangkan tentang tanah persil 49 D II Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan;
- Pada pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 565/Pdt.G/2013/PN.TNG tanggal 28 Agustus 2014 halaman 158 mempertimbangkan tentang tanah persil 49 D II Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan;
- Pada pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 565/Pdt.G/2013/PN.TNG tanggal 28 Agustus 2014 halaman 159 mempertimbangkan tentang tanah persil 49 D II Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan;
- Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 565/Pdt.G/2013/PN.TNG tanggal 28 Agustus 2014 dibatalkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 42/PDT/2015/PT.BTN tanggal 2 Juli 2015 sebagaimana dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 140 s/d 151;
- Pada bagian PETITUM butir 2 Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 42/PDT/2015/PT.BTN tanggal 2 Juli 2015, telah melakukan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah Persil 49 D II Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan;
- Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 42/PDT/2015/PT.BTN tanggal 2 Juli 2015 dikuatkan oleh Putusan Mahkamah Agung No. 300 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016;

Pada pertimbangan hukum tersebut pada pokoknya PARA PENGGUGAT bukan sebagai pemilik atas tanah Persil 49 D II Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan;

- b. Bahwa di dalam Gugatan PARA PENGGUGAT pada halaman 2 mencantumkan objek sengketa berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01864/Kel.Pondok Karya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sesungguhnya objek sengketa berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01864/Kel.Pondok Karya, tersebut adalah SAMA PERSIS dengan objek tanah yang telah dan/atau pernah diperiksa oleh Mahkamah Agung sebagaimana tersebut dalam Putusan Mahkamah Agung No. 300 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 42/PDT/2015/PT.BTN tanggal 2 Juli 2015 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 565/Pdt.G/2013/PN.TNG tanggal 28 Agustus 2014, dimana di dalam Putusan tersebut telah memeriksa objek tanah yang sama yaitu berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01864/Kel.Pondok Karya, dengan uraian sebagai berikut:

- Pada pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 565/Pdt.G/2013/PN.TNG tanggal 28 Agustus 2014 halaman 161 mempertimbangkan tentang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01864/Kel.Pondok Karya, Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan;
- Pada pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 565/Pdt.G/2013/PN.TNG tanggal 28 Agustus 2014 halaman 162 mempertimbangkan tentang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01864/Kel.Pondok Karya, Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan;
- Pada pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 565/Pdt.G/2013/PN.TNG tanggal 28 Agustus 2014 halaman 163 mempertimbangkan tentang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01864/Kel.Pondok Karya, Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan;
- Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 565/Pdt.G/2013/PN.TNG tanggal 28 Agustus 2014 dibatalkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 42/PDT/2015/PT.BTN tanggal 2 Juli 2015 sebagaimana dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 140 s/d 151;
- Pada bagian PETITUM butir 1 Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 42/PDT/2015/PT.BTN tanggal 2 Juli 2015, menolak gugatan PARA PENGUGAT, artinya PARA PENGUGAT bukan pemilik atas tanah Persil 49 D II Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan;
- Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 42/PDT/2015/PT.BTN tanggal 2 Juli 2015 dikuatkan oleh Putusan Mahkamah Agung No. 300 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016;

Halaman 34 dari 98. Putusan No. 28/G/2017/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)

Halaman 34



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pada pertimbangan hukum sebagaimana Putusan Mahkamah Agung No. 300 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 42/PDT/2015/PT.BTN tanggal 2 Juli 2015 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 565/Pdt.G/2013/PN.TNG tanggal 28 Agustus 2014 yang saat ini telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) tersebut membuktikan bahwa TERGUGAT II INTERVENSI adalah satu-satunya sebagai pemilik atas tanah aquo berdasarkan SHGB No. 1864/Pondok Karya yang terletak di Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan;

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, dapat dilihat secara terang dan jelas, terhadap objek sengketa berupa SHGB No. 1864/Pondok Karya atas tanah yang terletak Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan yang saat ini dijadikan sebagai objek sengketa yang sudah dan/atau TELAH diperiksa dalam perkara sebelumnya (*Vide*: Putusan Mahkamah Agung No. 300 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 42/PDT/2015/PT.BTN tanggal 2 Juli 2015 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 565/Pdt.G/2013/PN.TNG tanggal 28 Agustus 2014) yang didalam Putusan tersebut telah dinyatakan terkait dengan tanah aquo tersebut adalah sah milik TERGUGAT II INTERVENSI) berdasarkan SHGB No. 1864/Pondok Karya, diterbitkan pada tanggal 12 Juli 2000, seluas 4.843 M² atas tanah yang terletak Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan;

- c. Bahwa oleh karena objek sengketa dalam perkara aquo telah diperiksa dan diputus sebagaimana dalam Putusan Mahkamah Agung No. 300 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 42/PDT/2015/PT.BTN tanggal 2 Juli 2015 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 565/Pdt.G/2013/PN.TNG tanggal 28 Agustus 2014, yang telah berkekuatan tetap (*inkracht van gewijsde*), MAKA sesungguhnya perkara aquo GUGATAN PARA PENGGUGAT BUKAN MERUPAKAN KEWENANGAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA, TETAPI GUGATAN PERKARA AQUO SUDAH MASUK DALAM RANAH KOMPETENSI PENGADILAN UMUM;

Bahwa harus dipahami oleh PARA PENGGUGAT, terhadap Putusan Mahkamah Agung No. 300 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 42/PDT/2015/PT.BTN tanggal 2 Juli 2015 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 565/Pdt.G/2013/PN.TNG

Halaman 35 dari 98. Putusan No. 28/G/2017/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

tanggal 28 Agustus 2014, yang telah berkekuatan tetap (*inkracht van gewijsde*) tersebut adalah merupakan Putusan yang bersifat positif, hal mana dikarenakan putusan tersebut telah memeriksa seluruh materi pokok perkara, sehingga didalam Putusan tersebut melekat didalamnya asas *Kewenangan Pengadilan Umum*, sebagaimana dinyatakan dalam doktrin hukum yang dikemukakan oleh M. Yahya Harahap dalam bukunya "Hukum Acara Perdata, tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan" cetakan kedua tahun 2005, halaman 711 yang menyatakan:

"Oleh karena itu, suatu putusan yang berkekuatan hukum tetap (BHT) yang bersifat positif, mengakibatkan perkara yang disengketakan:

- ☐ *litis finiri opporter;*
- ☐ *dan dalam putusan melekat daya kekuatan nebis in idem yang digariskan Pasal 1817 ayat (2) KUH Perdata;*
- ☐ *dengan demikian tidak dapat diajukan sebagai perkara untuk kedua kalinya (relitigation) kepada pihak yang sama, mengenai objek yang sama, dengan dalil gugatan yang sama, dan dalam hubungan yang sama;*
- ☐ *dan putusan menjadi alat bukti persangkaan undang-undang yang tidak dapat dibantah (irrebuttable presumption of law)."*

Berdasarkan hal tersebut di atas, dalam perkara aquo, gugatan PARA PENGUGAT membahas masalah yang sama yaitu mengenai objek sengketa berupa SHGB No. 1864/Pondok Karya yang tumpang tindih dengan tanah persil 49 D II Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, sebagaimana disebutkan di atas objeknya adalah SAMA PERSIS dengan objek sengketa sebagaimana dimaksud dalam Putusan Mahkamah Agung No. 300 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 42/PDT/2015/PT.BTN tanggal 2 Juli 2015 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 565/Pdt.G/2013/PN.TNG tanggal 28 Agustus 2014;

Bahwa oleh karena sengketa tanah aquo merupakan kasus sengketa yang telah pernah diputus dan telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) sebagaimana tersebut di atas, maka Pengadilan Tata Usaha Negara Serang harus menjatuhkan putusan yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Selain itu, mengacu kepada Pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat "KUHPerdata") menyatakan:

Halaman 36 dari 98. Putusan No. 28/G/2017/PTUN-SRG

Disclaimer

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



1. Kekuatan suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan;
2. Untuk dapat menggunakan kekuatan itu, soal yang dituntut harus sama; tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama; dan harus diajukan oleh pihak yang sama dan terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula;

Diperkuat juga dengan Doktrin yang dikemukakan oleh Muhammad Yusuf Ibrahim, SH.MH dalam artikelnya "Hukum Implementasi Asas Nebis In Idem Dalam Perkara Yang Telah Memiliki Kekuatan Hukum Tetap Yang Digugat Kembali Dengan Sengketa Obyek Yang Sama Tetapi Dengan Subyek Yang Berbeda" yang diterbitkan dalam Jurnal universitas Abdurrachman saleh pada halaman 1167, yang menyatakan:

"Secara hukum, suatu gugatan dapat dikatakan nebis in idem bilamana:

1. *Apa yang digugat/diperkarakan sudah pernah diperkarakan,*
2. *Telah ada putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dan bersifat positif seperti menolak gugatan atau mengabulkan. Dengan demikian putusan tersebut sudah litis finiri oportet. Kalau putusannya masih bersifat negatif, tidak mengakibatkan nebis in idem. Hal ini dapat dilihat dalam putusan Mahkamah Agung tanggal 27 Juni 1979 dalam putusan kasasi no. 878 k/Sip/1977 yang menyatakan, "antara perkara ini dengan perkara yang diputus oleh Pengadilan Tinggi tidak terjadi nebis in idem, sebab putusan Pengadilan Tinggi menyatakan gugatan tidak dapat diterima oleh karena ada pihak yang tidak diikut sertakan sehingga masih terbuka kemungkinan untuk menggugat lagi".*
3. *Objek, Subjek dan Materi pokok yang sama"*

Mohon Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang dalam Perkara aquo mohon mempedomani Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1456 K/Sip/1967, tanggal 6 Desember 1969 yang menyatakan:

"Hakikat dari asas hukum ne bis in idem adalah bahwa baik para pihak yang berperkara (subject) maupun barang yang disengketakan (object) dalam gugatan perdata tersebut adalah sama",

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, semakin jelas bahwa objek gugatan dalam perkara aquo adalah sama yang telah diperiksa oleh Pengadilan Negeri Tangerang, syarat lain yang dinyatakan dalam Pasal 1917 KUHPerdata adalah objek gugatan dalam perkara terdahulu yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisjde*) dengan yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sekarang adalah sama. Ketentuan mengenai syarat itu pernah disinggung dalam putusan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 64 K/Sip/1973, menurut putusan tersebut, untuk ditentukan OLEH OBJEK YANG SAMA (M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Cetakan kedua tahun 2005, halaman 447).

Sebagaimana dalam pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi Banten 42/PDT/2015/PT.BTN tanggal 2 Juli 2015, halaman 148 paragraf ke 6 menyatakan:

"Menimbang, bahwa Tergugat I telah memperoleh tanah objek sengketa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 206/2012 tanggal 16 Oktober 2012 dihadapan PPAT RIKA SILVIANA, SH., sebagaimana telah tertuang dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 01864 dimana pemegang haknya adalah PT. KARYA REAL PROPERTY, Tbk (Bukti T.I – 1).;

Putusan Pengadilan Tinggi Banten 42/PDT/2015/PT.BTN tanggal 2 Juli 2015, halaman 149 paragraf ke 4 menyatakan:

"Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas maka peralihan tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 01864 dari Tergugat II ke Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 206/2012 tanggal 16 Oktober 2012 (Bukti T.I – 2) dihadapan PPAT RIKA SILVIANA, SH telah sesuai dengan prosedur yang benar dan sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku, sehingga karenanya harus dinyatakan sah secara hukum";

Berdasarkan hal tersebut di atas, berarti Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 01864 dimana pemegang haknya adalah PT. JAYA REAL PROPERTY, Tbk. Telah diperiksa dan dinyatakan sah secara hukum dalam perkara sebagaimana Putusan Mahkamah Agung No. 300 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 42/PDT/2015/PT.BTN tanggal 2 Juli 2015 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 565/Pdt.G/2013/PN.TNG tanggal 28 Agustus 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisjde*).

Artinya perkara aquo ADALAH SAMA yaitu membahas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 01864 dimana pemegang haknya adalah PT. JAYA REAL PROPERTY, Tbk sebagaimana dimaksud dalam Putusan Mahkamah Agung No. 300 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 42/PDT/2015/PT.BTN tanggal 2 Juli 2015 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 565/Pdt.G/2013/PN.TNG

Halaman 38 dari 98. Putusan No. 28/G/2017/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

tanggal 28 Agustus 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewisjde*). Oleh karenanya perkara aquo adalah demi hukum acara harus dinyatakan KEWENANGAN PENGADILAN UMUM (PENGADILAN NEGERI TANGERANG) DAN BUKAN KEWENANGAN PENGADILAN TATA USAHANEGARA. Hal tersebut guna UNTUK MENGHINDARI TERJADINYA SUATU OBJEK PERKARA TERDAPAT DUA PUTUSAN YANG BERBEDA.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka gugatan PARA PENGGUGAT sangat terlihat jelas BUKAN MERUPAKAN KEWENANGAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA tetapi KEWENANGAN PENGADILAN NEGERI TANGERANG;

5. GUGATAN PARA PENGGUGAT NEBIS IN IDEM (*EXCEPTIO RES JUDICATE*)

Bahwa gugatan PARA PENGGUGAT *ne bis in idem*, adapun hal-hal yang menjadi dasar hukum gugatan PARA PENGGUGAT *ne bis in idem* dengan alasan sebagai berikut:

- a. Bahwa di dalam Gugatan PARA PENGGUGAT pada halaman 5 butir 1, pada pokoknya mengatakan PARA PENGGUGAT adalah pemilik tanah yang terletak di Persil 49 D II Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan;

Bahwa sesungguhnya objek tanah sengketa yang terletak di persil 49 D II Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan tersebut adalah SAMA PERSIS dengan objek tanah yang telah dan/atau pernah diperiksa oleh Mahkamah Agung sebagaimana tersebut dalam Putusan Mahkamah Agung No. 300 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 42/PDT/2015/PT.BTN tanggal 2 Juli 2015 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 565/Pdt.G/2013/PN.TNG tanggal 28 Agustus 2014, dimana didalam Putusan tersebut telah memeriksa objek tanah yang sama yaitu tanah yang terletak di persil 49 D II Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, dalam hal mana selaku pemilik atas tanah aquo adalah TERGUGAT II INTERVENSI berdasarkan SHGB No. 1864/Pondok Karya, diterbitkan pada tanggal 12 Juli 2000, seluas 4.843 M²;

Dalam Putusan Mahkamah Agung No. 300 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 42/PDT/2015/PT.BTN tanggal 2 Juli 2015 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

565/Pdt.G/2013/PN.TNG tanggal 28 Agustus 2014 mempermasalahkan tanah yang sama yaitu tanah yang terletak di persil 49 D II Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan (i.c. tanah yang sama dengan perkara aquo). Artinya tanah tersebut telah diperiksa dan TERGUGAT II INTERVENSI selaku pemilik berdasarkan SHGB No. 1864/Pondok Karya, diterbitkan pada tanggal 12 Juli 2000, seluas 4.843 M², yang dikuatkan oleh Putusan Mahkamah Agung No. 300 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 42/PDT/2015/PT.BTN tanggal 2 Juli 2015 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 565/Pdt.G/2013/PN.TNG tanggal 28 Agustus 2014 yang saat ini telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisjde*);

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, dapat dilihat secara terang dan jelas, terhadap tanah yang terletak di Persil 49 D II Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan yang saat ini dijadikan sebagai objek gugatan oleh PARA PENGGUGAT adalah objek sengketa yang sudah dan/atau TELAH diperiksa dalam perkara sebelumnya(*Vide*: Putusan Mahkamah Agung No. 300 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 42/PDT/2015/PT.BTN tanggal 2 Juli 2015 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 565/Pdt.G/2013/PN.TNG tanggal 28 Agustus 2014) yang didalam Putusan tersebut telah dinyatakan terkait dengan tanah aquo tersebut adalah sah milik TERGUGAT III (PT. JAYA REAL PROPERTY. Tbk.), berdasarkan SHGB No. 1864/Pondok Karya, diterbitkan pada tanggal 12 Juli 2000, seluas 4.843 M²;

Bahwa oleh karena objek sengketa dalam perkara aquo telah diperiksa dan diputus sebagaimana sebagaimana dalam Putusan Mahkamah Agung No. 300 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 42/PDT/2015/PT.BTN tanggal 2 Juli 2015 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 565/Pdt.G/2013/PN.TNG tanggal 28 Agustus 2014, yang telah berkekuatan tetap (*inkracht van gewisjde*), MAKA sesungguhnya perkara aquo tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya atau tidak boleh lagi diajukan gugatan baru untuk memperkarakan kembali, karena terbentur dengan asas "*Ne Bis In Idem*";

Bahwa harus dipahami oleh PARA PENGGUGAT, terhadap Putusan Mahkamah Agung No. 300 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 42/PDT/2015/PT.BTN tanggal 2 Juli 2015 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 565/Pdt.G/2013/PN.TNG

Halaman 40 dari 98. Putusan No. 28/G/2017/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

tanggal 28 Agustus 2014, yang telah berkekuatan tetap (*inkracht van gewijsde*) tersebut adalah merupakan Putusan yang bersifat positif, hal mana dikarenakan putusan tersebut telah memeriksa seluruh materi pokok perkara, sehingga didalam Putusan tersebut melekat didalamnya asas *nebis in idem*, sebagaimana dinyatakan dalam doktrin hukum yang dikemukakan oleh M. Yahya Harahap dalam bukunya “Hukum Acara Perdata, tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan” cetakan kedua tahun 2005, halaman 711 yang menyatakan:

“Oleh karena itu, suatu putusan yang berkekuatan hukum tetap (BHT) yang bersifat positif, mengakibatkan perkara yang disengketakan:

- ☐ *litis finiri oppertor;*
- ☐ *dan dalam putusan melekat daya kekuatan nebis in idem yang digariskan Pasal 1817 ayat (2) KUH Perdata;*
- ☐ *dengan demikian tidak dapat diajukan sebagai perkara untuk kedua kalinya (relitigation) kepada pihak yang sama, mengenai objek yang sama, dengan dalil gugatan yang sama, dan dalam hubungan yang sama;*
- ☐ *dan putusan menjadi alat bukti persangkaan undang-undang yang tidak dapat dibantah (irrebuttable presumption of law).”*

Bahwa kemudian dikuatkan kembali dengan doktrin hukum yang dikemukakan oleh R. Soeparmono dalam bukunya “Hukum Acara Perdata dan Yurisprudensi” Penerbit Mandar Maju Bandung tahun 2000 halaman 150, menyatakan:

“Berdasarkan pada prinsip umum hukum acara, bahwa apabila ada putusan yang sudah pasti tidak boleh diajukan untuk yang kedua kalinya dalam hal yang sama atau Ne Bis In Idem”

Sesuai juga dengan doktrin hukum yang dikemukakan oleh M. Yahya Harahap dalam bukunya “Hukum Acara Perdata, tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan” cetakan kedua tahun 2005, halaman 439 yang menyatakan:

“Bahwa oleh karena perkara aquo adalah perkara yang sama, tidak dapat diperkarakan dua kali. Apabila suatu kasus perkara telah pernah diajukan kepada pengadilan, dan terhadapnya telah dijatuhkan putusan, serta putusan tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde), maka terhadap kasus perkara itu, tidak boleh lagi diajukan gugatan baru untuk memperkarakan kembali.”



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal tersebut di atas, dalam perkara aquo, gugatan PARA PENGGUGAT membahas masalah yang sama yaitu mengenai objek sengketa berupa tanah yang terletak di persil 49 D II Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, sebagaimana disebutkan di atas objeknya adalah SAMA PERSIS dengan objek sengketa sebagaimana dimaksud dalam Putusan Mahkamah Agung No. 300 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 42/PDT/2015/PT.BTN tanggal 2 Juli 2015 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 565/Pdt.G/2013/PN.TNG tanggal 28 Agustus 2014;

Bahwa oleh karena sengketa tanah aquo merupakan kasus sengketa yang telah pernah diputus dan telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisjde*) sebagaimana tersebut di atas, maka Pengadilan Tata Usaha Negara Serang harus menjatuhkan putusan yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*). Hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 588 K/Sip/1973 tanggal 3-10-1973 yang pada pokoknya menyatakan:

“Karena dalil gugatan yang diajukan maupun objek dan pihak-pihak yang bersengketa sama dengan perkara terdahulu dan perkara tersebut telah diputus dan telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewisjde), maka dalam gugatan yang baru telah melekat ne bis in idem, sehingga gugatan baru dalam perkara ini tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).”

Selain itu, mengacu kepada Pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat “KUHPerdata”) menyatakan:

1. Kekuatan suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan.
2. Untuk dapat menggunakan kekuatan itu, soal yang dituntut harus sama; tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama; dan harus diajukan oleh pihak yang sama dan terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula.

Lebih lanjut, dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 619 K/Pdt.1984 tanggal 15-1-1985 dinyatakan apa yang digugat dan diperkarakan, sama atas perkara tersebut, sedangkan subjek (pihak) maupun objek serta dalil yang terkandung dalam perkara sekarang sama, maka berdasarkan Pasal 1917 KUHPerdata, dalam gugatan sekarang secara formil terkandung



unsur *NE BIS IN IDEM*, sehingga gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Diperkuat juga dengan Doktrin yang dikemukakan oleh Muhammad Yusuf Ibrahim, SH.MH dalam artikelnya "Hukum Implementasi Asas Nebis In Idem Dalam Perkara Yang Telah Memiliki Kekuatan Hukum Tetap Yang Digugat Kembali Dengan Sengketa Obyek Yang Sama Tetapi Dengan Subyek Yang Berbeda" yang diterbitkan dalam Jurnal Universitas Abdurrachman saleh pada halaman 1167, yang menyatakan:

"Secara hukum, suatu gugatan dapat dikatakan nebis in idem bilamana:

- 1. Apa yang digugat/diperkarakan sudah pernah diperkarakan,*
 - 2. Telah ada putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dan bersifat positif seperti menolak gugatan atau mengabulkan. Dengan demikian putusan tersebut sudah litis finiri oportet. Kalau putusannya masih bersifat negatif, tidak mengakibatkan nebis in idem. Hal ini dapat dilihat dalam putusan Mahkamah Agung tanggal 27 Juni 1979 dalam putusan kasasi no. 878 k/Sip/1977 yang menyatakan, "antara perkara ini dengan perkara yang diputus oleh Pengadilan Tinggi tidak terjadi nebis in idem, sebab putusan Pengadilan Tinggi menyatakan gugatan tidak dapat diterima oleh karena ada pihak yang tidak diikut sertakan sehingga masih terbuka kemungkinan untuk menggugat lagi".*
 - 3. Objek, Subjek dan Materi pokok yang sama"*
- b. Bahwa dengan status tanah dan/atau objek sengketa tanah objek perkara yang terletak di Persil 49-D-II sebagaimana tersebut di atas, merupakan tanah dan/atau objek sengketa yang sudah pernah diperiksa dan diputus oleh putusan terdahulu yang sudah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), maka gugatan PARA PENGGUGAT dikategorikan *NE BIS IN IDEM*;

Bahwa mengacu pada gugatan PARA PENGGUGAT objek yang diajukan sebagai objek sengketa dalam perkara aquo adalah SAMA PERSIS dengan objek sengketa yang telah diperiksa dan diputus dalam Putusan Mahkamah Agung No. 300 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 42/PDT/2015/PT.BTN tanggal 2 Juli 2015 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 565/Pdt.G/2013/PN.TNG tanggal 28 Agustus 2014 yaitu mengenai obyek tanah yang terletak di Persil 49 D II Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan (ic. Objeknya tetap sama), hal ini sesuai dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 123 K/Sip/1968 tanggal 23 April 1969 yang menyatakan:

"Meskipun posita gugatan tidak sama dengan gugatan terdahulu, namun karena memiliki kesamaan dalam subjek dan objeknya serta status hukum tanah telah ditetapkan dalam putusan terdahulu yang sudah inkraacht, maka terhadap perkara yang demikian ini dapat diterapkan asas hukum: "ne bis in idem";

Bahwa berdasarkan hal tersebut, sangat beralasan jika gugatan PARA PENGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*), hal mana mengingat objek sengketa yang diajukan dalam perkara aquo adalah OBJEK SENGKETA YANG SAMA dan telah diperiksa serta diputus sebagaimana tersebut dalam Putusan Mahkamah Agung No. 300 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 42/PDT/2015/PT.BTN tanggal 2 Juli 2015 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 565/Pdt.G/2013/PN.TNG tanggal 28 Agustus 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisjde*).

- c. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, semakin jelas bahwa objek gugatan dalam perkara aquo adalah sama, syarat lain yang dinyatakan dalam Pasal 1917 KUHPerdara adalah objek gugatan dalam perkara terdahulu yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisjde*) dengan yang sekarang adalah sama. Ketentuan mengenai syarat itu pernah disinggung dalam putusanurisprudensi Mahkamah Agung No. 64 K/Sip/1973, menurut putusan tersebut, untuk menentukan ada tidaknya *ne bis in idem* dalam suatu gugatan, tidak ditentukan oleh syarat pihaknya saja, TETAPI TERUTAMA DITENTUKAN OLEH OBJEK YANG SAMA (M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Cetakan kedua tahun 2005, halaman 447).

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka gugatan PARA PENGUGAT sangat terlihat jelas *NE BIS IN IDEM*, maka demi hukum gugatan PARA PENGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

- d. Adapun yang dijadikan objek sengketa perkara aquo adalah berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 1864/Pondok Karya atas nama TERGUGAT II INTERVENSI telah diperiksa sebagaimana tercantum dalam Putusan Mahkamah Agung No. 300 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 42/PDT/2015/PT.BTN tanggal 2 Juli 2015 Jo.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 565/Pdt.G/2013/PN.TNG tanggal 28 Agustus 2014 (vide: pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi Banten 42/PDT/2015/PT.BTN tanggal 2 Juli 2015 halaman 145 paragraf ke 2 s/d halaman 149 paragraf ke 4);

Putusan Pengadilan Tinggi Banten 42/PDT/2015/PT.BTN tanggal 2 Juli 2015, halaman 148 paragraf ke 6 menyatakan:

"Menimbang bahwa Tergugat I telah memperoleh tanah objek sengketa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 206/2012 tanggal 16 Oktober 2012 dihadapan PPAT RIKA SILVIANA, SH., sebagaimana telah tertuang dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 01864 dimana pemegang haknya adalah PT. JAYA REAL PROPERTY, Tbk (Bukti T.I – 1).

Putusan Pengadilan Tinggi Banten 42/PDT/2015/PT.BTN tanggal 2 Juli 2015, halaman 149 paragraf ke 4 menyatakan:

"Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas maka peralihan tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 01864 dari Tergugat II ke Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 206/2012 tanggal 16 Oktober 2012 (Bukti T.I – 2) dihadapan PPAT RIKA SILVIANA, SH telah sesuai dengan prosedur yang benar dan sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku, sehingga karenanya harus dinyatakan sah secara hukum;

Berdasarkan hal tersebut di atas, berarti Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 01864 dimana pemegang haknya adalah PT. JAYA REAL PROPERTY, Tbk. telah diperiksa dan dinyatakan sah dalam perkara sebagaimana Putusan Mahkamah Agung No. 300 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 42/PDT/2015/PT.BTN tanggal 2 Juli 2015 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 565/Pdt.G/2013/PN.TNG tanggal 28 Agustus 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Artinya perkara aquo ADALAH SAMA yaitu membahas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 01864 dimana pemegang haknya adalah PT. Jaya Real Property, Tbk sebagaimana dimaksud dalam Putusan Mahkamah Agung No. 300 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 42/PDT/2015/PT.BTN tanggal 2 Juli 2015 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 565/Pdt.G/2013/PN.TNG tanggal 28 Agustus 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Oleh karenanya perkara aquo adalah demi hukum acara harus dinyatakan *NE BIS IN*



IDEM. Hal tersebut guna untuk menghindari terjadinya suatu objek perkara terdapat dua putusan yang berbeda;

Berdasarkan uraian di atas, gugatan PARA PENGGUGAT objeknya sama dan objek tersebut telah diperiksa oleh pengadilan terdahulu yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisjde*), serta untuk menghindari terjadinya suatu objek perkara terdapat dua putusan yang berbeda, sebagaimana dinyatakan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 3 Tahun 2002 Tentang Penanganan Perkara yang berkaitan dengan Asas *Ne bis In Idem* yang salah satu substansi pentingnya menyatakan:

"Agar asas "NE BIS IN IDEM" dapat terlaksana dengan baik dan demi kepastian bagi pencari keadilan dengan menghindari adanya putusan yang berbeda."

6. GUGATAN PARA PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (*EXCEPTIO OBSCURUM LIBELLUM*).

Bahwa gugatan PARA PENGGUGAT kabur dan tidak jelas (*Obscurum Libellum*), adapun hal-hal yang menjadikan gugatan PARA PENGGUGAT kabur dan tidak jelas (*Obscurum Libellum*) dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. URAIAN POSITA TIDAK DAPAT DIMENGERTI DAN TIDAK SISTIMATIS, KARENA TIDAK MENGURAIKAN LATAR BELAKANG KRONOLOGIS YANG JELAS TENTANG TIMBULNYA MASALAH YANG MERUGIKAN PARA PENGGUGAT;

Bila kita cermati posita gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat dimengerti runtutan kronologisnya karena tidak jelas maksud dari gugatan tersebut, sehingga gugatan yang seperti itu menjadi kabur dan tidak jelas. Hal tersebut sungguh menjadikan gugatan PARA PENGGUGAT tidak menentu arah yang mengakibatkan sangat jelas dan nyata-nyata telah adanya kekaburan dalam gugatan PARA PENGGUGAT.

Seharusnya dalam menyusun suatu posita gugatan itu harus jelas ceritanya, sederhana, sistimatis, mudah di mengerti, tentang menjelaskan posisi PARA PENGGUGAT dahulu, kemudian menjelaskan perbuatan apa yang dilakukan TERGUGAT dan TERGUGAT II INTERVENSI dijelaskan masing-masing secara singkat jelas, perbuatan apa yang merugikan dan berapa minta ganti ruginya.

Terlebih lagi dalam gugatan PARA PENGGUGAT tidak menguraikan latar belakang kronologis yang jelas tentang timbulnya masalah, masalah apa yang digugat oleh PARA PENGGUGAT juga tidak jelas, perbuatan apa yang dilakukan oleh TERGUGAT dan TERGUGAT II INTERVENSI juga tidak



jas, kerugian apa yang diderita oleh PARA PENGGUGAT juga tidak ada. Hal yang demikian tersebut tidak dapat dikategorikan sebagai surat gugatan.

Seharusnya suatu gugatan harus memuat gambaran yang jelas mengenai duduknya persoalan, dengan lain perkataan dasar gugatan harus dikemukakan dengan jelas, sebagaimana dimaksud dalam doktrin hukum Mantan Hakim Agung Ny. Retnowulan Sutantio, SH., dalam bukunya: "Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek" (1997), halaman 17 menyatakan:

"Suatu gugatan harus memuat gambaran yang jelas mengenai duduknya persoalan, dengan lain perkataan dasar gugatan harus dikemukakan dengan jelas"

Oleh karena adanya ketidakjelasan dari PARA PENGGUGAT dalam mengemukakan dasar hukum atas objek sengketa aquo, yang sehingga menjadikan gugatan PARA PENGGUGAT cacat formal, hal mana sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 913 K/Pdt/1995 tanggal 15 Januari 1998 yang menyatakan:

"Gugatan kabur karena mengandung cacat formal, yaitu karena objek gugatan kabur atau posisi penggugat yang tidak jelas."

Bahwa oleh karena telah jelas dan nyata-nyata, gugatan PARA PENGGUGAT telah kabur dan tidak jelas sehingga gugatan tersebut tidak menentu arah, serta kabur (*obscuur libel*), maka dengan demikian sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tata Usaha Negara dalam perkara aquo menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

b. POSITA TIDAK MENGURAikan PERBUATAN-PERBUATAN YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT DAN TERGUGAT II INTERVENSI;

Dalam gugatan PARA PENGGUGAT telah melibatkan pihak-pihak TERGUGAT dan TERGUGAT II INTERVENSI, namun tidak menjelaskan posisinya dari masing-masing pihak sebagai apa dan perbuatan-perbuatan apa yang dilakukannya sehingga menggugat dalam perkara aquo, juga tidak jelaskan perbuatan apa yang mengakibatkan kerugian sehingga timbulkan perkara aquo. Dalam gugatan aquo banyak sekali yang tidak dijelaskan baik dalam posita dan dalam gugatan PARA PENGGUGAT tidak menguraikan kapasitas dari masing-masing PARA TERGUGAT dan TERGUGAT II INTERVENSI, sebagai apa, perbuatan apa yang dilakukan yang sekiranya



merugikan PARA PENGGUGAT, tidak ada dalam posita gugatan yang menjelaskan demikian.

Seharusnya jika melibatkan pihak pihak tergugat, PARA PENGGUGAT harus dapat menjelaskan mengapa bisa sampai dilibatkan sebagai pihak dalam perkara aquo, perbuatan apa yang dilakukan sehingga menimbulkan kerugian PARA PENGGUGAT dalam perkara aquo, ini harus jelaskan satu persatu. Artinya petitum tidak didukung oleh posita yang mengakibatkan gugatan kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*).

Sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 720 K/Pdt/1997 yang menyatakan:

“Diktum tidak didukung posita mengakibatkan gugatan kabur”

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka gugatan PARA PENGGUGAT sangat jelas dan nyata telah mengalami kekaburan, hal mana dikarenakan Gugatan yang tidak bersesuaian dan/atau tidak selaras antara Posita (Fundamentum Petendi) dengan Petitum dikategorikan sebagai gugatan yang kabur dan tidak jelas, oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

Bahwa oleh karena gugatan tersebut tidak menentu arah, serta kabur (*obscuur libel*), maka dengan demikian sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang dalam perkara aquo menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

- c. Dalam gugatan PARA PENGGUGAT halaman 2 menentukan objek sengketa Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1864/Pondok Karya, Gambar Situasi No. 19695 tanggal 08 Juli 1997, Luas 5.265M2 atas nama PT. Jaya Real Property, Tbk.

Tetapi pada halaman 2 juga, PARA PENGGUGAT menerima berkas 4 (empat) objek sengketa yaitu:

- 1) Foto copy Sertipikat Hak Milik No.55/Pondok Betung, Gambar Situasi No. 875/1974 tanggal 17 April 1974 seluas 455 M² atas nama Ir. Soermardjo;
- 2) Foto copy Sertipikat Hak Milik No.56/Pondok Betung, Gambar Situasi No. 876/1974 tanggal 17 April 1974 seluas 453 M² atas nama Ir. Soermardjo;
- 3) Foto copy Sertipikat Hak Milik No.952/Pondok Betung, Gambar Situasi No. 2134/1976 tanggal 15 September 1976 seluas 470 M² atas nama Ir. Soermardjo;



- 4) Foto copy Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1864/Pondok Karya, Gambar Situasi No. 19695 seluas 5.265 M² tanggal 28 Juli 1997 atas nama PT. Karya Real Property, Tbk

Mencermati hal tersebut di atas, PARA PENGGUGAT mengetahui objek sengketa ada 4 (empat) sertipikat, tetapi yang dijadikan objek sengketa dalam perkara aquo hanyalah satu sertipikat yaitu hanya Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1864/Pondok Karya, Gambar Situasi No. 19695 seluas 5.265 M² tanggal 28 Juli 1997 atas nama PT. Jaya Real Property, Tbk. Sedangkan yang lainnya tidak dimasukkan sebagai objek sengketa. Padahal dalam gugatan halaman 7, 8, dan 9 PARA PENGGUGAT selalu membahas dan mempersoalkan:

- 1) Foto copy Sertipikat Hak Milik No.55/Pondok Betung, Gambar Situasi No. 875/1974 tanggal 17 April 1974 seluas 455 M² atas nama Ir. Soermardjo;
- 2) Foto copy Sertipikat Hak Milik No.56/Pondok Betung, Gambar Situasi No. 876/1974 tanggal 17 April 1974 seluas 453 M² atas nama Ir. Soermardjo;
- 3) Foto copy Sertipikat Hak Milik No.952/Pondok Betung, Gambar Situasi No. 2134/1976 tanggal 15 September 1976 seluas 470 M² atas nama Ir. Soermardjo;

Tetapi ketiga sertipikat hak milik tersebut di atas tidak dijadikan sebagai objek sengketa. Disinilah terjadinya gugatan PARA PENGGUGAT kabur dan tidak jelas (*Obscurum Libellum*).

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka gugatan PARA PENGGUGAT kabur dan tidak jelas (*Exceptio Obscurum Libellum*), oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

7. GUGATAN PARA PENGGUGAT *ERROR IN PERSONA*

Dalam gugatan pada halaman 2 juga, PARA PENGGUGAT menerima berkas 4 (empat) objek sengketa yaitu:

- 1) Foto copy Sertipikat Hak Milik No.55/Pondok Betung, Gambar Situasi No. 875/1974 tanggal 17 April 1974 seluas 455 M² atas nama Ir. Soermardjo;
- 2) Foto copy Sertipikat Hak Milik No.56/Pondok Betung, Gambar Situasi No. 876/1974 tanggal 17 April 1974 seluas 453 M² atas nama Ir. Soermardjo;
- 3) Foto copy Sertipikat Hak Milik No.952/Pondok Betung, Gambar Situasi No. 2134/1976 tanggal 15 September 1976 seluas 470 M² atas nama Ir. Soermardjo;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4) Foto copy Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1864/Pondok Karya, Gambar Situasi No. 19695 seluas 5.265 M² tanggal 28 Juli 1997 atas nama PT. Karya Real Property, Tbk

Tetapi dalam menentukan menentukan objek sengketa dalam gugatan PARA PENGGUGAT hanya satu yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1864/Pondok Karya, Gambar Situasi No. 19695 seluas 5.265 M² tanggal 28 Juli 1997 atas nama PT. Jaya Real Property, Tbk., seharusnya jika PARA PENGGUGAT dalam posita mempersoalkan berkas 4 (empat) objek sengketa yang berkenaan dengan tanah miliknya, maka yang dijadikan objek sengketa juga 4 (empat) sertipikat sebagaimana tersebut di atas. Tetapi dalam gugatan PARA PENGGUGAT hanya satu objek sengketa yang dimasukan, disinilah terjadinya error in persona dalam menentukan objek sengketa.

Sesuai Putusan Mahkamah Agung dalam Putusan No. 1642 K/Pdt/2005 tanggal 27 Februari 2009 dalam salah satu pertimbangan hukumnya, menyatakan:

"Ketidaklengkapan dalam merumuskan subjek yang seharusnya menjadi Tergugatnya, maka gugatan yang diajukan dapat dianggap telah terjadi error in persona/kesalahan subjek hukum maka gugatan tidak bisa diterima/Niet Ontvenkelijk verklaard."

Bahwa oleh karena dalam hal gugatan yang seperti ini, timbul ketidakpastian mengenai orang atau pihak yang berperkara, sehingga cukup dasar alasan untuk menyatakan gugatan *error in persona* atau obscuur libel, dalam arti orang yang digugat kabur dan tidak jelas, oleh karena itu, gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*)"

Oleh karenanya gugatan PARA PENGGUGAT *error in persona*. Untuk itu gugatan PARA PENGGUGAT haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

Sesuai doktrin hukum dari M. YAHYA HARAHAHAP mengatakan:

Dalam hal yang seperti ini, timbul ketidakpastian mengenai orang atau pihak yang berperkara, sehingga cukup dasar alasan untuk menyatakan gugatan error in persona atau obscuur libel, dalam arti orang yang digugat kabur dan tidak jelas. Oleh karena itu gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard).

(M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, halaman 54, Cetakan kedua tahun 2005).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian tersebut di atas PARA PENGGUGAT *error in persona*, dari dan oleh karenanya demi hukum acara sudah sepatutnya gugatan PARA PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

8. GUGATAN PARA PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI DASAR HUKUM (*EXCEPTIE ONRECHTMATIG OF ONGEGROND*).

Bahwa dalam gugatan PENGGUGAT pada halaman 5 butir 1 bagian Dasar Kepemilikan PARA PENGGUGAT pada pokoknya menyatakan, PARA PENGGUGAT atas tanah objek sengketa didasarkan dengan adanya Jual Beli yaitu:

- Akta Jual Beli Nomor 432/Pondok Aren/2007, dihadapan PPAT sementara (camat) Drs.H.Agus Suryana pada hari Selasa 6 Maret 2007, persil 49-D-II, kohir Nomor C.1569 seluas 610 M²;
- Akta Jual Beli Nomor 434/Pondok Aren/2007, dihadapan PPAT sementara (camat) Drs.H.Agus Suryana pada hari Selasa 6 Maret 2007, persil 49-D-II, kohir Nomor C.1566 seluas 610 M²;
- Akta Jual Beli Nomor 435/Pondok Aren/2007, dihadapan PPAT sementara (camat) Drs.H.Agus Suryana pada hari Selasa 6 Maret 2007, persil 49-D-II, kohir Nomor C.1566 seluas 600 M².

Bahwa terkait dengan dasar kepemilikan PARA PENGGUGAT berupa Akta Jual Beli sebagaimana tersebut di atas, seharusnya pada waktu pemeriksaan atas objek sengketa yang sama dalam perkara sebagaimana Putusan Mahkamah Agung No. 300 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 42/PDT/2015/PT.BTN tanggal 2 Juli 2015 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 565/Pdt.G/2013/PN.TNG tanggal 28 Agustus 2014, masuk sebagai pihak intervensi dengan alasan mempunyai Akta Jual Beli sebagaimana tersebut di atas, akan tapi hak tersebut tidak dilakukan oleh PARA PENGGUGAT. Artinya PARA PENGGUGAT sudah tidak mempunyai tanah di atas objek sengketa.

Oleh karena PARA PENGGUGAT sudah tidak mempunyai tanah di atas objek sengketa, maka Gugatan PARA PENGGUGAT Tidak Mempunyai Dasar Hukum (*Exceptie Onrechtmatig Of Ongegrond*). Hal mana PARA PENGGUGAT sudah tidak memiliki hak untuk menguasai tanah aquo, *thus* karenanya gugatan PARA PENGGUGAT tidak mempunyai dasar hukum dan harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebagaimana dinyatakan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 6 K/Sip/1973, tanggal 21 Agustus 1973 yang menyatakan:

Halaman 51 dari 98. Putusan No. 28/G/2017/PTUN-SRG

Disclaimer

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



"Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna, dalam hal ini karena hak Penggugat atas tanah sengketa tidak jelas"

Lebih lanjut, mengacu kepada doktrin hukum M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata, tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan" cetakan kedua tahun 2005, halaman 62 yang menyatakan:

"Dalil gugatan yang tidak menegaskan secara jelas dan pasti hak penggugat atas objek yang disengketakan, dianggap tidak memenuhi syarat, dan dinyatakan tidak sempurna. Sebagai contoh dapat dikemukakan salah satu putusan MA. Dalam putusan ini dinyatakan antara lain, suatu gugatan dianggap tidak memenuhi syarat dan tidak sempurna, apabila hak penggugat atas tanah terperkara tidak jelas. Dalam hal yang seperti ini, tidak jelas hubungan hukum penggugat dengan barang yang menjadi objek sengketa, sedang seharusnya mesti jelas apakah sebagai pemilik, penyewa, atau pemakai"

Sesuai juga dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 565 K/Sip/1973 tanggal 8 – 1974 menyatakan:

"Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak jelas, dalam hal ini karena hak PARA PENGGUGAT atas tanah sengketa tidak jelas"

Bahwa mengacu kepada Yurisprudensi sebagaimana disebutkan di atas, terhadap hak PARA PENGGUGAT yang tidak jelas atau dengan kata lain dapat dipersamakan dengan objek gugatan yang tidak jelas, maka gugatan PARA PENGGUGAT demi hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima, hal mana juga dinyatakan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 yang menyatakan:

"Terhadap objek gugatan yang tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima"

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, oleh karena itu gugatan PARA PENGGUGAT dalam perkara aquo tidak mempunyai dasar hukum, maka sepatutnya Pengadilan Tata Usaha Negara menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

9. PARA PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI HUBUNGAN HUKUM DENGAN TERGUGAT II INTERVENSI (EXCEPTIE PERSONA STANDI IN JUDICIO).

Mengacu pada pertimbangan hukum Putusan Mahkamah Agung No. 300 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten No.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

42/PDT/2015/PT.BTN tanggal 2 Juli 2015 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 565/Pdt.G/2013/PN.TNG tanggal 28 Agustus 2014 (vide: pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 42/PDT/2015/PT.BTN tanggal 2 Juli 2015 halaman 145 paragraf ke 2 s/d halaman 149 paragraf ke 4), bahwa PARA PENGGUGAT bukanlah sebagai pemilik tanah, sehingga mengakibatkan hak kepemilikan atas tanah milik PARA PENGGUGAT adalah tidak jelas.

Bahwa dengan demikian, sangat jelas bahwa PARA PENGGUGAT selaku pihak yang mengakui dirinya sebagai pemilik tanah aquo adalah tidak berdasar hukum, maka dapat diartikan bahwa PARA PENGGUGAT saat ini tidak mempunyai KEPENTINGAN HUKUM atas tanah yang dimilikinya, sehingga PARA PENGGUGAT tidak mempunyai hubungan hukum dengan TERGUGAT II INTERVENSI, oleh karenanya gugatan PARA PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima. Hal mana sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 639 K/Sip/1975, tanggal 28 Mei 1977 menyatakan bahwa:

"Bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima"

Bahwa oleh karena, antara PARA PENGGUGAT dengan objek perkaraaquo tidakada hubungan hukumnya dan terlebih lagi adanya ketidakjelasan terkait dengan dasar kepemilikan atas tanah PARA PENGGUGAT dalam perkara aquo, sehingga hal tersebutmengindikasikanPARAPENGGUGAT tidak mempunyai hak atas tanah aquo, yang mana hal tersebut juga berakibat TIDAK ADA HUBUNGAN HUKUM keperdataan dengan TERGUGAT II INTERVENSI. Maka dengan demikian sangat jelas PARA PENGGUGAT tidak mempunyai hubungan hukum dan karenanya gugatan PARA PENGGUGAT harus tidak dapat diterima, sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 yang menyatakan:

"Suatu gugatan harus diajukan oleh orang/subjek hukum yang mempunyai hubungan hukum dan mempunyai kepentingan dengan masalah yang disengketakan dan bukan orang lain. (Asas legitima persona standi in judicio) dan gugatan yang secara salah diajukan oleh orang lain tersebut, harus dinyatakan sebagai suatu gugatan tidak dapat diterima"

Lebih lanjut gugatan PARA PENGGUGAT juga dapat dinyatakan sebagai gugatan yang mengandung cacat hukum dan harus dinyatakan cacat *error in person* sebagaimana dinyatakan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 2691 K/Pdt/1993 tanggal 28 Mei 1988 yang menyatakan:



"Menurut hukum acara, orang yang memiliki kapasitas mengajukan gugatan dalam suatu perkara perdata adalah hanya orang yang mempunyai hubungan hukum dan kepentingan dengan apa yang disengketakan, apabila gugatan diajukan oleh orang yang tidak memiliki kapasitas untuk memperkarakan suatu sengketa, maka gugatan tersebut mengandung cacat hukum dan harus dinyatakan cacat error in person"

Berdasarkan hal tersebut PARA PENGGUGAT sudah jelas diakui tidak mempunyai hubungan hukum (*Exceptie Persona Standi in Judicio*). Oleh karena PARA PENGGUGAT tidak mempunyai hubungan hukum dalam mengajukan gugatan, MAKA demi hukum gugatan aquo harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

10. PARA PENGGUGAT TELAH MENGAJUKAN GUGATANNYA SECARA LICIK (*EXCEPTIO DOLI PRAE SINTIS*).

Bahwa dengan diajukannya gugatan ini, sebenarnya PARA PENGGUGAT telah melakukan perbuatan licik dan menjerus untuk mengambil keuntungan finansial semata, sebagaimana dapat dilihat pada objek sengketa yang diajukan adalah objek sengketa yang bukan milik PARA PENGGUGAT, dimana objek sengketa yang diajukan dalam perkara aquo adalah objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI.

Adapun perbuatan licik yang dilakukan PARA PENGGUGAT adalah sebagai berikut:

- Bahwa PARA PENGGUGAT sudah mengetahui objek sengketa tersebut telah diperiksa dan diputus sejak lama berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 300 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 42/PDT/2015/PT.BTN tanggal 2 Juli 2015 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 565/Pdt.G/2013/PN.TNG tanggal 28 Agustus 2014;
- Bahwa PARA PENGGUGAT mengakui bahwa perkara aquo selain didaftarkan pada Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, juga telah didaftarkan pada Pengadilan Negeri Tangerang dengan register perkara Nomor: 370/Pdt.G/2017/PN.TNG yang saat ini sedang proses pemeriksaan pokok perkara;
- Bahwa selain didaftarkan pada Pengadilan Negeri Tangerang dengan register perkara Nomor: 370/Pdt.G/2017/PN.TNG yang saat ini sedang proses pemeriksaan pokok perkara, objek sengketa tersebut juga diperkarakan pada Pengadilan Tata Usaha Negara Serang dengan register perkara Nomor 28/G/2017/PTUN.SRG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, PARA PENGGUGAT dalam mengambil langkah langkah upaya hukum tidak ada kepastian dan hanya mengulur ulur waktu belaka dengan tujuan menjurus untuk mengambil keuntungan finansial semata. Disinilah letak PARA PENGGUGAT telah mengajukan gugatannya secara licik (*exceptio doli prae sintis*).

Bahwa seharusnya dalam perkara Putusan Mahkamah Agung No. 300 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 42/PDT/2015/PT.BTN tanggal 2 Juli 2015 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 565/Pdt.G/2013/PN.TNG tanggal 28 Agustus 2014, PARA PENGGUGAT mengajukan INTERVENSI atas perkara tersebut kalau memang merasa mempunyai hak. Tetapi kenyataanya tidak mengajukan intervensi dalam perkara Putusan Mahkamah Agung No. 300 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 42/PDT/2015/PT.BTN tanggal 2 Juli 2015 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 565/Pdt.G/2013/PN.TNG tanggal 28 Agustus 2014.

Dengan tidak mengajukan intervensi tersebut, membuktikan bahwa PARA PENGGUGAT sudah mengetahui/mengakui sebenarnya objek sengketa bukan milik PARA PENGGUGAT, karena PARA PENGGUGAT tidak merasa mempunyai kepentingan terhadap objek dalam perkara Putusan Mahkamah Agung No. 300 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 42/PDT/2015/PT.BTN tanggal 2 Juli 2015 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 565/Pdt.G/2013/PN.TNG tanggal 28 Agustus 2014, tiba-tiba mengajukan gugatan atas objek yang sama yang telah diperiksa sebagaimana putusan tersebut di atas. Disinilah letak terlihatnya PARA PENGGUGAT telah mengajukan gugatannya secara licik, yang bertujuan hanya ingin mengambil keuntungan finansial semata dalam perkara aquo.

Berdasarkan hal tersebut, gugatan PARA PENGGUGAT telah mengajukan gugatannya secara licik (*Exceptio Doli Prae Sintis*). Maka dengan demikian gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

11. GUGATAN PARA PENGGUGAT TIDAK BERMATERAI, SEHINGGA MELANGGAR UU NO. 13 TAHUN 1985 TENTANG BEA MATERAI.

Bahwa dalam setiap suatu gugatan harus bermaterai, karena gugatan merupakan tuntutan hak dari PARA PENGGUGAT, oleh karenanya dalam setiap gugatan sebelum ditandatangani harus terlebih dahulu ditempelkan MATERAI dalam hal ini adalah MATERAI 6000, akan tetapi sebaliknya dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan PARA PENGGUGAT pada halaman terakhir, terlihat jelas bahwa gugatan PARA PENGGUGAT tersebut tidak bermaterai, artinya gugatan PENGGUGAT tidak sah, karena gugatan PENGGUGAT telah melanggar Pasal 2 ayat (1) huruf a UU No. 13 Tahun 1985 tentang Bea Materai, yang menyatakan:

“Dikenakan bea materai atas dokumen yang terbentuk, Surat Perjanjian dan Surat-surat lainnya yang dibuat dengan tujuan untuk dipergunakan sebagai alat pembuktian mengenai perbuatan, kenyataan atau keadaan yang bersifat perdata,”

Berdasarkan hal tersebut, maka gugatan PARA PENGGUGAT telah melanggar pasal 2 ayat (1) huruf a UU No. 1 tahun 1985 tentang bea Materai, demi hukum gugatan PARA PENGGUGAT harus ditolak setidaknya-tidaknya harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

BERDASARKAN EKSEPSI-EKSEPSI:

1. GUGATAN PARA PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING;
2. GUGATAN PARA PENGGUGAT MELANGGAR SYARAT-SYARAT FORMAL PENDAFTARAN GUGATAN;
3. GUGATAN PARA PENGGUGAT TELAH DALUWARSA ATAU TELAH LEWAT TENGGANG WAKTU WAKTU 90 HARI (*EXCEPTIO TEMPORIS*);
4. GUGATAN PERKARA AQUO SUDAH MASUK DALAM RANAH GUGATAN PARA PENGGUGAT NEBIS IN IDEM (*EXCEPTIO RES JUDICATE*);
5. GUGATAN PARA PENGGUGAT NEBIS IN IDEM (*EXCEPTIO RES JUDICATE*);
6. GUGATAN PARA PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (*EXCEPTIO OBSCURUM LEBELLUM*);
7. GUGATAN PARA PENGGUGAT *ERROR IN PERSONA*;
8. GUGATAN PARA PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI DASAR HUKUM (*EXCEPTIE ONRECHTMATIG OF ONGEGROND*);
9. PARA PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI HUBUNGAN HUKUM DENGAN TERGUGAT II INTERVENSI (*EXCEPTIE PERSONA STANDI IN JUDICIO*);
10. PARA PENGGUGAT TELAH MENGAJUKAN GUGATANNYA SECARA LICIK (*EXCEPTIO DOLI PRAE SINTIS*);
11. GUGATAN PARA PENGGUGAT TIDAK BERMATERAI, SEHINGGA MELANGGAR UU NO. 13 TAHUN 1985 TENTANG BEA MATERAI.

Maka Eksepsi-Eksepsi TERGUGAT II INTERVENSI adalah tepat dan beralasan menurut hukum, maka Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tidak perlu mempertimbangkan lebih lanjut mengenai gugatan PARA PENGGUGAT, dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selanjutnya gugatan PARA PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 62 ayat (1) Undang-Undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang No. 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi:

"Dalam rapat permusyawaratan, Ketua Pengadilan berwenang memutuskan dengan suatu penetapan yang dilengkapi dengan pertimbangan-pertimbangan bahwa gugatan yang diajukan itu dinyatakan tidak diterima atau tidak berdasar, dalam hal:

- a. Pokok gugatan tersebut nyata-nyata tidak termasuk dalam wewenang pengadilan;*
- b. Syarat-syarat gugatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 tidak dipenuhi oleh penggugat, sekalipun ia telah diberitahu dan diperingatkan;*
- c. Gugatan tersebut tidak didasarkan pada alasan-alasan yang layak;*
- d. Apa yang dituntut dalam gugatan sebenarnya sudah terpenuhi oleh Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat;*
- e. Gugatan diajukan sebelum waktunya atau telah lewat waktunya.*

Oleh karenanya berdasarkan hal tersebut di atas, maka Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tidak perlu mempertimbangkan lebih lanjut mengenai gugatan PARA PENGGUGAT, dan selanjutnya gugatan PARA PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Maka kami mohon agar Pengadilan Tata Usaha Negara Serang menolak gugatan PARA PENGGUGAT atau setidaknya gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI menolak semua dalil-dalil yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata oleh TERGUGAT II INTERVENSI;
2. Bahwa dalil-dalil yang TERGUGAT II INTERVENSI ajukan dalam bagian Eksepsi di atas adalah merupakan sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian Pokok Perkara (*mutatis mutandis*);
3. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI menolak dengan tegas dalil gugatan PARA PENGGUGAT dalam gugatannya pada halaman 5 butir 1, yang pada pokoknya menyatakan tentang tanah yang terletak di Persil 49 D II Kelurahan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, dengan perincian:

- a. Akta Jual Beli Nomor 432/Pondok Aren/2007, dihadapan PPAT sementara (camat) Drs.H.Agus Suryana pada hari Selasa 6 Maret 2007, persil 49-D-II, kohir Nomor C.1569 seluas 610 M² atas nama NATYA AYU CANDRIKA;
- b. Akta Jual Beli Nomor 434/Pondok Aren/2007, dihadapan PPAT sementara (camat) Drs.H.Agus Suryana pada hari Selasa 6 Maret 2007, persil 49-D-II, kohir Nomor C.1566 seluas 610 M² atas nama NATYA AYU CANDRIKA;
- c. Akta Jual Beli Nomor 435/Pondok Aren/2007, dihadapan PPAT sementara (camat) Drs.H.Agus Suryana pada hari Selasa 6 Maret 2007, persil 49-D-II, kohir Nomor C.1534 seluas 600 M² atas nama LITYA AYU KANYA ANINDYA;

Penolakan tersebut karana tanah yang terletak di Persil 49 D II Kelurahan Bondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan adalah tanah milik TERGUGAT II INTERVENSI, berdasarkan SHGB No.01864/Pondok Karya, tanggal 12 Juli 2000 atas nama Pemegang Hak PT. Jaya Real Property, Tbk (TERGUGAT II INTERVENSI), dengan Surat Ukur No.04/Pondok Karya/2009 atas tanah seluas 4.843 M² yang terletak di Kelurahan Bondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Tangerang.

Bahwa terlebih lagi Sertipikat Hak Milik Nomor 1864/Pondok Karya atas nama TERGUGAT II INTERVENSI tersebut, telah diperiksa sebagaimana tercantum dalam gugatan perkara Putusan Mahkamah Agung No. 300 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 42/PDT/2015/PT.BTN tanggal 2 Juli 2015 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 565/Pdt.G/2013/PN.TNG tanggal 28 Agustus 2014 (vide: pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 42/PDT/2015/PT.BTN tanggal 2 Juli 2015 halaman 145 paragraf ke 2 s/d halaman 149 paragraf ke 4).

Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 42/PDT/2015/PT.BTN tanggal 2 Juli 2015, halaman 148 paragraf ke 6 menyatakan:

"Menimbang bahwa Tergugat I telah memperoleh tanah objek sengketa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 206/2012 tanggal 16 Oktober 2012 dihadapan PPAT RIKA SILVIANA, SH., sebagaimana telah tertuang dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 01864 dimana pemegang haknya adalah PT. JAYA REAL PROPERTY, Tbk (Bukti T.I – 1)

Putusan Pengadilan Tinggi Banten 42/PDT/2015/PT.BTN tanggal 2 Juli 2015, halaman 149 paragraf ke 4 menyatakan:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas maka peralihan tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 01864 dari Tergugat II ke Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 206/2012 tanggal 16 Oktober 2012 (Bukti T.I – 2) dihadapan PPAT RIKA SILVIANA, SH telah sesuai dengan prosedur yang benar dan sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku, sehingga karenanya harus dinyatakan sah secara hukum"

Berdasarkan hal tersebut di atas, berarti Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 01864 dimana pemegang haknya adalah PT. Jaya Real Property, Tbk. Telah diperiksa dan dinyatakan sah secara hukum dalam perkara sebagaimana Putusan Mahkamah Agung No. 300 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 42/PDT/2015/PT.BTN tanggal 2 Juli 2015 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 565/Pdt.G/2013/PN.TNG tanggal 28 Agustus 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

Berdasarkan hal tersebut berarti tidak benar PARA PENGGUGAT mempunyai tanah yang terletak di Persil 49 D II Kelurahan Bondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, dengan perincian:

- Akta Jual Beli Nomor 432/Pondok Aren/2007, dihadapan PPAT sementara (camat) Drs.H.Agus Suryana pada hari Selasa 6 Maret 2007, persil 49-D-II, kahir Nomor C.1569 seluas 610 M² atas nama NATYA AYU CANDRIKA;
- Akta Jual Beli Nomor 434/Pondok Aren/2007, dihadapan PPAT sementara (camat) Drs.H.Agus Suryana pada hari Selasa 6 Maret 2007, persil 49-D-II, kahir Nomor C.1566 seluas 610 M² atas nama NATYA AYU CANDRIKA;
- Akta Jual Beli Nomor 435/Pondok Aren/2007, dihadapan PPAT sementara (camat) Drs.H.Agus Suryana pada hari Selasa 6 Maret 2007, persil 49-D-II, kahir Nomor C.1534 seluas 600 M² atas nama LITYA AYU KANYA ANINDYA;

Karena di atas tanah tersebut adalah tanah milik TERGUGAT II INTERVENSI, berdasarkan SHGB No.01864/Pondok Karya, tanggal 12 Juli 2000 atas nama Pemegang PT. Jaya Real Property, Tbk (TERGUGAT II INTERVENSI), dengan Surat Ukur No.04/Pondok Karya/2009 atas tanah seluas 4.843 M² yang terletak di Kelurahan Bondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Tangerang, sebagaimana Putusan Mahkamah Agung No. 300 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 42/PDT/2015/PT.BTN tanggal 2 Juli 2015 Jo. Putusan Pengadilan Negeri



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tangerang No. 565/Pdt.G/2013/PN.TNG tanggal 28 Agustus 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

Terlebih lagi gugatan PARA PENGGUGAT hanyalah tanah adat Persil 49 D.II yang bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah karena pada intinya yang menjadikan dasar pokok hanya tanah milik adat dengan bukti Girik letter C, in casu adalah surat buku tanah milik adat yang TIDAK dapat dijadikan sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah, sebagaimana dimaksud dalam Yurisprudensi sebagai berikut:

a. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.234 K/Pdt/1992 tanggal 20-12-1993 yang menyatakan:

"Bahwa buku letter C desa BUKAN merupakan bukti hak milik, tetapi hanya merupakan kewajiban seseorang untuk membayar pajak terhadap tanah yang dikuasainya".

b. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 34 K/Sip/1960 tanggal 19-02-1960 yang menyatakan:

"Petuk Pajak Bumi (Girik) bukan merupakan suatu bukti mutlak kepemilikan atas bidang tanah, walaupun namanya tercantum dalam Patuk Pajak Bumi tersebut"

c. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 775 K/Sip/1971 tanggal 6 Oktober 1971 menyatakan:

"Surat Ketetapan Pajak hanya merupakan tanda pembayaran dan tidak memberikan jaminan bahwa nama yang tercantum didalamnya adalah pemiliknya"

d. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 767 K/Sip/1970 tanggal 13 Mei 1971 menyatakan:

"Surat Ketetapan Pajak bukan merupakan jaminan tanda bukti yang mutlak, karena sering terjadi bahwa pada surat ketetapan Pajak masih tetap tercantum nama Pemilik tanah yang lama, padahal tanahnya sudah menjadi milik orang lain".

Seperti diketahui pula bahwa sejak tahun 1961 sudah tidak ada lagi buku tanah milik adat karena dengan mulai berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960 TIDAK ada lagi tanah yang berstatus hak milik adat;

Bahwa lagi pula ditegaskan oleh Direktur Jenderal Pajak melalui Surat No. SG-15/PJ.6/1993 tanggal 27 Maret 1993 menyatakan bahwa Girik adalah bukan bukti hak atas tanah;

Bahwa semua tanah hak milik adat karena hukum telah dikonversi atau diubah menjadi Hak Milik yang baru dan diatur dalam UUPA, kalau dimiliki oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perorangan Warga Negara Indonesia tunggal atau menjadi HGU atau HGB kalau dimiliki subjek lain. Pajak yang digunakan sebagai ganti adalah IPEDA kemudian sekarang diganti menjadi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), dasar pengenaan IPEDA dan PBB bukan lagi status tanahnya, melainkan siapa yang memanfaatkan/menggunakan tanah yang bersangkutan dialah yang wajib membayar pajak. Dengan demikian tidak menutup kemungkinan bahwa seorang okupan liar pun dikenakan IPEDA atau Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Maka Patuk atau Girik IPEDA dan PBB, BUKAN merupakan surat tanda bukti hak, bahkan dikenakan sebagai petunjuk status tanahnya dan pemegang haknya-pun tidak boleh. (Jaminan Kepastian dibidang Pertanahan oleh Prof. Boedi Harsono, S.H., "Kasus-kasus Pengadaan Tanah Dalam Putusan Pengadilan (Suatu Tinjauan Yuridis) Mahkamah Agung RI", tahun 1998, Hal.39).

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas berari PARA PENGGUGAT merupakan pembeli yang tidak beritikad baik, hal mana dikarenakan PARA PENGGUGAT selaku pembeli tanah yang telah ceroboh dengan tidak terlebih dahulu meneliti tentang hak dan status tanah aquo, dari dan oleh karena PARA PENGGUGAT merupakan pembeli yang tidak beritikad baik, maka PARA PENGGUGAT tidak pantas untuk dilindungi, hal mana sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1816 K/Sip/1989 tanggal 22 Oktober 1992, yang menyatakan:

"Pembeli tidak dapat dikualifikasikan sebagai yang beritikad baik karena pembelian dilakukan dengan ceroboh, ialah pada saat pembelian sama sekali tidak meneliti hak dan status penjual atas tanah terperkara, karenanya ia tidak pantas untuk dilindungi."

Oleh karena PARA PENGGUGAT adalah pembeli yang ceroboh dan TIDAK pantas dilindungi hukum, maka:

- a) Akta Jual Beli Nomor 432/Pondok Aren/2007, dihadapan PPAT sementara (camat) Drs.H.Agus Suryana pada hari Selasa 6 Maret 2007, persil 49-D-II, kahir Nomor C.1569 seluas 610 M² atas nama NATYA AYU CANDRIKA;
- b) Akta Jual Beli Nomor 434/Pondok Aren/2007, dihadapan PPAT sementara (camat) Drs.H.Agus Suryana pada hari Selasa 6 Maret 2007, persil 49-D-II, kahir Nomor C.1566 seluas 610 M² atas nama NATYA AYU CANDRIKA;
- c) Akta Jual Beli Nomor 435/Pondok Aren/2007, dihadapan PPAT sementara (camat) Drs.H.Agus Suryana pada hari Selasa 6 Maret 2007, persil 49-D-II, kahir Nomor C.1534 seluas 600 M² atas nama LITYA AYU KANYA ANINDYA;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tidak perlu dipertimbangkan dan demi hukum harus dikesampingkan.

Bahwa oleh karena TERGUGAT II INTERVENSI adalah sebagai pemilik yang sah atas sebagian tanah aquo yaitu berdasarkan SHGB No. 1864/Pondok Karya, diterbitkan pada tanggal 12 Juli 2000, seluas 4.843 M², dan untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah, maka tanah aquo telah didaftarkan dalam pendaftaran tanah, hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 19 (1) UU No. 5 tahun 1969 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menyatakan:

“untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah”

Bahwa terlebih lagi SHGB No. 1864/Pondok Karya, diterbitkan pada tanggal 12 Juli 2000 (sudah 17 tahun), sehingga sudah melebihi 5 (lima) tahun, yang *in casu* sertifikat tersebut sudah mutlak menjadi milik TERGUGAT II INTERVENSI yang tidak dapat diganggu gugat lagi, hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan:

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

4. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI menolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT pada halaman 6 butir 2, 3 dan 4 yang pada pokoknya mengatakan di atas tanah PARA PENGGUGAT telah terbit SHGB No. 1864/Pondok Karya, diterbitkan pada tanggal 12 Juli 2000 atas nama TERGUGAT II INTERVENSI.

Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI telah menguasai tanah aquo sejak lama dan selama ini tidak ada yang protes dari siapapun termasuk PARA PENGGUGAT, namun baru akhir-akhir ini PARA PENGGUGAT mempersoalkan tanah tersebut.

Bahwa padahal TERGUGAT II INTERVENSI memperoleh tanah tersebut telah sesuai dengan prosedur hukum (*due process of law*), berdasarkan Akta Jual



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Beli No. 206/2012 tanggal 16 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan RIKA SILVIANA, S.H., M.Kn selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut telah sesuai dengan prosudur hukum yang berlaku (*due process of law*). Artinya TERGUGAT II INTERVENSI sebagai Pembeli Yang Beritikad Baik (*te goeder trow*) Harus Dilindungi atas tanah SHGB No. 1864/Pondok Karya tersebut. Dan SHGB No. 01864 tanggal 12 Juli 2000 atas nama Pemegang adalah PT. Jaya Real Property, Tbk (TERGUGAT II INTERVENSI) dan telah diperiksa dan dinyatakan sah secara hukum milik PT. Jaya Real Property, Tbk (TERGUGAT II INTERVENSI) dalam perkara sebagaimana Putusan Mahkamah Agung No. 300 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 42/PDT/2015/PT.BTN tanggal 2 Juli 2015 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 565/Pdt.G/2013/PN.TNG tanggal 28 Agustus 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisjde*).
5. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI menolak dengan tegas dalil PARA PENGUGAT dalam gugatannya pada halaman 6 s/d halaman 9 butir 5 yang pada pokoknya dalam Kolom Petunjuk pada halaman 2, menyatakan:

"Peralihan/pemindahan HGB ini kepada pihak lain sebagian/seluruhnya terlebih dahulu harus mengajukan permohonan ijin kepada KAKANWIL BPN Propinsi Jawa Barat, kecuali kepada calon pemilik tanah dan bangunannya, sesuai dengan ketentuan yang berlaku: Bekas Hak Milik Nomor 55, 56, 84 dan 952. Bekas milik adat C Nomor: 1743, 1535 persil 49 D.III, 1568 Persil 49 D.II dan C.1505 Persil 48b S.II"

Bahwa SHGB No. 1864/Pondok Karya tersebut telah dengan jelas diterangkan dalam kolom dasar pendaftarannya adalah berdasarkan Surat Keputusan KAKANWIL BPN PROPINSI JAWA BARAT tanggal 11 Juni 1997 No. 331/HGB/KWBPN/1997. Berdasarkan hal tersebut, berarti perolehan SHGB No. 1864/Pondok Karya adalah telah sesuai dengan prosedur hukum yang benar (*due process of law*).

Lebih lanjut dikuatkan lagi dengan adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap bahwa SHGB No. 1864/Pondok Karya tersebut telah diperiksa dan dinyatakan sah secara hukum milik PT. Jaya Real Property, Tbk (TERGUGAT II INTERVENSI) sebagaimana Putusan Mahkamah Agung No. 300 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 42/PDT/2015/PT.BTN tanggal 2 Juli 2015 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 565/Pdt.G/2013/PN.TNG tanggal 28 Agustus 2014 (*inkracht van gewisjde*).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa oleh karena perolehan SHGB No. 1864/Pondok Karya adalah telah sesuai dengan prosedur hukum benar (*due process of law*), maka telah sesuai dengan asas hukum yang baik dan benar.

Bahwa oleh karena TERGUGAT II INTERVENSI memperolehnya telah sesuai dengan prosedur hukum (*due process of law*), dimana TERGUGAT II INTERVENSI sebagai Pembeli Yang Beritikad Baik (*te goeder trouw*) Harus Dilindungi atas tanah SHGB No. 1864/Pondok Karya tersebut, dimana TERGUGAT II INTERVENSI sebagai pembeli yang beritikad baik, karena Akta Jual Beli No. 206/2012 tanggal 16 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan RIKA SILVIANA, S.H., M.Kn selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku (*due process of law*). Sesuai dengan ketentuan Yurisprudensi No.992 K/Sip/1979 tanggal 14 – 4 – 1979 menyatakan:

“Semenjak Akta Jual Beli ditandatangani di depan PPAT hak milik atas tanah yang dijual beralih kepada pembeli”.

Sesuai pula dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 952 K/Sip/1974 menyatakan:

“Jual beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam KUHPerd atau hukum adat-1 c, jual beli dilakukan menurut hukum ada, secara riil dan kontan dan diketahui oleh Kepala Kampung. Syarat-syarat dalam pasal 19 PP No.10 tahun 1961 tidak menyampingkan syarat-syarat untuk Jual Beli dalam KUHPerd/hukum adat, melainkan hanya merupakan syarat bagi pejabat agraria”.

Bandingkan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 665 K/Sip/1979 tanggal 22-7-1980 menentukan:

“Dengan telah terjadinya jual beli antara Penjual dan Pembeli yang diketahui oleh kepala kampung yang bersangkutan dan dihadiri oleh 2 orang saksi, serta diterimanya harga pemberian oleh penjual, maka jual beli itu sudah sah menurut hukum”.

Sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 665 K/Sip/1979 tanggal 22-7-1980 menentukan:

“Dengan telah terjadinya jual beli antara Penjual dan Pembeli yang diketahui oleh kepala kampung yang bersangkutan dan dihadiri oleh 2 orang saksi, serta diterimanya harga pemberian oleh penjual, maka jual beli itu sudah sah menurut hukum”.

Berdasarkan hal tersebut tanah SHGB No. 1864/Pondok Karya merupakan surat tanda bukti hak atas tanah yang kuat, sebagaimana ditentukan dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Jo. pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah berbunyi:

“Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”

Bahwa HGB No. 01864/Pondok Karya tahun 2000 dan pada waktu penerbitan sertifikat tersebut tidak ada yang komplek/keberatan dari pihak manapun, terlebih lagi selama rentang waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat tersebut tidak ada yang mengajukan keberatan, maka demi hukum kedua sertifikat tersebut tidak dapat diganggu gugat lagi (vide: Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah).

Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah, maka TERGUGAT II INTERVENSI telah terlebih dahulu mengadakan pendaftaran tanah, hal tersebut sesuai dengan ketentuan pasal 19 (1) UU No. 5 tahun 1969 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menyatakan:

“untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah”

Bahwa mengenai batas-batas atas tanah yang tercantum dalam sertipikat, hal mana dikarenakan TELAH ADA batas-batas bidang atau bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dan SURAT UKUR yang tercantum dalam setiap sertipikat. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 18 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 yang menyatakan:

“Dalam menetapkan batas-batas bidang tanah Panitia Ajudikasi atau Kepala Kantor Pertanahan memperhatikan batas-batas bidang atau bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dan surat ukur atau gambar situasi yang bersangkutan”

Berdasarkan hal tersebut di atas, berarti tanah objek sengketa adalah milik TERGUGAT II INTERVENSI, terlebih lagi SHGB No. 1864/Pondok Karya, diterbitkan pada tanggal 12 Juli 2000 (sudah 17 tahun), sehingga sudah melebihi 5 (lima) tahun, yang in casu sertifikat tersebut sudah mutlak menjadi milik TERGUGAT II INTERVENSI yang tidak dapat diganggu gugat lagi, hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana terurai sebagaimana tersebut di atas.

Apabila PARA PENGGUGAT mengakui tanah aquo, maka TERGUGAT II INTERVENSI *men-sommir* untuk membuktikan dalil gugatannya dalam persidangan dan atau dalam baik dalam pembuktian maupun dalam sidang pemeriksaan setempat. Sesuai dengan ketentuan Pasal 163 HIR Jo. Pasal 1865 KUHPerd yang menentukan:

"Barang siapa mendalilkan tentang adanya suatu hak, atau tentang adanya suatu fakta untuk meneguhkan haknya, atau untuk menyangkal hak orang lain, HARUS membuktikan adanya hak atau fakta itu".

Dari uraian tersebut di atas cukup jelas bahwa penerapan sistem pembuktian "*billijkheid beginse*" (prinsip kepatutan) TETAP berpijak kepada dan masih dalam konteks ketentuan Pasal 163 HIR Jo. Pasal 1865 KUHPerd, satu dan lain hal tentang pengakuan terhadap sesuatu hak (i.c. kepemilikan hak atas tanah) TETAP dan HARUS dibuktikan oleh PARA PENGGUGAT;

Jadi, dengan menunjuk kepada uraian-uraian pertimbangan dengan bertitik pijak kepada ketentuan Pasal 163 HIR Jo. Pasal 1865 KUHPerd, maka seyogyanya Pembagian Beban Pembuktian yang dibebankan kepada PARA PENGGUGAT adalah:

- Apakah benar tanah objek sengketa telah diperiksa sebagaimana Putusan Mahkamah Agung No. 300 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 42/PDT/2015/PT.BTN tanggal 2 Juli 2015 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 565/Pdt.G/2013/PN.TNG tanggal 28 Agustus 2014?
- Apakah benar objek sengketa berupa SHGB No. 1864/Pondok Karya dan tanah Persil 49 D II Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan juga pernah diperiksa sebagaimana Putusan Mahkamah Agung No. 300 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 42/PDT/2015/PT.BTN tanggal 2 Juli 2015 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 565/Pdt.G/2013/PN.TNG tanggal 28 Agustus 2014?
- Apakah benar tanah sengketa yang terletak di persil 49 D II Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan tersebut adalah SAMA PERSIS dengan tanah objek sengketa (SHGB No. 01864/Pondok Karya) yang telah dan/atau pernah diperiksa sebagaimana Putusan Mahkamah Agung No. 300 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 42/PDT/2015/PT.BTN tanggal 2

Halaman 66 dari 98. Putusan No. 28/G/2017/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Juli 2015 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 565/Pdt.G/2013/PN.TNG tanggal 28 Agustus 2014?

- Apakah benar berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 300 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 42/PDT/2015/PT.BTN tanggal 2 Juli 2015 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 565/Pdt.G/2013/PN.TNG tanggal 28 Agustus 2014 PARA PENGGUGAT adalah pemegang dan pemilik yang sah atas tanah objek sengketa?
- Apakah benar PARA PENGGUGAT dapat membuktikan bukti kepemilikan atas tanah aquo berupa sertipikat?
- Apakah tanah Persil 49 D II Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah?

Bahwa pembebanan pembuktian seperti tersebut di atas - SOR - jelas sangat adil dan proporsional serta sesuai dengan bunyi ketentuan Pasal 163 HIR Jo. pasal 1865 KUHPerdara.

Mohon diperhatikan doktrin Prof. Z. ASIKIN KUSUMAH ATMADJA, SH., terhadap Putusan Mahkamah Agung tanggal 31 Agustus 1988 No. 1490 K/Pdt/1987, yang dimuat dalam Buku "Proyek Peningkatan Tertib Hukum dan Pembinaan Hukum Mahkamah Agung-RI", di halaman 51, diterbitkan oleh Mahkamah Agung – RI tahun 1992, yang antara lain menyatakan:

"- Pasal 163 HIR menyatakan bahwa *hij, die beweert ening recht te hebben, of zich op enig feit tot staving van zijn recht, of tot tegenspraak van eens anders recht, beroept moet het bestaan van dat recht of van dat feit bewijzen.....*;"

"- Ditinjau dari pembebanan pembuktian, maka dengan putusan ini ditarik suatu garis yang konsisten dengan pendirian MARI dalam putusannya tanggal 10 Januari 1957 No. 94 K/Sip/1956 (dengan susunan Majelis: 1. Mr. R. Wirjono Projodikoro, SH., 2. Sutan Kali Malikul Adil, 3. Mr. M.H. Tirtaamidjaja).

6. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI dengan tegas menolak dalil PARA PENGGUGAT pada butir 6 halaman 9 s/d halaman 12 yang pada pokoknya TERGUGAT telah melakukan perbuatan melanggar hukum dan bertentangan dengan pasal pasal yang diatur dalam PP No. 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah.

Bahwa penolakan karena berdasarkan uraian sebagaimana tersebut di atas TERGUGAT II INTERVENSI adalah sebagai pemilik atas tanah aquo

Halaman 67 dari 98. Putusan No. 28/G/2017/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan SHGB No.01864/Pondok Karya, dalam hal mana TERGUGAT II INTERVENSI telah memperoleh tanah tersebut berdasarkan Akta Jual Beli No. 206/2012 tanggal 16 Oktober 2012 dihadapan PPAT RIKA SILVIANA, SH sebagaimana telah tertuang dalam SHGB No. 01864/Pondok Karya tanggal 12 Juli 2000 atas nama Pemegang adalah PT. Jaya Real Property, Tbk (TERGUGAT II INTERVENSI).

Terlebih lagi SHGB No.01864/Pondok Karya tersebut telah diperiksa dan dipertimbangkan sebagaimana Putusan Mahkamah Agung No. 300 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 42/PDT/2015/PT.BTN tanggal 2 Juli 2015 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 565/Pdt.G/2013/PN.TNG tanggal 28 Agustus 2014 (vide: pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi Banten 42/PDT/2015/PT.BTN tanggal 2 Juli 2015 halaman 145 paragraf ke 2 s/d halaman 149 paragraf ke 4, yang telah dikuatkan oleh Putusan Mahkamah Agung No. 300 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016 yang sekarang telah berkekuatan hukum tetap).

Berdasarkan hal tersebut berarti PARA PENGGUGAT sudah tidak memiliki hak atas tanah aquo, *dus* karenanya gugatan PARA PENGGUGAT tidak mempunyai dasar hukum dan harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebagaimana dinyatakan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 6 K/Sip/1973, tanggal 21 Agustus 1973 yang menyatakan:

"Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna, dalam hal ini karena hak Penggugat atas tanah sengketa tidak jelas"

Lebih lanjut, mengacu kepada doktrin hukum M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata, tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan" cetakan kedua tahun 2005, halaman 62 yang menyatakan:

"Dalil gugatan yang tidak menegaskan secara jelas dan pasti hak penggugat atas objek yang disengketakan, dianggap tidak memenuhi syarat, dan dinyatakan tidak sempurna. Sebagai contoh dapat dikemukakan salah satu putusan MA. Dalam putusan ini dinyatakan antara lain, suatu gugatan dianggap tidak memenuhi syarat dan tidak sempurna, apabila hak penggugat atas tanah perkara tidak jelas. Dalam hal yang seperti ini, tidak jelas hubungan hukumpenggugat dengan barang yang menjadi objek sengketa, sedang seharusnya mesti jelas apakah sebagai pemilik, penyewa, atau pemakai"

Halaman 68 dari 98. Putusan No. 28/G/2017/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

Berdasarkan hal tersebut SHGB No.01864/Pondok Karya (objek sengketa), tidak overlap/tumpang tindih karena berdasarkan uraian tersebut di atas PARA PENGGUGAT memang tidak mempunyai tanah di atas tanah objek sengketa tersebut.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, semakin jelas bahwa SHGB No.01864/Pondok Karya adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya karena telah dibuat sesuai prosedur hukum (*due process of law*) sesuai asas-asas umum pemerintahan yang baik (AAUPB).

7. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI dengan tegas menolak dalil gugatan PARA PENGGUGAT pada halaman 12 tentang Keputusan Tergugat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sekaligus bertentangan dengan asas asas umum pemerintahan yang baik (AAUPB).

Bahwa penolakan tersebut karena penerbitan SHGB No.01864/Pondok Karya adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya karena telah dibuat sesuai prosedur hukum (*due process of law*) sesuai asas-asas umum pemerintahan yang baik (AAUPB).

Bahwa oleh karena SHGB No.01864/Pondok Karya adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya karena telah dibuat sesuai prosedur hukum (*due process of law*) sesuai asas-asas umum pemerintahan yang baik (AAUPB). MAKA gugatan PARA PENGGUGAT sangat tidak benar dan tidak berdasar, dengan alasan sebagai berikut:

- a. Bahwa PARA PENGGUGAT bukan sebagai pemilik yang sah atas tanah aquo berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 300 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 42/PDT/2015/PT.BTN tanggal 2 Juli 2015 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 565/Pdt.G/2013/PN.TNG tanggal 28 Agustus 2014. Artinya penerbitan SHGB No.01864/Pondok Karya telah sesuai dengan prosedur hukum (*due process of law*) *incas* sesuai asas-asas umum pemerintahan yang baik (AAUPB).
- b. Bahwa dalam SHGB No.01864/Pondok Karya, tidak tumpang tindih dengan dengan tanah Persil 49 D II Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan karena memang berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 300 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 42/PDT/2015/PT.BTN tanggal 2 Juli 2015 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 565/Pdt.G/2013/PN.TNG tanggal 28 Agustus 2014 PARA PENGGUGAT tidak mempunyai tanah di atas objek sengketa. Artinya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penerbitan SHGB No.01864/Pondok Karya tidak bertentangan dengan Pasal 3 dan 4 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan:

"Pendaftaran tanah bertujuan:

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;*
- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;*
- c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan".*

Pasal 4 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan:

- "(1) Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan hak atas tanah.*
 - (2) Untuk melaksanakan fungsi informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum.*
 - (3) Untuk mencapai tertib administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf c, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar".*
- c. Bahwa oleh karena berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 300 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 42/PDT/2015/PT.BTN tanggal 2 Juli 2015 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 565/Pdt.G/2013/PN.TNG tanggal 28 Agustus 2016 PARA PENGGUGAT tidak mempunyai tanah di atas objek sengketa MAKA tidak dapat dikatakan merugikan PARA PENGGUGAT, hal tersebut disebabkan PARA PENGGUGAT sudah **TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING** lagi di atas tanah objek sengketa, oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karenanyaperbuatan TERGUGAT tidak bertentangan dengan ketentuan Pasal 14 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.

Pasal 14 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, menyatakan:

"Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional memberi keputusan mengenai pemberian dan pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah yang telah dilimpahkan kewenangannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya sebagaimana dimaksud dalam Bab II dan Bab III apabila atas laporan Kepala Kantor Wilayah Bada Pertanahan Nasional Propinsi hal tersebut diperlukan berdasarkan keadaan di lapangan"

d. Bahwa oleh karena tidak ada tumpang tindih terhadap sertifikat tersebut sebagaimana terurai di atas, maka tidak ada kewajiban untuk membatalkan Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang telah diterbitkan oleh TERGUGAT, karena yang telah dilakukan TERGUGAT telah sesuai prosedur hukum (due process of law).

8. Bahwa mengenai TERGUGAT telah menerbitkan SHGB No.01864/Pondok Karya adalah tidak bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB), kerena penerbitan SHGB No.01864/Pondok Karya tersebut, yang telah memenuhi tahapan-tahapan prosedur hukum (due process of law) incas sesuai asas-asas umum pemerintahan yang baik (AAUPB), sehingga berdasarkan hal tersebut maka:

a. Telah tercapainya Asas Kepastian Hukum.

Bahwa dalam proses penerbitan SHGB No.01864/Pondok Karya tersebut sudah bertindak secara hati-hati dan telah diteliti secara cermat, sehingga tidak merugikan pihak lain. Adapun mengenai PARA PENGGUGAT merasa kepentingannya dirugikan itu disebabkan karena PARA PENGGUGAT tidak mempunyai tanah di atas objek sengketa berdasarkan uraian tersebut di atas.

Terlebih lagi antara SHGB No.01864/Pondok Karya adalah suatu hal yang sangat berbeda dimana PARA PENGGUGAT mengakui hanya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Persil 49 D II yang *incasu* bukan bukti kepemilikan hak atas tanah berdasarkan uraian tersebut di atas. Sehingga tanah objek sengketa tidak ada hubungan hukumnya dengan tanah yang diakui oleh PARA PENGGUGAT.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, semakin jelas bahwa Sertipikat SHGB No.01864/Pondok Karya adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya karena telah dibuat sesuai prosedur hukum (*due process of law*) sesuai dengan asas kepastian hukum.

b. Telah mencapai Asas Akuntabilitas.

Bahwa oleh karena SHGB No.01864/Pondok Karya adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya karena telah dibuat sesuai prosedur hukum (*due process of law*), maka keputusan tersebut dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Dengan demikian semakin jelas bahwa perbuatan TERGUGAT tidak melanggar atau tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Kesatuan Republik Indonesia dan tidak melanggar atau tidak bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB).

9. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, PARA PENGGUGAT tidak beralasan mengajukan gugatan *a quo* karena PARA PENGGUGAT tidak mengalami kerugian sebagai akibat SHGB No.01864/Pondok Karya karena:

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- c. Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan keputusan sebagaimana dimaksud telah menggunakan wewenangnya sesuai prosedur hukum.
- d. Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan keputusan sebagaimana dimaksud setelah mempertimbangkan semua keputusan itu.

Bahwa oleh karena Keputusan Tata Usaha Negara tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, tidak menggunakan wewenangnya untuk tujuan lain, dan mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara tidak ada pihak lain yang dirugikan, sehingga pengajuan gugatan TIDAK sesuai dengan Pasal 53 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang No. 51 Tahun



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi:

“(1) Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi.

(2) Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;*
- b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik”.*

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka dalil gugatan PARA PENGGUGAT harus ditolak seluruhnya atau setidaknya harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

10. Bahwa berdasarkan uraian-uraian dan atau alasan-alasan sebagaimana terurai tersebut di atas, maka ketentuan Pasal 53 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara tersebut, PARA PENGGUGAT tidak beralasan mendalilkan mengalami kerugian sebagai akibat diterbitkannya SHGB No.01864/Pondok Karya (objek sengketa), karena objek sengketa yang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara tersebut diterbitkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik.

Berdasarkan alasan-alasan dan fakta-fakta sebagaimana telah diuraikan, maka PARA TERGUGAT II INTERVENSI, mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, berkenan memeriksa dan memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Mengabulkan eksepsi TERGUGAT II INTERVENSI untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum PARA PENGGUGAT membayar biaya perkara.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

2. Menghukum PARA PENGGUGAT membayar biaya perkara.

Atau apabila Pengadilan Tata Usaha Negara Serang berpendapat lain, maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa terhadap Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi, Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Replik tanggal 14 September 2017 yang tercantum dalam Berita Acara Persidangan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Putusan ini. Selanjutnya atas Replik Para Penggugat tersebut, Tergugat melalui Kuasanya telah mengajukan Duplik tanggal September 2017, dan Tergugat II Intervensi melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Duplik tanggal 20 September 2017 yang tercantum dalam Berita Acara Persidangan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Putusan ini;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa fotokopi surat yang telah bermeterai cukup, dan telah dicocokkan dengan aslinya dan/atau fotokopinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-1 sampai dengan bukti P-35, sebagai berikut:

1. Bukti P- 1 : Fotokopi sesuai Asli Akta Jual Beli Nomor: 432/Pondok Aren/2007 dihadapan PPAT Sementara (Camat) Drs. H. Agus Suryana. MSi hari Selasa 6 Maret 2007, Persil 49-D-II, Kohir Nomor: C 1569, seluas 610 Meter persegi atas nama Natya Ayu Candrika;
2. Bukti P- 2 : Fotokopi sesuai Asli Akta Jual- Beli Nomor: 91/Agr/1965 Tanggal 15 Juni 1965 Nomor: C.I. No 973, Persil 49-D- II atas nama Gan Hok Ling;
3. Bukti P- 3 : Fotokopi sesuai Asli Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah Buku Penetapan Huruf C No. 1569 Nama Gan Hok Ling Desa Pd Betung No. 81 Kecamatan Cileduk, Kewedanan Serpong, Kabupaten Tangerang, Keresidenan Banten, Propinsi Jawa Barat,;
4. Bukti P- 4 : Fotokopi sesuai Asli Surat Pernyataan Nomor: 594.4/13- kel.Pd.K Tanggal 27 Februari 2007 Atas nama Gan Hok

Halaman 74 dari 98. Putusan No. 28/G/2017/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

Ling, umur 76 Tahun, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Buncit Raya No. 2 RT 004/005 Kelurahan Bangka Kecamatan Mampang Prapatan Jakarta Selatan;

5. Bukti P- 5 : Fotokopi sesuai Asli Surat Pernyataan Atas nama Gan Hok Ling, umur 76 Tahun, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Buncit Raya No. 2 RT 004/005 Kelurahan Bangka Kecamatan Mampang Prapatan Jakarta Selatan Persil 49 D II Luas 610 M2 yang terletak di Kampung Peladen RT 02/05 Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang "Belum Sertifikat" mengetahui Lurah Pondok Karya tanggal Februari 2007;
6. Bukti P- 6 : Fotokopi dari Fotokopi Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan atas nama Wajib Pajak Natya Ayu Candrika R. alamat Pondok Labu, Kelurahan/Desa Pondok Labu RT/RW 004/07 Kabupaten/Kota Jakarta Selatan yang letak tanah dan atau bangunan Jl Beruang Kaya Kelurahan/Desa Pondok Karya, RT/RW --, Kecamatan Pondok Aren Kabupaten Tangerang Tanggal 08-02-2007;
7. Bukti P- 7 : Fotokopi sesuai Asli Surat Tanda Terima Setoran Nama Wajib Pajak Gan Hok Ling Letak Objek Pajak Kecamatan Pondok Aren Desa/Kel. Pondok Karya Tanggal 7 Februari 2007. Dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2007 Tanggal 08 Januari 2007 Atas nama Gan Hok Ling Buncit Raya No. 2 RT.004 RW.05 Bangka Jakarta Selatan dan Letak objek Pajak Jl Beruang Raya RT:000 RW: 00 Pondok Karya Pondok Aren Kab. Tangerang;
8. Bukti P- 8 : Fotokopi sesuai Asli Akta Jual Beli Nomor: 434/Pondok Aren/2007 dihadapan PPAT Sementara (Camat) Drs. H. Agus Suryana. MSi pada hari Selasa 6 Maret 2007, Persil 49-D-II, Kohir Nomor: C 1566, seluas 610 Meter persegi atas nama Natya Ayu Candrika;
9. Bukti P- 9 : Fotokopi sesuai Asli Akta Jual Beli Nomor: 94/Agr/1965, tanggal 15 Juni 1965, Persil 49-D-II Atas Nama Wahjudi Tanah Hak Milik No. C.I No. 973 Luas Tanah 610 Meter Persegi;

Halaman 75 dari 98. Putusan No. 28/G/2017/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

10. Bukti P- 10 : Fotokopi sesuai Asli Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah Buku Penetapan Huruf C No. 1566 Atas nama Wahyudi Desa Pd. Betung No. 81 Kecamatan Ciledug, Kewedanan Serpong, Kabupaten Tangerang, Keresidenan Banten, Propinsi Jawa Barat;
11. Bukti P- 11 : Fotokopi sesuai Asli Surat Pernyataan Nomor: 594.4/14-Kel.Pd.K tanggal 27 Februari 2007 Atas nama Wahyudi, Umur 71 Tahun, Pekerjaan Guru SMP Alamat Cempaka Putih Barat RRT 006/003 Kelurahan Cempaka Putih Barat Kecamatan Cempaka Putih Jakarta Pusat, menyatakan bahwa tanah milik adat yang terletak di Kelurahan Pondok Karya Kecamatan Pondok Aren Kabupaten Tangerang dengan Nomor C: 1566 Akta Jual Beli Nomor: 94/Agr/1965 Persil 49 D II Blok Gandaria Luas 610 Meter Persegi;
12. Bukti P- 12 : Fotokopi sesuai Asli Surat Pernyataan Tanggal 27 Februari 2007 Atas Nama Wahjudi Umur 71 Tahun Pekerjaan Guru SMP Alamat Cempaka Putih Barat RT 006/003 Kelurahan Cempaka Putih Barat Kecamatan Cempaka Putih Jakarta Pusat, menyatakan bahwa tanah bekas milik Adat Persil 49 D II Luas 610 Meter Persegi yang terletak di Kampung Peladen RT 02/05 Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren Kabupaten Tangerang “ Belum Sertifikat “;
13. Bukti P- 13 : Fotokopi dari Fotokopi Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan atas nama Wajib Pajak Natya Ayu Candrika R. alamat Pondok Labu, Kelurahan/Desa Pondok Labu RT/RW 004/07, Kecamatan Cilandak, Kabupaten/Kota Jakarta Selatan yang letak tanah dan atau bangunan Jl Beruang Kaya, Kelurahan/Desa Pondok Karya, RT/RW --, Kecamatan Pondok Aren Kabupaten Tangerang dan luasnya 610 Meter persegi Tanggal 08-02-2007;
14. Bukti P- 14 : Fotokopi sesuai Asli Surat Tanda Terima Setoran Nama Wajib Pajak Wahjudi letak Objek Pajak Kecamatan Pondok Aren Desa/kel. Pondok Karya Tanggal 7 Februari 2007. Dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2007 Tanggal 08 Januari 2007 Atas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama Wahjudi Cempaka Putih Barat RT: 006 RW: 03
Cempaka Putih Barat Jakarta Pusat dan Letak Objek Pajak
Jl. Beruang Raya RT:000 RW: 00 Pondok Karya Pondok
Aren Kab. Tangerang;

15. Bukti P- 15 : Fotokopi sesuai Asli Akta Jual Beli Nomor: 435/Pondok Aren/2007 dihadapan PPAT Sementara (Camat) Drs. H. Agus Suryana. MSi pada hari Selasa 6 Maret 2007, Persil 49-D-II, Kohir Nomor: C 1534, seluas 600 Meter persegi atas nama Litya Ayu Kanya Anindya;
16. Bukti P- 16 : Fotokopi sesuai Asli Akta Jual Beli Nomor: 93/Agr/1965, tanggal 15 Juni 1965, Kohir C.I. No. 383, Persil 49-D-II Atas Nama Nur Nawawi Tanah Hak Milik No. C.I No. 383 Luas Tanah 600 Meter Persegi;
17. Bukti P- 17 : Fotokopi sesuai Asli Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah Buku Penetapan Huruf C No. 1534 Atas nama Nur Nawawi Desa Pd. Betung No. 81 Kecamatan Ciledug, Kewedanaan Serpong, Kabupaten Tangerang, Keresidenan Banten, Propinsi Jawa Barat;
18. Bukti P- 18 : Fotokopi sesuai Asli Surat Pernyataan Nomor 594.A/12.kel.Pd.K, Tanggal 27 Februari 2007 Atas Nama Nur Nawawi Umur 76 Tahun Pekerjaan Karyawan Alamat Kampung Tengah No. 46 RT 005/001 Kelurahan Tengah Kecamatan Kramat Jati Jakarta Timur menyatakan bahwa tanah bekas milik Adat Nomor C: 1534 Akta Jual Beli Nomor: 93/Agr/1965 Persil 49 D II Blok Gandaria Luas 600 Meter Persegi;
19. Bukti P- 19 : Fotokopi sesuai Asli Surat Pernyataan Tanggal 27 Februari 2007 Atas Nama Nur Nawawi Umur 76 Tahun Pekerjaan Karyawan Alamat Kampung Tengah No. 46 RT 005/001 Kelurahan Tengah Kecamatan Kramat Jati Jakarta Timur menyatakan bahwa tanah bekas milik Adat Persil 49 D II Luas 600 Meter Persegi terletak di Kampung Peladen RT 02/05 Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren Kabupaten Tangerang “ Belum Sertifikat “;
20. Bukti P- 20 : Fotokopi dari Fotokopi Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan atas nama Wajib Pajak Litya Ayu Kanya Anindya alamat Pondok Labu I B,

Halaman 77 dari 98. Putusan No. 28/G/2017/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)

Halaman 77



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan/Desa Pondok Labu RT/RW 004/07 Kecamatan Cilandak Kabupaten/Kota Jakarta Selatan yang letak tanah dan atau bangunan Jl Beruang Kaya Kelurahan/Desa Pondok Karya, RT/RW --, Kecamatan Pondok Aren Kabupaten Tangerang dan luasnya 600 Meter persegi Tanggal 08-02-2007;

21. Bukti P- 21 : Fotokopi sesuai Asli Surat Tanda Terima Setoran Nama Wajib Pajak Nur Nawawi letak Objek Pajak Kecamatan Pondok Aren Desa/kel. Pondok Karya Tanggal 7 Februari 2007. Dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2007 Tanggal 08 Januari 2007 Atas nama Nur Nawawi Kampung Tengah No. 40 RT: 005 RW: 01 Tengah Jakarta Timur dan Letak Objek Pajak Jl Beruang Raya RT:000 RW: 00 Pondok Karya Pondok Aren Kab. Tangerang;
22. Bukti P- 22 : Fotokopi sesuai Asli Cap Tanda Terima Surat Dari Kuasa Hukum Afrizal tanggal 20 Juli 2017 Perihal: Mohon Keterangan yang ditujukan kepada Camat/PPAT Kecamatan Pondok Aren Jalan Graha Raya No. 1 Bintaro Pondok Aren, Tangerang Selatan Provinsi Banten;
23. Bukti P- 23 : Fotokopi sesuai Asli Surat Kepala Seksi Pemerintahan Atas nama Camat Pondok Aren Nomor: 593/478-Kec.PA/2017 Tanggal 27 Juli 2017 Perihal Jawaban Permohonan Keterangan Akta Jual Beli yang ditujukan kepada Afrizal & Rekan;
24. Bukti P- 24 : Fotokopi dari Fotokopi Buku Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 55, Gambar Situasi Nomor: 875/1974 Tanggal 17 April 1974, Luas 455 Meter persegi Atas Nama Ir. Soemardjo tanggal 17 April 1974;
25. Bukti P- 25 : Fotokopi dari Fotokopi Buku Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 56, Gambar Situasi Nomor: 876/1974 Tanggal 17 April 1974, Luas 453 Meter persegi Atas Nama Ir. Soemardjo tanggal 17 April 1974;
26. Bukti P- 26 : Fotokopi dari Fotokopi Buku Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 952, Gambar Situasi Nomor: 2134/1976 Tanggal 15 September 1976, Luas 470 Meter persegi Atas Nama Wahyudi tanggal 15 September 1976;

Halaman 78 dari 98. Putusan No. 28/G/2017/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

27. Bukti P- 27 : Fotokopi dari Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) nomor: 1864/Pondok Karya, Gambar Situasi Nomor: 19695 Tanggal 08 juli 1997, Luas 5.265 Meter Persegi diterbitkan tanggal 28 Juli 1997 atas nama PT Permadani Interland (berkedudukan di Jakarta);
28. Bukti P- 28 : Fotokopi dari Fotokopi Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat Nomor: 331/HGB/KWBPN/1997 Tanggal 11 Juni 1997 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah seluas 6.095 Meter Persegi terletak di Desa Pondok Karya (dh.Desda Pondok Betung), Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten DT.II Tangerang atas nama PT Permadani Interland Badan Hukum Indonesia berkedudukan di Jakarta.
29. Bukti P- 29 : Fotokopi dari Fotokopi Surat PJ Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat perihal Peta Situasi Nomor: 103/1997 Luas 6.095 Meter Persegi tanggal 2-04-1997;
30. Bukti P- 30 : Fotokopi dari Fotokopi Peta Situasi Nomor: 103/1997 Luas 6.095 Meter Persegi tanggal 2-04-1997 Pembebasan PT Permadani Interland;
31. Bukti P- 31 : Fotokopi dari Fotokopi Surat Tanda Setoran Nomor: 259/GR/VI/1997 Tanggal 19 Juni 1997 dari PT Permadani Interland kepada Bendaharawan Khusus Penerimaan Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang;
32. Bukti P- 32 : Fotokopi sesuai Asli Jawaban Tergugat I Dalam Perkara Nomor: 370/Pdt.G/2017/PN-TNG;
33. Bukti P- 33 : Fotokopi dari Fotokopi Jawaban Tergugat II Dan Tergugat III Dalam Perkara Perdata Nomor: 370/Pdt.G/2017/PN.TNG;
34. Bukti P- 34 : Fotokopi sesuai Asli Jawaban Tergugat I Dalam Perkara Nomor: 370/Pdt.G/2017/PN-TNG Atas Replik Penggugat;
35. Bukti P- 35 : Fotokopi dari Fotokopi Duplik Dari Turut Tergugat V Dalam Perkara Nomor: 370/PDT.G/2017/PN.TNG Di Pengadilan Negeri Tangerang yang ditujukan kepada Majelis Hakim Dalam Perkara Nomor: 370/PDT.G/2017/PN.TNG Di

Halaman 79 dari 98. Putusan No. 28/G/2017/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Tangerang;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat melalui Kuasanya telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa fotokopi surat yang telah bermeterai cukup, dan telah dicocokkan dengan asli dan/atau fotokopinya, selanjutnya diberi tanda bukti T-1 sampai dengan bukti T-22, sebagai berikut:

1. Bukti T - 1 : Fotokopi sesuai Asli Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor: 1864/Pondok Karya seluas (sis) 4.834 Meter Persegi, Surat Ukur Nomor: 04/Pondok Karya/2009 Tanggal 19 Januari 2009 atas nama PT Jaya Real Property Tbk.
2. Bukti T - 2 : Fotokopi sesuai Asli Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat Nomor: 331/HGB/KWBPN/1997 Tanggal 11 Juni 1997 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah seluas 6.095 Meter Persegi terletak di Desa Pondok Karya (dh.Des) Pondok Betung), Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten DT.II Tangerang atas nama PT Permadani Interland Badan Hukum Indonesia berkedudukan di Jakarta.Fotokopi
3. Bukti T - 3 : Fotokopi sesuai Asli Daftar Lampiran Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat Nomor: 331/HGB/KWBPN/1997 Tanggal 11 Juni 1997 Tentang: Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah seluas 6.095 Meter Persegi, terletak di Desa Pondok Karya (dh. Desa Pondok Betung) Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten DT.II Tangerang Atas Nama PT Permadani Interland, Badan Hukum Indonesia berkedudukan di Jakarta.
4. Bukti T - 4 : Fotokopi sesuai Asli Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan Nomor: 1672/600.7.36.13/VI/2017 Tanggal 19 Juni 2017 Perihal Permohonan Peminjaman Warkah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 01864/Pondok Karya Atas Nama PT. Jaya Real Property yang ditujukan kepada Bapak Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat;
5. Bukti T - 5 : Fotokopi sesuai Asli Surat Pj. Kepala Kantor Pertanahan

Halaman 80 dari 98. Putusan No. 28/G/2017/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Tangerang Nomor: 550.2/857/04.V/97 tanggal 27 Mei 1997 Perihal Permohonan Hak Guna Bangunan dari Ir Nurjadi/Henry T. bertindak untuk dan atas nama PT. Permadani Interland, atas tanah seluas 6.095 Meter Persegi terletak di Desa Pondok Karya (dh. Desa Pondok Betung) Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Daerah Tingkat II Tangerang yang ditujukan kepada Bapak Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat;

6. Bukti T - 6 : Fotokopi dari Fotokopi Surat Permohonan dari Ir.Nurjadi/Henry T. Alamat Ciledug Indah RT. 07/09 Kel. Pedurenan Kec. Ciledug Tangerang tanggal 6 Mei 1997 dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Permadani Interland Perihal Permohonan Hak Guna Bangunan Untuk Pembangunan Perumahan yang ditujukan kepada Bapak Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang;
7. Bukti T - 7 : Fotokopi dari Fotokopi Akta Notaris Pendirian Badan Hukum PT. Permadani Interland Nomor: 22 Tanggal 21-2-1994 dihadapan Notaris Nyonya Nany Werdiningsih Sutopo. SH di Jakarta;
8. Bukti T - 8 : Fotokopi dari Fotokopi Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang Nomor: 460.04-SK.509.P Tanggal 28 Juni 1995 Tentang Perpanjangan masa berlakunya Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang Tanggal 19 Mei 1994 Nomor: 460.04/SK.105.P, tentang Pemberian Izin Lokasi Tanah seluas \pm 20 Hektar Terleta di Desa Pondok Ranji dan Pondok Betung Kecamatan Ciputat dan Pondok Aren Kabupaten DT II Tangerang untuk keperluan Pembangunan Perumahan Atas Nama PT. Permadani Interland (Non Fasilitas);
9. Bukti T - 9 : Fotokopi dari fotokopi Laporan Penelitian Lapang Dan Pertimbangan Aspek Penatagunaan Tanah Nomor: 460.03.077-1994 Tanggal 10 Mei 1994;
10. Bukti T - 10 : Fotokopi dari Fotokopi Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah

Halaman 81 dari 98. Putusan No. 28/G/2017/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“A” Nomor: 50/PAN/HHT/HGB/V/97 Tanggal 13-5-1997;

11. Bukti T - 11 : Fotokopi dari fotokopi Surat Pj. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang Nomor: 18/HHT/HGB/V/1997 tanggal 14 Mei 1997 Perihal Ikhtisar Tentang Permohonan Hak Guna Bangunan;
12. Bukti T - 12 : Fotokopi dari Fotokopi Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor: 593/702-SPH.Kec.Pd.A/95 Tanggal 29 Desember 1995 atas nama Haji Nadjih H.I kepada Ir. Henry Tedjasaputra (Direktur Utama PT. Permadani Interland) dihadapan Camat Pondok Aren atas SHM No. 84 GS 3098 Persil 49 D.II Luas 422 Meter Persegi Tanggal 7 November 1974. Akta Jual Beli 4 Mei 1992;
13. Bukti T - 13 : Fotokopi dari Fotokopi Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor: 593/729-SPPH.Kec.Pd.A/95 Tanggal 29 Desember 1995 atas nama Haji Nadjih H.I kepada Ir. Henry Tedjasaputra (Direktur Utama PT. Permadani Interland) dihadapan Camat Pondok Aren atas C. 1743, Akta Jual Beli tanggal 24 Oktober 1991, Nomor: 2486/1991 Luas 690 Meter Persegi;
14. Bukti T - 14 : Fotokopi dari Fotokopi Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor: 593/704-SPH.Kec.Pd.A/95 Tanggal 29 Desember 1995 atas nama Haji Nadjih H.I kepada Ir. Henry Tedjasaputra (Direktur Utama PT. Permadani Interland) dihadapan Camat Pondok Aren atas C 973 Persil 49 D.II Luas 470 Meter Persegi Tanggal 15 September 1976 Nomor: 952/GS. 2134, Akta Jual Beli 22 April 1994;
15. Bukti T - 15 : Fotokopi dari Fotokopi Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor: 593/700-SPH.Kec.Pd.A/95 Tanggal 29 Desember 1995 atas nama Haji Nadjih H.I kepada Ir. Henry Tedjasaputra (Direktur Utama PT. Permadani Interland) dihadapan Camat Pondok Aren atas C 1535 Persil 49 D.III Luas 700 Meter Persegi;
16. Bukti T - 16 : Fotokopi dari Fotokopi Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor: 593/728-SPH.Kec.Pd.A/95 Tanggal 29 Desember 1995 atas nama Haji Nadjih H.I kepada Ir. Henry Tedjasaputra dihadapan Camat Pondok Aren atas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

C 1568 Persil 49 D.II Luas 670 Meter Persegi Akta Jual Beli Tanggal 24 Oktober 1991 Nomor: 2487/1991 Luas 670 Meter Persegi;

17. Bukti T - 17 : Fotokopi dari Fotokopi Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor: 593/727-SPPH.Kec.Pd.A/95 Tanggal 29 Desember 1995 atas nama Haji Nadjih H.I kepada Ir. Henry Tedjasaputra dihadapan Camat Pondok Aren atas C HM. 55 Persil 49 D.II Luas 455 Meter Persegi Tanggal 17 April 1974 Nomor: 55/GS. 875, Akta Jual Beli tanggal 04 Mei 1992, Nomor: 757/1992 Luas 455 Meter Persegi;
18. Bukti T - 18 : Fotokopi dari Fotokopi Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor: 593/255-SPPH.Kec.Pd.A/1996 Tanggal 18 Juni 1996 atas nama Haji Nadjih H.I kepada Ir. Henry Tedjasaputra (Direktur Utama PT. Permadani Interland) dihadapan Camat Pondok Aren atas C. Persil. Luas 453 Meter Persegi Tanggal 17 April 1974 Nomor: 56/GS. 876, Akta Jual Beli tanggal 4 Mei 1992;
19. Bukti T - 19 : Fotokopi dari Fotokopi Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor: 593/02-SPH.Kec.Pd.A/1996 Tanggal 24 Januari 1996 atas nama Siti Mariyam kepada Ir. Henry Tedjasaputra (Direktur Utama PT. Permadani Interland) dihadapan Camat Pondok Aren atas C 1505 Persil 48 b/S.II Luas 355 Meter Persegi;
20. Bukti T - 20 : Fotokopi dari Fotokopi Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor: 593/01-Kec.Pd.A/1996 Tanggal 24 Januari 1996 atas nama Samad bin Seran kepada Ir. Henry Tedjasaputra (Direktur Utama PT. Permadani Interland) dihadapan Camat Pondok Aren atas C 1505 Persil 48 b/S.II Luas 826 Meter Persegi;
21. Bukti T - 21 : Fotokopi dari Fotokopi Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor: 593/703-SPH.Kec.Pd.A/95 Tanggal 29 Desember 1995 atas nama Haji Nadjih H.I kepada Ir. Henry Tedjasaputra (Direktur Utama PT. Permadani Interland) dihadapan Camat Pondok Aren atas C 97/M.85 Persil 48 c. Luas 430 Meter Persegi Tanggal 7 November 1974, Nomor: 85/GS.3099;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Bukti T - 22 : Fotokopi dari Fotokopi Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor: 593/253-SPPH.Kec.Pd.A/1996 Tanggal 18 Juni 1996 atas nama Rahmad kepada Ir. Henry Tedjasaputra (Direktur Utama PT. Permadani Interland) dihadapan Camat Pondok Aren atas C 1600 Persil 48 C S III Luas 644 Meter Persegi;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat II Intervensi melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa fotokopi surat yang telah bermeterai cukup, dan telah dicocokkan dengan asli dan/atau fotokopinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.2.Intv-1 sampai dengan T.2.Intv-14, sebagai berikut;

1. Bukti T.II.INTV - 1 : Fotokopi sesuai Salinan Resmi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 300 K/Pdt/2016 Tanggal 17 Mei 2016;
2. Bukti T.II.INTV - 2 : Fotokopi sesuai Salinan Resmi Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 42/PDT/2015/PT.BTN tanggal 2 Juli 2015;
3. Bukti T.II.INTV - 3 : Fotokopi sesuai Salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 565/Pdt.G/2013/P.TNG tanggal 28 Agustus 2014;
4. Bukti T.II.INTV - 4 : Fotokopi sesuai Asli Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01864/Kel. Pondok Karya Surat Ukur No 04/Pondok Karya/2009 Tanggal 19 Januari 2009 Luas 4,843 Meter Persegi atas nama PT Jaya Real Property, Tbk., Tanggal 25 Agustus 2009;
5. Bukti T.II.INTV - 5 : Fotokopi sesuai Salinan Akta Jual Beli (PT. Permadani Interland) (Penjual) & PT Jaya Real Property, Tbk (Pembeli) Nomor: 206/2012 Tanggal 16 Oktober 2012;
6. Bukti T.II.INTV - 6 : Fotokopi sesuai Asli Kwitansi Pembayaran Ganti Rugi 100% Tanah Milik PT Permadani Interland HGB 01864/04/Pd. Karya/2009 seluas 4.843 Meter Persegi harga Rp. 2.225.000/Meter Persegi di Kelurahan Pondok Karya Kecamatan Pondok Aren Tangerang Selatan Tanggal 15 Agustus 2012;
7. Bukti T.II.INTV - 7 : Fotokopi sesuai cetak foto Dokumentasi Transaksi Pembayaran Tanah PT Permadani Interland Tanggal

Halaman 84 dari 98. Putusan No. 28/G/2017/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

15 Agustus 2012 Luas Tanah 48433 Meter Persegi
Lokasi Desa/Kelurahan Pondok Karya;

8. Bukti T.II.INTV - 8 : Fotokopi sesuai Asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2011/2012 Tanggal 08 Januari 2007 Atas nama PT Permadani Interland Jl. Nusa Jaya Pondok Karya Kota Tangerang Selatan Letak Objek Pajak Jl Nusa Jaya RT:002 RW: 05 Pondok Karya Pondok Aren Kota Tangerang;
9. Bukti T.II.INTV - 9 : Fotokopi sesuai Asli Surat Tanda Terima Setoran (STTS) atas nama PT Permadani Interland Letak Objek Pajak Kecamatan Pondok Aren Desa/Kel. Pondok Karya;
10. Bukti T.II.INTV - 10 : Fotokopi sesuai Asli Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan atas nama Wajib Pajak PT Jaya Real Property, Tbk alamat CBD Emerald Boulevard Bintaro Blok CE/A No. 1 Kelurahan/Desa Parigi, Kecamatan Pondok Aren Kota Tangerang Selatan, Lokasi Objek Pajak Jl. Nusa Jaya Kelurahan Pondok Karya RT/RW 002/05 Kecamatan Pondok Aren Kota Tangerang Selatan;
2. Bukti T.II.INTV – 11 : Fotokopi sesuai Asli Surat Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Kecamatan Ciledug Kota Tangerang Nomor: 593/348-PPAT/2016 Tanggal 30 Agustus 2016 Perihal Penjelasan Akta yang ditujukan kepada PT Jaya Real Property, Tbk;
3. Bukti T.II.INTV – 12 : Foto sesuai Asli Foto Sidang Lapangan dalam Perkara Ahmad Yusuf Azhari Nomor: 565/PDT/2013/PN.TNG Jo. Nomor: 42/PDT/2015/PT.BTN Jo. Nomor: 300 K/Pdt/2016 yang dilaksanakan Tanggal 28 Maret 2014;
4. Bukti T.II.INTV – 13 : Fotokopi sesuai Asli Surat Gugatan Perkara Nomor: 370/PDT.G/2017/PN. TNG Tanggal 24 Mei 2017;
5. Bukti T.II.INTV – 14 : Fotokopi sesuai fotokopi Relas Panggilan Sidang Nomor: 370/PDT.G/2017/PN.TNG tanggal Juni 2017;

Halaman 85 dari 98. Putusan No. 28/G/2017/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Para Penggugat dan Tergugat tidak mengajukan saksi walaupun telah diberi kesempatan untuk itu;

Bahwa Tergugat II Intervensi melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan 2 (dua) orang saksi, yang memberikan keterangan dibawah sumpah dipersidangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. MARKASAN CRISTIAN;

- Bahwa saksi menyatakan kenal dengan PT Jaya Real Property, Tbk dan tidak mempunyai hubungan kekeluargaan;
- Bahwa saksi mengatakan mempunyai hubungan pekerjaan sebagai saksi pada saat jual beli antara PT Permadani dengan PT Jaya Real Properti, Tbk;
- Bahwa saksi mengetahui silsilah keadaan objek sengketa dari sebelum menjadi milik PT Jaya Real Properti, Tbk, SHGB No. 1864 luas 4843 M, berasal dari tanah adat dan kavling PDK yang terdiri dari dua persil, persil 48 atas nama Ahmad Seren dan Siti Maryam dan persil 49 dari kavling PDK yang berada di Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Tangerang Selatan dan tercatat atas nama PT Permadani Interland sebelum dibeli oleh PT Jaya Real Properti Tbk;
- Bahwa saksi mengatakan tahun jual beli antara PT Permadani Interland dengan PT Jaya Real Properti Tbk, SHGB No. 1864 luas 4834 M, berasal dari tanah adat dan kavling PDK yang atas nama PT. Permadani Interland yang berada di Jalan Nusa Jaya dibeli oleh PT Jaya Real Properti, Tbk pada bulan Oktober 2012;
- Bahwa saksi mengatakan letak tempat tinggal saksi dengan objek sengketa jaraknya kira-kira 500 M, dengan kondisi tanah masih kosong dan sekarang ada sebagian bentuk jalan yang sudah di cor;
- Bahwa saksi mengatakan tanah objek sengketa ada batas berupa pagar sejak dikuasai oleh PT Permadani Interland, sebelah utara berbatasan dengan PT Jaya Real Property, sebelah selatan berbatasan dengan Jalan Nusa Jaya, sebelah timur berbatasan dengan PT Jaya Real Property, sebelah barat berbatasan dengan PT Jaya real Property;
- Bahwa saksi mengatakan tanah objek sengketa tidak pernah diklaim oleh pihak lain;
- Bahwa saksi mengatakan pernah menjabat sekretaris desa Pondok Ranji pada tahun 1994 sampai tahun 2002;
- Bahwa saksi mengatakan tanah objek sengketa pernah dibeli oleh PT Permadani Interland tahun 1996 oleh PT Permadani Interland;

Halaman 86 dari 98. Putusan No. 28/G/2017/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 tanah objek sengketa pernah diperkarakan di Pengadilan Negeri Tangerang dan saksi pernah menjadi saksi juga dalam perkara tersebut dan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang telah berkekuatan hukum tetap;
- Bahwa saksi mengatakan tahu pagar ditanah objek sengketa dibangun tahun 1998 dibangun oleh PT Permadani Interland dan sekarang masih ada pagar tersebut;
- Bahwa saksi mengatakan tidak mengetahui secara administrasi persil 48 dan persil 49, apakah ada catatan mutasi atau tidak;
- Bahwa saksi mengatakan pada saat pelepasan PDK, hanya sebagian wilayah PDK saja yang dilepas;
- Bahwa saksi mengatakan kenal dengan H. Najih karena PT Permadani Interland dapat tanah PDK melalui H. Najih;
- Bahwa saksi mengatakan H. Najib bukan merupakan pemilik tanah PDK tetapi H. Najib yang membeli dari pemilik-pemilik PDK;
- Bahwa saksi mengatakan H. Najih tidak punya tanah yang menyatakan itu anaknya bukan H. Najih karena pada saat H. Najih meninggal asetnya telah dijual semua;
- Bahwa saksi mengatakan tidak tahu batas-batas tanah tahun 1996, hanya tahu tanahnya saja;
- Bahwa saksi mengatakan Natia Ayu, Gan Ong Im Nurnawawi, Silu, tidak kenal sedangkan Noim, Saksi tahu karena mempunyai tanah sekitar objek sengketa;
- Bahwa saksi mengatakan kenal dengan H. Najih, Siti Maryam, Samad tahu dan kenal, Rahmad tidak tahu;
- Bahwa saksi mengatakan H. Najih, tinggal di Rengas, Siti Maryam tinggal di Pondok Ranji, Samad tinggal disekitar tanah objek sengketa;
- Bahwa saksi mengatakan Siti Maryam, Samad mempunyai tanah sedangkan H. Najih itu hanya mediator yang membeli tanah kemudian dijual ke orang lagi;
- Bahwa saksi mengatakan Sekretaris Desa Pondok Karya H. Ahmad Fauze;
- Bahwa saksi mengatakan objek sengketa sekarang ini diperiksa di Tangerang;

2. TONNY PRASETYO;

- Bahwa saksi mengatakan kenal dengan PT Jaya Real Property, Tbk., karena sebagai karyawan PT Jaya Real Property, Tbk.;

Halaman 87 dari 98. Putusan No. 28/G/2017/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 dihadapkan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Serang untuk menjadi saksi terkait dengan jual beli tanah antara PT Permadani Interland dengan PT Jaya Real Property karena saksi sebagai staf pembebasan tanah di PT Jaya Real Property;
- Bahwa saksi mengatakan jual beli tanah dilakukan tahun 2012;
- Bahwa saksi mengatakan menjadi staf PT Jaya Real Property, Tbk sejak tahun 2005;
- Bahwa saksi mengatakan tanah objek sengketa berada di desa Pondok Karya;
- Bahwa saksi mengatakan jarak rumah saksi dengan objek sengketa sekitar 15 KM sedangkan dari kantor hanya 5 KM;
- Bahwa saksi mengatakan pernah kelokasi objek sengketa;
- Bahwa saksi mengatakan keadaan tanah sekarang dalam keadaan ada sebagian tanah yang kosong dan sudah ada jalan maupun rumah bedeng milik PT Jaya Real Property;
- Bahwa saksi mengatakan tidak pernah ada yang keberatan terhadap tanah objek sengketa;
- Bahwa saksi mengatakan tanah objek sengketa ada pagar sedangkan disisi sebelah utara tidak ada pagar hanya ada patok PT Jaya Real Property;
- Bahwa saksi mengatakan bedeng dibangun tahun 2017 sedangkan jalan dibangun tahun 2016 oleh PT Jaya Real Property;
- Bahwa saksi mengatakan PT Jaya Real Property masih bergerak dibidang property;
- Bahwa saksi mengatakan tidak tahu jika PT Permadani Interland bergerak dibidang property;
- Bahwa saksi mengatakan sekitar lokasi objek sengketa untuk perumahan;

Bahwa dalam pemeriksaan sengketa ini, Pengadilan telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 26 Oktober 2017 di lokasi bidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1864/Pondok Karya, Gambar Situasi Nomor 19695 tanggal 8 Juli 1997, luas 5.265 m² (lima ribu dua ratus enam puluh lima meter persegi) atas nama PT Jaya Real Property, Tbk. yang diterbitkan tanggal 28 Juli 1997 selengkapnya hasil dari Pemeriksaan Setempat tersebut sebagaimana termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat;

Bahwa pada akhir pemeriksaan sengketa ini Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan pendapat akhirnya dalam persidangan masing-masing dalam Kesimpulan tertanggal 1 November 2017 dan 2 November 2017, sedangkan Para Penggugat tidak mengajukan kesimpulan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa segala sesuatu yang terjadi dalam pemeriksaan persiapan dan persidangan sengketa 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 dalam pemeriksaan sengketa ini, sebagaimana telah diuraikan dalam duduk sengketa maupun termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini telah cukup, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dan mengambil Putusan, dengan pertimbangan hukum sebagaimana terurai di bawah ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat sebagaimana diuraikan dalam surat gugatan tanggal 1 Agustus 2017 yang termuat juga dalam tentang-duduk-sengketa putusan ini;

Menimbang bahwa Surat Keputusan yang menjadi objek sengketa yang dimohonkan Para Penggugat untuk dinyatakan batal atau tidak sah dan mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabutnya adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1864/Pondok Karya, Gambar Situasi Nomor 19695 tanggal 8 Juli 1997, luas 5.265 m² (lima ribu dua ratus enam puluh lima meter persegi) atas nama PT Jaya Real Property, Tbk. yang diterbitkan tanggal 28 Juli 1997 (*vide* bukti T.II.Intv-4 = P-27, bukti T-1) yang selanjutnya dalam pertimbangan hukum ini disebut objek sengketa;

Menimbang bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi masing-masing telah memberikan jawabannya, Tergugat dengan surat Jawaban tanggal Agustus 2017 dan Tergugat II Intervensi dengan surat Jawaban tanggal 5 September 2017, yang dalam masing-masing jawaban tersebut memuat juga eksepsi-eksepsi;

Menimbang bahwa selanjutnya, oleh karena Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengajukan eksepsi, maka Pengadilan mempertimbangkannya terlebih dahulu, sebagai berikut;

Dalam Eksepsi

Menimbang bahwa dalam mempertimbangkan tentang eksepsi, Pengadilan berpedoman pada ketentuan Pasal 77 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang mengatur ada tiga eksepsi yang dapat diajukan, *pertama* eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan yang dapat diputus sewaktu-waktu, *kedua* eksepsi tentang kewenangan relatif Pengadilan yang harus diputus sebelum pemeriksaan pokok sengketa dan *ketiga* eksepsi lain



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan yang hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa;

Menimbang bahwa Tergugat dalam surat jawaban tanggal Agustus 2017 mengajukan eksepsi-eksepsi, yang pada pokoknya sebagaimana di bawah ini:

1. Kewenangan Absolut (Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Tidak Berwenang Memeriksa Dan Memutus Perkara *a quo*);
2. Gugatan Penggugat Kabur (*obscuur libel*);

Menimbang bahwa Tergugat II Intervensi dalam surat jawaban tanggal 5 September 2017 mengajukan eksepsi-eksepsi, yang pada pokoknya sebagaimana di bawah ini:

1. Gugatan Para Penggugat tidak mempunyai *legal standing*;
2. Gugatan Para Penggugat melanggar syarat-syarat formal pendaftaran gugatan;
3. Gugatan Para Penggugat telah daluwarsa atau telah lewat tenggang waktu 90 hari (*exceptio temporis*);
4. Gugatan perkara *a quo* sudah masuk dalam ranah kompetensi pengadilan umum;
5. Gugatan Para Penggugat *nebis in idem* (*exceptio res judicate*);
6. Gugatan Para Penggugat kabur dan tidak jelas (*exceptio obscurum lebellum*);
7. Gugatan Para Penggugat *error in persona*;
8. Gugatan Para Penggugat tidak mempunyai dasar hukum (*exceptie onrechtmatig of ongegrond*);
9. Para Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat II Intervensi (*exceptie persona standi in judicio*);
10. Para Penggugat telah mengajukan gugatannya secara licik (*exceptio doli prae sintis*);
11. Gugatan Para Penggugat tidak bermaterai, sehingga melanggar UU No. 13 Tahun 1985 tentang Bea Materai;

Menimbang bahwa dari eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi menurut Pengadilan eksepsi tersebut berkaitan dengan: 1) eksepsi tentang Kompetensi Absolut Pengadilan; 2) eksepsi tentang Kepentingan Mengajukan Gugatan; 3) eksepsi tentang Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan; 4) eksepsi tentang Gugatan Penggugat Kurang Pihak; 5) eksepsi tentang Gugatan Para Penggugat Melanggar Syarat-Syarat Formal Pendaftaran Gugatan; 6) eksepsi tentang Gugatan Para Penggugat *Nebis In Idem*; 7) eksepsi tentang Gugatan Para Penggugat Kabur dan Tidak Jelas; 8) eksepsi tentang Gugatan Para Penggugat *Error In Persona*; 9) eksepsi tentang Gugatan Para Penggugat Tidak Mempunyai Dasar Hukum; 10) eksepsi tentang Para Penggugat Telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengajukan Gugatannya Secara Licik; dan 11) eksepsi tentang Gugatan Para Penggugat Tidak Bermaterai, sehingga melanggar UU No. 13 tahun 1985 tentang Bea Materai;

Menimbang bahwa setelah mencermati eksepsi-eksepsi tersebut di atas, Pengadilan berpendapat bahwa tidak terdapat eksepsi tentang kewenangan relatif Pengadilan yang harus diputus sebelum pokok sengketa diperiksa, sehingga telah memenuhi ketentuan hukum acara apabila terhadap eksepsi-eksepsi tersebut baru dipertimbangkan bersamaan dengan pokok sengketa *a quo*;

Menimbang bahwa selanjutnya Pengadilan mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi tentang kompetensi absolut yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi sebagai berikut;

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut UU No. 5/1986), disebutkan bahwa Pengadilan berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara;

Menimbang bahwa selanjutnya ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut UU No. 51/2009), menyatakan:

“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.”

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, salah satu unsur pengertian sengketa tata usaha negara yakni sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara, yang maknanya bahwa sengketa yang menjadi kompetensi peradilan tata usaha negara, salah satu unsurnya bahwa sengketa tersebut harus timbul dalam ranah hukum tata usaha negara;

Menimbang bahwa Tergugat dalam eksepsi tentang kompetensi absolut yang pada pokoknya mendalilkan bahwa permasalahan utama dalam sengketa ini adalah hubungan keperdataan Penggugat dengan Obyek Perkara yang juga masih diklaim oleh pihak lain yakni PT Jaya Real Property berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01864/Pondok Karya. Berdasarkan hal tersebut, maka gugatan Para Penggugat adalah patut untuk ditolak sebab dari esensi permasalahan hukum yang disengketakan Para Penggugat bukan permasalahan ranah sengketa hukum tata administrasi negara sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Peratun;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Tergugat II Intervensi dalam eksepsi tentang kompetensi absolut yang pada pokoknya mendalilkan bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 01864 (objek sengketa) dimana pemegang haknya adalah PT JAYA REAL PROPERTY, Tbk., telah diperiksa dan dinyatakan sah secara hukum dalam perkara sebagaimana Putusan Mahkamah Agung No. 300 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 42/PDT/2015/PT.BTN tanggal 2 Juli 2015 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 565/Pdt.G/2013/PN.TNG tanggal 28 Agustus 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Artinya perkara *a quo* ADALAH SAMA yaitu membahas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 01864 dimana pemegang haknya adalah PT. JAYA REAL PROPERTY, Tbk sebagaimana dimaksud dalam Putusan Mahkamah Agung No. 300 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 42/PDT/2015/PT.BTN tanggal 2 Juli 2015 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 565/Pdt.G/2013/PN.TNG tanggal 28 Agustus 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*). Oleh karenanya perkara *a quo* adalah demi hukum acara harus dinyatakan kewenangan pengadilan umum (Pengadilan Negeri Tangerang) dan bukan kewenangan pengadilan tata usaha negara. Hal tersebut guna menghindari terjadinya suatu objek perkara terdapat dua putusan yang berbeda;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka gugatan Para Penggugat sangat terlihat jelas bukan merupakan kewenangan pengadilan tata usaha negara tetapi kewenangan Pengadilan Negeri Tangerang;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti-bukti surat dan keterangan saksi-saksi di persidangan, diperoleh fakta-fakta hukum terkait dengan kompetensi absolut tersebut, sebagai berikut:

- Bahwa Para Penggugat memiliki bidang-bidang tanah yang berada di Persil 49 D II, Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan;
- Bahwa kepemilikan bidang-bidang tanah Para Penggugat tersebut, didasarkan atas:
 - Bahwa Penggugat atas nama Natya Ayu Candrika memiliki dua bidang tanah yang berada di Persil 49 D II Blok Gandaria berdasarkan, *pertama*, Akta Jual Beli Nomor 432/Pondok Aren/2007 tanggal 6 Maret 2007 antara Gan Hok Ling dan Natya Ayu Candrika untuk bidang tanah Persil Nomor 49 D II, Blok Gandaria, Kohir Nomor C 1569, seluas 610 m² dengan batas-batas:
 - Utara : Berbatasan tanah Kav PDK;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- o Timur : Berbatasan tanah Nur Nawawi;
- o Selatan : Berbatasan tanah Jalan;
- o Barat : Berbatasan tanah Wahyudi;

(vide bukti P-1);

Bahwa asal bidang tanah tersebut berasal dari bidang tanah Persil Nomor 49 D II, Kohir Nomor 973, luas 670 m² yang dibeli dari No'in berdasarkan Akta Djual-Beli Nomor 91/agr/1965 tanggal 15 Djuni 1965 dibuat dihadapan Sachri, Kepala Kecamatan Tjiledug selaku pejabat pembuat akta tanah (vide bukti P-2);

Kedua, Akta Jual Beli Nomor 434/Pondok Aren/2007 tanggal 6 Maret 2007 antara Wahjudi dan Natya Ayu Candrika untuk bidang tanah Persil Nomor 49 D II, Blok Gandaria, Kohir Nomor C 1566, seluas 610 m² dengan batas-batas:

- o Utara : Berbatasan tanah Kav PDK;
- o Timur : Berbatasan tanah Gan Hok Ling;
- o Selatan : Berbatasan tanah Jalan;
- o Barat : Berbatasan tanah Kav PDK;

(vide bukti P-8);

Bahwa asal bidang tanah tersebut berasal dari bidang tanah Persil Nomor 49 D II, Kohir Nomor 973, luas 610 m² yang dibeli dari No'in berdasarkan Akta Djual-Beli Nomor 94/agr/1965 tanggal 15 Djuni 1965 dibuat dihadapan Sachri, Kepala Kecamatan Tjiledug selaku pejabat pembuat akta tanah (vide bukti P-9);

- Bahwa Penggugat atas nama Litya Ayu Kanya Anindya memiliki bidang tanah yang berada di Persil 49 D II Blok Gandaria berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 435/Pondok Aren/2007 tanggal 6 Maret 2007 antara Nur Nawawi dan Litya Ayu Kanya Anindya untuk bidang tanah Persil Nomor 49 D II Blok Gandaria, Kohir Nomor C 1534, seluas 600 m² dengan batas-batas:

- o Utara : Berbatasan tanah Kav PDK;
- o Timur : Berbatasan tanah Ir. Dangkwa;
- o Selatan : Berbatasan tanah Jalan;
- o Barat : Berbatasan tanah Gan Hok Ling;

(vide bukti P-15);

Bahwa asal bidang tanah tersebut berasal dari bidang tanah Persil Nomor 49 D II, Kohir Nomor 383, luas 600 m² yang dibeli dari Silun berdasarkan Akta Djual-Beli Nomor 93/agr/1965 tanggal 15 Djuni 1965 dibuat dihadapan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sachri, Kepala Kecamatan Tjiledug selaku pejabat pembuat akta tanah (*vide* bukti P-16);

- Bahwa Tergugat II Intervensi adalah pemegang Sertifikat Hak Guna Bangunan objek sengketa yang diperolehnya dari PT Permadani Interland berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 206/2012 tanggal 16 Oktober 2012 dibuat dihadapan Rika Silviana, Sarjana Hukum, M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Tangerang (*vide* bukti T.II.Intv-5);
- Bahwa objek sengketa awalnya diperoleh PT Permadani Interland berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat Nomor 331/HGB/KWBPN/1997 tanggal 11 Juni 1997 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah seluas 6.095 m² terletak di Desa Pondok Karya (dahulu Desa Pondok Betung), Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten DT. II Tangerang atas nama PT. Permadani Interland, Badan Hukum Indonesia, berkedudukan di Jakarta (*vide* bukti T 2);
- Bahwa bidang tanah objek sengketa adalah bidang-bidang tanah yang dilepaskan haknya sebagaimana Daftar Lampiran Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat Nomor 331/HGB/KWBPN/1997 tanggal 11 Juni 1997 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah seluas 6.095 m² terletak di Desa Pondok Karya (dh. Desa Pondok Betung), Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten DT. II Tangerang atas nama PT. Permadani Interland, Badan Hukum Indonesia, berkedudukan di Jakarta (*vide* bukti T 3);
- Bahwa bukti hak yang termasuk dilepaskan haknya adalah M. 952, M. 55 dan M. 56 yang berdasarkan sertipikat hak milik masing-masing tersebut yang sudah dimatikan pada halaman pertama huruf i kolom Penunjukan tercatat bekas tanah milik adat, C. 383 dan C. 973, Persil Nomor 49 D II (*vide* bukti P-24, P-25 dan P-26);
- Bahwa pada pemeriksaan setempat di lokasi objek sengketa ditemukan fakta bahwa Para Penggugat menunjuk letak sebagian bidang tanah miliknya berada di area bidang tanah objek sengketa (*vide* Berita Acara Pemeriksaaan Setempat Perkara Nomor 28/G/2017/PTUN-SRG);
- Bahwa telah ada Putusan Mahkamah Agung No. 300 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 42/PDT/2015/PT.BTN tanggal 2 Juli 2015 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 565/Pdt.G/2013/PN.TNG tanggal 28 Agustus 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) terkait Sertipikat Hak Guna Bangunan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 01864 (objek sengketa) dimana Para Penggugat tidak menjadi pihak dalam perkara tersebut (*vide* bukti T.II-Intv-3, T.II-Intv-2 dan T.II-Intv-1);

Menimbang bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, menurut pendapat Pengadilan bahwa terhadap sengketa *in litis* masih terdapat permasalahan terkait sengketa kepemilikan atas bidang tanah objek sengketa karena disebagian bidang tanah objek sengketa juga merupakan bidang tanah yang sama diakui milik Para Penggugat yakni bidang tanah yang asalnya dari Persil 49 D II, Kohir C 383 dan C 973 yang merupakan bidang-bidang tanah yang telah dilepaskan haknya sebagaimana Daftar Lampiran Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat Nomor 331/HGB/KWBPN/1997 tanggal 11 Juni 1997 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah seluas 6.095 m² terletak di Desa Pondok Karya (dh. Desa Pondok Betung), Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten DT. II Tangerang atas nama PT. Permadani Interland, Badan Hukum Indonesia, berkedudukan di Jakarta (M. 952, M. 55 dan M. 56). Oleh karena itu, kemudian harus terlebih dahulu ditentukan siapa yang berhak atas bidang tanah objek sengketa;

Menimbang bahwa oleh karena masih terdapat permasalahan hukum menyangkut sengketa kepemilikan hak, oleh karenanya tidak termasuk sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 10 UU No. 51/2009, sehingga Pengadilan berpendapat sepatutnya sengketa kepemilikan hak dari objek sengketa *a quo* diselesaikan terlebih dahulu dengan suatu putusan pengadilan dalam perkara perdata yang melibatkan semua pihak yang berkepentingan sebelum Pengadilan Tata Usaha Negara memeriksa dari segi keabsahan proses penerbitan sertifikat objek sengketa;

Menimbang bahwa terkait masih adanya sengketa kepemilikan hak terhadap bidang tanah yang telah terbit sertifikat di atasnya, hal tersebut telah diatur penyelesaiannya secara hukum melalui Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 88K/TUN/1993 yang pada prinsipnya menyatakan bahwa meskipun sengketa terjadi akibat dari adanya surat keputusan tata usaha negara, tetapi jika dalam sengketa tersebut menyangkut pembuktian kepemilikan atas tanah, maka gugatan atas sengketa tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke peradilan umum. Selanjutnya Putusan Nomor 93K/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. Lebih lanjut melalui Putusan Nomor 22K/TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001 digariskan kaidah hukum bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan masalah kepemilikan tidak termasuk wewenang Peradilan Tata

Halaman 95 dari 98. Putusan No. 28/G/2017/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

Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya, melainkan wewenang Peradilan Umum dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas, Pengadilan berkesimpulan bahwa terhadap sengketa *in litis*, peradilan tata usaha negara, dalam hal ini Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikannya, melainkan merupakan kompetensi peradilan umum untuk mengadili sengketa kepemilikan terkait hak keperdataan dari sengketa *in litis*;

Menimbang bahwa dengan tidak berwenangnya Pengadilan Tata Usaha Negara Serang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa *in litis*, maka eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang kompetensi absolut beralasan hukum dan oleh karenanya dinyatakan diterima;

Menimbang bahwa dengan diterimanya eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang kompetensi absolut, maka terhadap eksepsi selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Dalam Pokok Sengketa

Menimbang bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang kompetensi absolut diterima, maka selanjutnya pokok sengketanya tidak dipertimbangkan lagi, dan dengan demikian telah beralasan hukum bagi Pengadilan untuk menyatakan gugatan Para Penggugat tidak diterima;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat tidak diterima, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 110 UU No. 5/1986, Para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Menimbang bahwa dengan berpedoman pada sistem pembuktian dalam hukum acara peradilan tata usaha negara yang mengarah pada pembuktian bebas terbatas (*vrije bewijs*) sebagaimana yang terkandung dalam ketentuan Pasal 107 UU No. 5/1986 yang mengatur, bahwa hakim bebas menentukan apa yang harus dibuktikan, luas lingkup pembuktian, beban pembuktian, beserta penilaian pembuktian dalam upaya mencari kebenaran materiil, maka dalam memeriksa dan memutus sengketa ini, terhadap alat bukti berupa surat-surat dan keterangan saksi-saksi yang diajukan di persidangan menjadi bahan pertimbangan, namun untuk memutus sengketa ini hanya digunakan alat-alat bukti yang relevan saja, dan terhadap alat bukti selebihnya tetap bernilai dan dilampirkan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkara;

Mengingat ketentuan pasal-pasal dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Undang-Undang Nomor 9 Tahun



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara serta ketentuan-ketentuan lain yang berkaitan dengan sengketa ini;

MENGADILI

Dalam Eksepsi

Menerima eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang Kompetensi Absolut;

Dalam Pokok Sengketa

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak diterima;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp5.614.000,00 (lima juta enam ratus empat belas ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada **hari Selasa, tanggal 14 November 2017** oleh Kami, Dr. Bambang Priambodo, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, Elfiany, S.H., M.Kn., dan Andi Fahmi Azis, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada **hari Kamis, tanggal 16 November 2017**, oleh Majelis Hakim tersebut, dibantu oleh D. Parulian Silaen, S.H., sebagai Panitera, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Para Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi tanpa dihadiri oleh Tergugat maupun Kuasanya.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

ttd.

ttd.

ELFIANY, S.H., M.Kn.

DR. BAMBANG PRIAMBODO, S.H., M.H.

ttd.

ANDI FAHMI AZIS, S.H.

Panitera,

ttd.

D. PARULIAN SILAEN, S.H.

Halaman 97 dari 98. Putusan No. 28/G/2017/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rincian Biaya Perkara No. 28/G/2017/PTUN-SRG sebagai berikut:

1. Biaya Pendaftaran Gugatan: Rp 30.000,-
2. Biaya ATK Perkara: Rp 100.000,-
3. Biaya Panggilan: Rp 220.000,-
4. Biaya Pemeriksaan Setempat.....: Rp5.244.000,-
5. Biaya Hak Redaksi Putusan : Rp 5.000,-
6. Biaya Uang Leges Putusan: Rp 3.000,-
7. Biaya Meterai Putusan: Rp 6.000,-
8. Biaya Meterai Putusan Sela.....: Rp 6.000,-

Jumlah : Rp5.614.000,-

(Lima juta enam ratus empat belas ribu rupiah)