



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 sebagaimana tersebut dibawah ini dalam sengketa antara:

WINARNO, Warga Negara Indonesia, Tempat tinggal di Pinang Griya Permai

Blok E/1228, RT. 012, RW. 006, Kel. Pinang, Kec. Pinang, Kota
Tangerang, Pekerjaan Karyawan Swasta ;

Dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada :

1. SUMARDI, S.H.,M.H. ;
2. YITNO SUBAGYA, S.H.;
3. FIRMAN HAREFA, S.H. ;

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Advokat pada
Kantor Hukum (Law office) **SUMARDI & PARTNER** yang
beralamat di Perumahan Periuk Jaya Permai, Jalan Akasia I No.
237, RT.02, RW.05, Kel. Periuk Jaya, Kec. Periuk, Kota
Tangerang, Provinsi Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus
Nomor : 05/SK-PTUN/SDR/VIII/2020, tertanggal 10 Agustus
2020;

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

M E L A W A N

1. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG**, Tempat
Kedudukan di Jalan Perintis Kemerdekaan Kav. 5 Cikokol, Kota
Tangerang, Provinsi Banten ;

1. Nama : EDY DWI RAYONO, S.E., M.H. ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jabatan : Kepala Seksi Penanganan Masalah dan
Pengendalian Pertanahan ;

2. Nama : JUNUS NICHOLAS BUTAR BUTAR, S.H. ;

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

3. Nama : ADE SAFRUDIN ;

Jabatan : Pengadministrasian Umum;

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Pegawai
Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang, beralamat
di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, Jl. Printis
Kemerdekaan Kav. 5, Cikokol, Kota Tangerang, berdasarkan
Surat Kuasa Khusus Nomor : 307/Sku-600.36.71/VIII/2020,
tanggal 31 Agustus 2020;

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

2. **W A R D A H**, Warga Negara Indonesia, Tempat Tinggal di Jl. Kemandoran V,
RT. 004/RW. 003, Kel. Grogol Utara, Kec. Kebayoran Lama,
Jakarta Selatan, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil;

Dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada :

1. SEPTIANDI PRAJAWIDYA, S.H.;
2. KEVIN SOFJAN, S.H. ACI Arb., CLL, CPL, CPCLE. ;
3. ALLWIN SJAHLIM, S.H., M.H.;
4. JOSEPH SETHIAWAN, S.H. ;

Semuanya Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Advokat, pada
Kantor Pengacara Prajawidya & Rekan, yang beralamat di Jl.
Letjen. S. Parman, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa
Khusus tertanggal 8 September 2020;

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

;

Halaman 2 dari 82 Halaman Putusan Perkara Nomor: 43/G/2020/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor . 43/PEN-DIS/2019/PTUN.SRG, tanggal 25 Agustus 2020 tentang Penetapan Lolos Dismissal;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor. 43/PEN-MH//2020/PTUN-SRG, tanggal 25 Agustus 2020 tentang Penunjukan Majelis Hakim;
3. Penetapan Plt. Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 43/PEN-PPJS/2020/PTUN-SRG, tanggal 25 Agustus 2020 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 43/PEN-PP//2020/PTUN-SRG, tanggal 25 Agustus 2020, tentang Hari Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 43/PEN-HS/2020/PTUN-SRG, tanggal 23 September 2020 tentang Penetapan Hari dan Tanggal Persidangan;
6. Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 43/PEN-PPJS/2020/PTUN-SRG, tanggal 17 Nopember 2020 tentang Penunjukan Kembali Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;
7. Putusan Sela Majelis Hakim Nomor 43G/2020/PTUN-SRG, tanggal 30 September 2020 tentang Mengabulkan Permohonan Pemohon Intervensi;
8. Telah membaca dan memeriksa bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pihak yang diajukan dalam persidangan ;
9. Telah mendengar keterangan-keterangan saksi Para Pihak yang diajukan dalam persidangan ;
10. Telah membaca berkas perkara Nomor 43/G/2020/PTUN.SRG beserta seluruh lampiran yang terdapat didalamnya;
11. Telah membaca Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan dalam perkara tersebut;

Halaman 3 dari 82 Halaman Putusan Perkara Nomor: 43/G/2020/PTUN-SRG

Disclaimer

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



TENTANG DUDUK SENGKETA

Bahwa Penggugat telah mengajukan Gugatan tertanggal 24 Agustus 2020 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tanggal 24 Agustus 2020 dibawah Register Perkara Nomor: 43/G/2020/PTUN-SRG sebagaimana telah diperbaiki pada tanggal 23 September 2020 dengan mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut :

Adapun duduk persoalan dan alasan-alasan yang menjadi dasar gugatan ini, diuraikan sebagai berikut :

A. TENTANG OBJEK SENGKETA

Bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah Keputusan Tata Usaha Negara tertulis yang diterbitkan oleh TERGUGAT berupa : Sertipikat Hak Milik Nomor 08754/Kel.Karang Tengah, terbit tanggal 21-11-2019, Surat Ukur No.: 02892/2019, tanggal 20-11-2019, Luas tanah 646 M2 (enamratus empatpuluh enam meter persegi) atas nama ABDULLAH A. RAZAK (Pontianak, 19/10/1961); dan

B. TENTANG KEWENANGAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA

1. Bahwa Pasal 54 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan bahwa: "Gugatan sengketa Tata Usaha Negara diajukan kepada Pengadilan yang berwenang yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan Tergugat". Yang dimaksud dengan "tempat kedudukan tergugat" adalah tempat kedudukan secara faktual atau tempat kedudukan menurut hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa gugatan PENGUGAT ditujukan kepada TERGUGAT sebagai Badan/Pejabat Administrasi Pemerintahan di lingkungan eksekutif, yang berkedudukan di Kota Tangerang, di mana Kota Tangerang (tempat kedudukan) TERGUGAT termasuk wilayah hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Serang;
3. Bahwa Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, disebutkan: "Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara";
4. Bahwa ketentuan Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan menentukan bahwa: "Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 harus dimaknai sebagai: a. penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual; b. Keputusan badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislative, yudikatif dan penyelenggara Negara lainnya; c. berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AUPB; d. bersifat final dalam arti lebih luas; e. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum; dan/atau; f. Keputusan yang berlaku bagi Warga Masyarakat;
5. Bahwa ketentuan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif ditentukan bahwa: "Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif";

Halaman 5 dari 82 Halaman Putusan Perkara Nomor: 43/G/2020/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa obyek sengketa dalam perkara a quo adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh TERGUGAT, berupa : Sertipikat Hak Milik Nomor 08754/Kel.Karang Tengah, terbit tanggal 21-11-2019, Surat Ukur No.: 02892/2019, tanggal 20-11-2019, Luas tanah 646 M2 (enamratus empatpuluh enam meter persegi) atas nama ABDULLAH A. RAZAK (Pontianak, 19/10/1961);
7. Bahwa dalam gugatan a quo, PENGGUGAT telah menempuh upaya administratif dengan mengajukan “keberatan” kepada TERGUGAT, sebagaimana dimaksud dalam Surat Keberatan PENGGUGAT Surat Nomor: 13/SKL-SDR/VI/2020 tanggal 23 Juni 2020, yang diterima di Kantor TERGUGAT pada tanggal 25 Juni 2020;
8. Bahwa upaya keberatan yang diajukan PENGGUGAT, dalam waktu 10 (sepuluh) hari kerja, ternyata tidak ditanggapi oleh TERGUGAT, sehingga menurut hukum “keberatan” PENGGUGAT tersebut menurut hukum dikabulkan, sehingga PENGGUGAT tidak perlu lagi mengajukan upaya banding administratif;
9. Bahwa dengan demikian Pengadilan Tata Usaha Negara Serang berwenang menerima, memeriksa dan memutus gugatan PENGGUGAT ini;

C. TENTANG KEPENTINGAN PENGGUGAT YANG DILANGGAR

1. Bahwa ketentuan Pasal 53 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara yang pada pokoknya mengatur tentang orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis;
2. Bahwa mengacu ketentuan hukum tersebut, maka Peradilan Tata Usaha Negara menganut asas hukum “no interest no action”, yang bermakna tidak ada gugatan tanpa adanya kepentingan. Oleh karena itu, untuk menilai kedudukan hukum (legal standing) PENGGUGAT dalam mengajukan gugatan

Halaman 6 dari 82 Halaman Putusan Perkara Nomor: 43/G/2020/PTUN-SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a quo, salah satunya adalah adanya kepentingan yang dilanggar sehubungan dengan diterbitkannya keputusan yang menjadi obyek sengketa tersebut;

3. Bahwa PENGGUGAT adalah subyek hukum orang (natuurlijke persoon) yang cakap hukum dan berhak untuk mengajukan gugatan tata usaha negara terhadap keputusan TERGUGAT yang menjadi obyek sengketa;
4. Bahwa PENGGUGAT adalah pemilik yang sah atas bidang tanah seluas + 1.059 m² (seribu limapuluh sembilan meter persegi) yang diperoleh berdasarkan jual beli dari Nyonya Janda NENG DEWI NUROSMALA dan para ahli waris almarhum Tuan H. ACHMAD bin H. ASMAT, sebagaimana terbukti, berdasarkan:
 - a. Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor: 135 tertanggal 31 Mei 2012; dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor: 136 tertanggal 31 Mei 2012; didasarkan pada bukti kepemilikan hak berupa dokumen salinan asli Akta Jual Beli No.: 2461/Kel.Clg/1993 tertanggal 6 September 1993, Persil 48/D.II Kohir/Kekitir No. Seri: 70400, luas + 300 m² (tigaratus meter persegi); dan
 - b. Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor: 133 tertanggal 31 Mei 2012; dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor: 134 tertanggal 31 Mei 2012; didasarkan pada bukti kepemilikan hak antara lain berupa dokumen salinan asli Akta Jual Beli No.: 355/Kel.Clg/1993 tertanggal 31 Januari 1994, Persil 48/D.II Kohir No. 04380, luas + 759 m² (tujuhratus limapuluh sembilan meter persegi);
 - c. Putusan perkara perdata Nomor 465/PDT.G/2014/PN.JKT.BAR telah diperiksa dan diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 17 Desember 2014, dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde).
 - d. Berita Acara Serah terima tertanggal 27 Pebruari 2015;
10. Bahwa atas bidang tanah milik PENGGUGAT + 1.059 m² (seribu limapuluh sembilan meter persegi) tersebut, ada sebagian bidang tanah seluas luas +

Halaman 7 dari 82 Halaman Putusan Perkara Nomor: 43/G/2020/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

759 m2 (tujuhratus limapuluh sembilan meter persegi) saat ini telah diterbitkan oleh TERGUGAT, berupa 1 (satu) buah Sertipikat Hak Milik "Objek Sengketa" atas nama ABDULLAH A. RAZAK, yang diduga telah melanggar peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik, yang menjadi dasar penerbitan keputusan tersebut, sehingga keputusan TERGUGAT tersebut secara nyata telah merugikan kepentingan dan hak PENGGUGAT, baik secara materiil maupun immaterial;

11. Bahwa dengan demikian, PENGGUGAT memiliki kepentingan dalam mengajukan gugatan dalam perkara a quo, sehingga karenanya gugatan PENGGUGAT ini secara formal dapat diterima;

D. TENTANG TENGGANG WAKTU GUGATAN

1. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagaimana telah diubah Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, bahwa gugatan sengketa tata usaha Negara atau administrasi pemerintahan diajukan dalam tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari sejak diterima atau diumumkan adanya keputusan Tata Usaha Negara yang dilakukan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi Pemerintahan dan merugikan PENGGUGAT;
2. Bahwa menurut ketentuan Pasal 55 UU PTUN juncto Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan beberapa ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang

Halaman 8 dari 82 Halaman Putusan Perkara Nomor: 43/G/2020/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peradilan Tata Usaha Negara, juncto Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan setelah menempuh upaya administratif, maka untuk menghitung tenggang waktu menggugat 90 (sembilan puluh) hari, dihitung secara kasuistis yaitu sejak pihak ketiga (PENGGUGAT) mengetahui dan merasa dirugikan akibat diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara tersebut;

3. Bahwa PENGGUGAT baru memperoleh informasi informal dan mengetahui adanya Keputusan Tata Usaha Negara obyek sengketa yang diterbitkan TERGUGAT dari Pegawai Kantor Pertanahan Kota Tangerang yang tidak bersedia disebutkan namanya, pada tanggal 11 Juni 2020, sehingga sejak saat itu sebagai pihak ketiga, PENGGUGAT merasa hak dan kepentingannya dirugikan;
4. Bahwa atas diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara obyek sengketa oleh TERGUGAT yang merugikan hak dan kepentingan PENGGUGAT, kemudian PENGGUGAT menempuh upaya administratif berupa pengajuan Keberatan kepada TERGUGAT, sebagaimana tersebut dalam Surat Nomor: 13/SKL/SDR/VI/2020 tertanggal 23 Juni 2020, yang diterima di Kantor TERGUGAT pada tanggal 25 Juni 2020;
5. Bahwa upaya administratif – keberatan yang diajukan PENGGUGAT tersebut tidak diselesaikan oleh TERGUGAT sebagaimana mestinya, bahkan hingga melewati batas waktu yang ditentukan yaitu 10 (sepuluh) hari kerja sejak keberatan diterima, juga tidak ada proses penyelesaian, sehingga menurut hukum keberatan PENGGUGAT dianggap dikabulkan, dan karenanya PENGGUGAT tidak perlu menempuh upaya administratif “banding” kepada atasan TERGUGAT, sehingga dapat langsung mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara;

Halaman 9 dari 82 Halaman Putusan Perkara Nomor: 43/G/2020/PTUN-SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa dengan demikian, gugatan PENGGUGAT a quo yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang masih dalam tenggang waktu yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, sehingga karenanya secara formal gugatan PENGGUGAT seharusnya dapat diterima;

E. DASAR DAN ALASAN GUGATAN

1. Bahwa pada mulanya PENGGUGAT membeli bidang tanah seluas + 1.059 m² (seribu limapuluh sembilan meter persegi) dari Nyonya Janda NENG DEWI NUROSMALA sebagai ahli waris almarhum Tuan H. ACHMAD bin H. ASMAT, sebagaimana terbukti, berdasarkan:
 - a. Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor: 135 tertanggal 31 Mei 2012; dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor: 136 tertanggal 31 Mei 2012; dan
 - b. Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor: 133 tertanggal 31 Mei 2012; dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor: 134 tertanggal 31 Mei 2012;
2. Bahwa dalam penerbitan Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor: 135 tertanggal 31 Mei 2012; dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor: 136 tertanggal 31 Mei 2012; atas bidang tanah seluas + 300 m² (tiga ratus meter persegi) didasarkan pada bukti kepemilikan hak antara lain berupa dokumen salinan asli Akta Jual Beli No.: 2461/Kel.Clg/1993 tertanggal 6 September 1993, Persil 48/D.II Kohir/Kekitir No. Seri: 70400, luas + 300 m² (tigaratus meter persegi); yang terletak Karang Tengah, Kecamatan Karang Tengah, Kota Tangerang; dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

Sebelah Utara : tanah Sdr. Komit;

Sebelah Timur : tanah H. Dulloh;

Sebelah Selatan : Jalan

Sebelah Barat : tanah H. Saidi; dan
3. Bahwa dalam penerbitan Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor: 133 tertanggal 31 Mei 2012; dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor: 134 tertanggal 31 Mei 2012; atas bidang tanah seluas + 759 m² (tujuhratus limapuluh

Halaman 10 dari 82 Halaman Putusan Perkara Nomor: 43/G/2020/PTUN-SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sembilan meter persegi); didasarkan pada bukti kepemilikan hak antara lain berupa dokumen salinan asli Akta Jual Beli No.: 355/Kel.Clg/1993 tertanggal 31 Januari 1994, Persil 48/D.II Kohir No. 04380, luas + 759 m2 (tujuhatus limapuluh sembilan meter persegi); yang terletak Karang Tengah, Kecamatan Karang Tengah, Kota Tangerang; dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : tanah Sdr. Komit;
- Sebelah Timur : Saluran air;
- Sebelah Selatan : Jalan Setapak
- Sebelah Barat : tanah H. Achmad bin H. Asmat;

4. Bahwa kemudian, karena dalam pelaksanaan Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor: 135 tertanggal 31 Mei 2012; dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor: 136 tertanggal 31 Mei 2012; dan Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor: 133 tertanggal 31 Mei 2012; dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor: 134 tertanggal 31 Mei 2012; tidak dapat terlaksana sebagaimana yang diperjanjikan, yakni terdapat ahli waris yang tidak setuju, maka PENGUGAT mengajukan gugatan perdata terhadap ahli waris almarhum Haji ACHMAD bin Haji ASMAT ke Pengadilan Negeri Jakarta Barat, dan terdaftar dengan register perkara Nomor 465/PDT.G/2014/ PN.JKT.BAR;
5. Bahwa perkara perdata Nomor 465/PDT.G/2014/PN.JKT.BAR telah diperiksa dan diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 17 Desember 2014, dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde), yang amarnya berbunyi sebagai berikut:
 - Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
 - Menyatakan sah Jual Beli antara Penggugat I dan Penggugat II atas sebidang tanah seluas 1.059 m2 berikut bangunan rumah tinggal di atasnya, yang terletak di Jln. Raden Saleh RT. 001/03, Kel. Karang Tengah, Kecamatan Karang Tengah, Kota Tangerang; serta memberi ijin kepada Penggugat I dan Penggugat II untuk menindaklanjuti terhadap Akta

Halaman 11 dari 82 Halaman Putusan Perkara Nomor: 43/G/2020/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengikatan Jual Beli No. 133 tanggal 31 Mei 2012, dan No. 135 tanggal 31 Mei 2012, yang dibuat dihadapan Indrarini Sawitri, SH Notaris Kabupaten Tangerang, dengan membuat Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta tanah;

- Memerintahkan Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
- Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang seluruhnya berjumlah sebesar Rp. 1.516.000,- (satu juta limaratus enam belas ribu rupiah);

6. Bahwa berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor: 465/PDT.G/2014/PN.JKT.BAR., tertanggal 17 Desember 2014 dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde); dalam perkara antara: WINARNO dkk (PENGGUGAT) melawan Hj. MOMOH binti YUMA dkk., maka secara hukum perbuatan jual beli antara Nyonya Janda NENG DEWI NUROSMALA (Penjual) dengan WINARNO (Pembeli) atas bidang tanah seluas + 1.059 m² (seribu limapuluh sembilan meter persegi), yang terdiri dari 2 (dua) bidang yaitu bidang tanah seluas + 300 m² (tiga ratus meter persegi) dan bidang tanah seluas + 759 m² (tujuh ratus limapuluh sembilan meter persegi) tersebut adalah sah menurut hukum, sehingga karenanya secara hukum pula bahwa PENGGUGAT adalah pemilik yang sah atas bidang-bidang tanah tersebut;

7. Bahwa sebagai tindak lanjut dari putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor: 465/PDT.G/2014/PN.JKT.BAR., tertanggal 17 Desember 2014, pada tanggal 27 Februari 2015, PENGGUGAT telah menerima serahterima fisik sebuah bangunan rumah tinggal di atas sebidang tanah hak milik seluas + 1.059 m² (seribu lima puluh sembilan meter persegi) dari NY. NENG DEWI NUROSMALA, sehingga setidaknya sejak saat itu hingga sekarang PENGGUGAT telah menguasai secara hukum dan secara fisik seluruh bidang

Halaman 12 dari 82 Halaman Putusan Perkara Nomor: 43/G/2020/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah dimaksud, dengan cara mendirikan bangunan-bangunan dan menugaskan orang-orang untuk menjaga dan memanfaatkan tanah tersebut, dan juga membayar Pajak Bumi dan Bangunan atas bidang tanah tersebut;

8. Bahwa, dengan demikian telah lengkap perbuatan hukum jual beli dan kepemilikan PENGUGAT atas bidang tanah seluas + 1.059 m² (seribu lima puluh sembilan meter persegi), karena secara hukum telah ditetapkan berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor: 465/PDT.G/2014/PN.JKT.BAR., tertanggal 17 Desember 2014 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde), dan secara kenyataan telah dilakukan penyerahan nyata (feitelijk levering) atas bidang tanah obyek jual beli tersebut kepada PENGUGAT;

9. Bahwa kemudian PENGUGAT memperoleh informasi bahwa ada pihak lain yang bernama ABDULLAH A. RAZAK telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan hak dan kepentingan PENGUGAT, di mana ABDULLAH A. RAZAK telah membuat Akta Jual Beli di hadapan EDWIN, S.H., Sp.N., PPAT Kota Tangerang, yaitu: Akta Jual Beli Nomor: 105/2019 tertanggal 17 September 2019; Bidang tanah adat Nomor: Persil 48/D.II Kohir Nomor C. 04380, seluas 646 m² (enam ratus empat puluh enam meter persegi), yang terletak di Jl. Lembang RT. 001, RW. 03, Kelurahan Karang Tengah, Kecamatan Karang Tengah, Kota Tangerang, Banten, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Tanah milik Komit;
Sebelah Timur : Tanah milik, Saluran Air;
Sebelah Selatan : Tanah milik, Jalan Setapak;
Sebelah Barat : Tanah milik Haji Achmad;

10. Bahwa Akta Jual Beli Nomor: 105/2019 tertanggal 17 September 2019, tersebut dibuat berdasarkan pada perbuatan hukum yang tidak sah, dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

didukung dokumen yang tidak dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya menurut hukum, berupa:

- a. Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 8 tanggal 19 Oktober 2006; dan
- b. Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 9 tanggal tanggal 19 Oktober 2006;
- c. Salinan Akta Jual Beli Nomor: 2461/Kec.Clg/1993 tanggal 6 September 1993 yang diduga dipalsukan; dan
- d. Salinan Akta Jual Beli Nomor: 355/Kec.Clg/1994, tanggal 31 Januari 1994 yang diduga dipalsukan;

11. Bahwa setelah PENGUGAT mempelajari dan menganalisa Akta Jual Beli Nomor: 105/2019 tertanggal 17 September 2019, maka PENGUGAT berpendapat bahwa Akta Jual Beli tersebut cacat hukum dan tidak mempunyai daya berlaku menurut hukum, karena dibuat bertentangan dengan hak dan kepentingan PENGUGAT, dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, antara lain:

- a. Bahwa yang dijadikan obyek jual beli dalam Akta Jual Beli Nomor: 105/2019 tertanggal 17 September 2019, adalah bidang tanah yang sudah dibeli dan dikuasai oleh PENGUGAT, sebagaimana ditegaskan dalam putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor: 465/PDT.G/2014/PN.JKT.BAR., tertanggal 17 Desember 2014 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde);
- b. Bahwa dalam pembuatan Akta Jual Beli Nomor: 105/2019 tertanggal 17 September 2019, berdasarkan pada ketentuan Pasal 6 Akta PJB dan Kuasa, tetapi tidak memperhatikan ketentuan Pasal 9 Akta PJB dan Kuasa; Apabila hanya menunjuk ketentuan Pasal 6 PPJB, maka Kuasa untuk menjual yang diberikan oleh Haji AHMAD bin H. ASMAT kepada ABDULLAH ABDUL RAZAK menurut hukum (Pasal 1813 KUHPerdato)

Halaman 14 dari 82 Halaman Putusan Perkara Nomor: 43/G/2020/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sudah berakhir, karena Haji AHMAD bin Haji ASMAT telah meninggal dunia pada tanggal 17 Desember 2010; Oleh karena itu, dalam pembuatan Akta Jual Beli tersebut, ABDULLAH ABDUL RAZAK tidak dapat bertindak sebagai penerima kuasa, bertindak atas nama (qq.) Haji AHMAD bin Haji ASMAT; Dalam keadaan Haji AHMAD bin Haji ASMAT sudah meninggal dunia, maka menurut Pasal 9 Akta PJB dan Kuasa, turun temurun kepada ahli warisnya, maka seharusnya (jika masih dimungkinkan), yang menindaklanjuti Akta PJB dan Kuasa adalah ahli waris Haji AHMAD bin Haji ASMAT;

- c. Bahwa obyek Jual beli yang tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor: 105/2019 tertanggal 17 September 2019 adalah tanah adat yang belum terdaftar secara hukum (recht kadaster) – belum bersertipikat, sehingga untuk menghindari konflik pertanahan, ABDULLAH A. RAZAK dan/atau PPAT seharusnya melibatkan Lurah atau pegawai administrasi Kelurahan Karang Tengah;
- d. Bahwa 2 (dua) orang saksi yang tercantum dalam Akta Jual Beli Nomor: 105/2019 tertanggal 17 September 2019 dipastikan tidak memenuhi syarat bertindak sebagai saksi, karena mereka bukan pejabat administrasi Kelurahan Karang Tengah, mereka bertempat tinggal di luar wilayah obyek jual beli berada; Keterangan dan kesaksiannya tidak dapat dipercaya dan tidak dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya secara hukum; Bahkan saksi SAMSI WIBOWO bukan pejabat administrasi Kelurahan Karang tengah dan juga bukan pegawai PPAT, dengan kata lain SAMSI WIBOWO bukan pegawai PPAT dan tidak ada hubungannya dengan tanah obyek jual beli;
- e. Bahwa dokumen yang dilampirkan ABDULLAH A. RAZAK, untuk membuat Akta Jual Beli Nomor: 105/2019 tertanggal 17 September 2019 antara lain: Salinan Akta Jual Beli Nomor: 355/Kec.Clg/1994, tanggal 31 Januari 1994,

Halaman 15 dari 82 Halaman Putusan Perkara Nomor: 43/G/2020/PTUN-SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya secara hukum, karena dokumen tersebut tidak dicocokkan dengan arsip yang tersimpan di Kantor PPAT Kecamatan Ciledug (dilegalisir); Bahwa dokumen Salinan Akta Jual Beli Nomor: 355/Kec.Clg/1994, tanggal 31 Januari 1994 yang dilampirkan untuk persyaratan pembuatan Akta Jual Beli, ternyata tidak sesuai atau tidak cocok dengan dokumen arsip yang ada di Kantor PPAT Kecamatan Ciledug yang menerbitkan Akta Jual beli tersebut;

f. Bahwa sebenarnya pihak Pemberi Kuasa (Haji AHMAD bin Haji ASMAT) sudah meninggal dunia pada tanggal 17 Desember 2010, tetapi tidak dilampirkan dokumen Surat atau Akta Kematian Haji AHMAD; Jadi seolah-olah dalam pembuatan Akta Jual Beli di hadapan PPAT tersebut, Haji AHMAD bin Haji ASMAT masih hidup;

g. Bahwa oleh karena Haji AHMAD bin Haji ASMAT sudah meninggal dunia, maka ABDULLAH ABDUL RAZAK seharusnya tidak dapat bertindak atas nama (qq.) almarhum Haji AHMAD bin Haji ASMAT dalam menandatangani Akta Jual Beli yang diterbitkan PPAT;

Pasal 1813 KUHPerdata mengatur berakhirnya surat kuasa, antara lain apabila salah satu pihak meninggal dunia;

Dalam hal ini, Haji AHMAD bin Haji ASMAT meninggal dunia pada tanggal 17 Desember 2010, maka secara hukum Surat Kuasa yang terdapat dalam Akta PJB dan Kuasa tersebut berakhir pula, meskipun Akta PJB tidak berakhir;

h. Bahwa dalam Akta Jual Beli Nomor: 105/2019 tertanggal 17 September 2019, diuraikan komparisi PIHAK PERTAMA, bahwa ABDULLAH ABDUL RAZAK bertindak berdasarkan Kuasa dari Tuan Haji AHMAD bin H. ASMAT, tetapi menunjuk Pasal 6 Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 19 Oktober 2006;

Bahwa komparisi PIHAK PERTAMA tidak benar, karena:

Halaman 16 dari 82 Halaman Putusan Perkara Nomor: 43/G/2020/PTUN-SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Haji AHMAD bin H. ASMAT telah meninggal dunia pada tanggal 17 Desember 2010, maka seharusnya ABDULLAH ABDUL RAZAK tidak dapat mengatasmakan sebagai kuasa (qq.) dari almarhum Haji AHMAD bin Haji ASMAT, kecuali atasnama ahli warisnya;
- Dalam Akta Jual Beli – menunjuk Pasal 6 dari Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 19 Oktober 2006 juga tidak benar;
- i. Bahwa photocopi KTP Pemberi Kuasa dan isteri-isterinya, Kartu Keluarga dan Buku-Buku Nikah almarhum H. AHMAD bin H. ASMAT – diduga tidak dicocokkan dengan aslinya (tidak dilegalisir), sehingga hal demikian merupakan keteledoran PPAT dalam memeriksa dokumen kelengkapan para pihak;
- 12. Bahwa dengan demikian Akta Jual Beli Nomor: 105/2019 tertanggal 17 September 2019 yang dijadikan dasar penerbitan keputusan TERGUGAT terbukti cacat hukum, sehingga karenanya Akta Jual Beli tersebut tidak mempunyai daya berlaku menurut hukum;
- 13. Bahwa berdasarkan adanya Akta Jual Beli Nomor: 105/2019 tertanggal 17 September 2019, yang cacat hukum dan tidak mempunyai daya berlaku menurut hukum tersebut, kemudian ABDULLAH A. RAZAK secara sepihak dan melawan hukum, mengajukan permohonan pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan Kota Tangerang melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), atas bidang tanah yang sesungguhnya telah dibeli dan dikuasai oleh PENGUGAT;
- 14. Bahwa atas permohonan ABDULLAH A. RAZAK, kemudian TERGUGAT memproses permohonan tersebut dan pada akhirnya TERGUGAT menerbitkan Sertipikat Hak Milik atas Tanah tersebut atas nama ABDULLAH A. RAZAK yang saat ini menjadi “Obyek Sengketa”;
- 15. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 08754/Kel.Karang Tengah, terbit tanggal 21-11-2019, Surat Ukur No.: 02892/2019, tanggal 20-11-2019, Luas tanah

Halaman 17 dari 82 Halaman Putusan Perkara Nomor: 43/G/2020/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

646 M2 (enamratus empatpuluh enam meter persegi) atas nama ABDULLAH A. RAZAK (Pontianak, 19/10/1961) diterbitkan oleh TERGUGAT berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 105/2019 tertanggal 17 September 2019, bidang tanah adat Nomor: Persil 48/D.II Kahir Nomor C. 04380, seluas 646 m2 (enam ratus empat puluh enam meter persegi), yang terletak di Jl. Lembang RT. 001, RW. 03, Kelurahan Karang Tengah, Kecamatan Karang Tengah, Kota Tangerang, Banten, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah milik Komit;
- Sebelah Timur : Tanah milik, Saluran Air;
- Sebelah Selatan : Tanah milik, Jalan Setapak;
- Sebelah Barat : Tanah milik Haji Achmad;

16. Bahwa tindakan TERGUGAT yang menerbitkan keputusan berupa Sertipikat Hak Milik atas nama ABDULLAH A. RAZAK yang menjadi "Objek Sengketa" tersebut diduga bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang bersifat prosedural/formal, dan/atau bersifat substansial/material, dan bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik yang menjadi dasar penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara tersebut;

17. Bahwa peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang dilanggar oleh TERGUGAT antara lain:

- a. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, khususnya Pasal 14 sampai dengan pasal 20;
- b. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, khususnya Pasal 57 sampai dengan pasal 63;
- c. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran

Halaman 18 dari 82 Halaman Putusan Perkara Nomor: 43/G/2020/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah Sistematis Lengkap, khususnya Pasal 17 sampai dengan pasal 24;

dan

d. Asas-asas umum pemerintahan yang baik;

18. Bahwa dalam peraturan perundang-undangan tersebut ditentukan bahwa pendaftaran tanah mempunyai tujuan utama yaitu untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah.

19. Bahwa perbuatan TERGUGAT yang menerbitkan Sertipikat Hak Milik atas nama ABDULLAH A. RAZAK "obyek sengketa" bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang bersifat prosedural/formal, karena:

- a. TERGUGAT tidak cermat dalam mengumpulkan dan menilai data yuridis yang dilampirkan dalam permohonan ABDULLAH A. RAZAK, karena data yuridis khususnya bukti kepemilikan berupa Akta Jual Beli Nomor: 105/2019 tertanggal 17 September 2019, dibuat berdasarkan data yang tidak benar, sehingga cacat hukum dan tidak mempunyai daya berlaku menurut hukum;
- b. TERGUGAT tidak cermat dalam mengumpulkan dan menilai data fisik bidang tanah yang dimohonkan oleh ABDULLAH A. RAZAK, bahkan sebenarnya TERGUGAT tidak melakukan pendataan secara fisik, tidak melakukan pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang dimohonkan oleh ABDULLAH A. RAZAK, karena secara faktual bidang tanah tersebut secara fisik dikuasai dan dimanfaatkan oleh PENGUGAT, dengan cara PENGUGAT menugaskan kepada Ketua RT, Ketua RW setempat, para pedagang dan seseorang yang ditugaskan untuk menempati dan memanfaatkan bidang tanah milik PENGUGAT tersebut;
- c. TERGUGAT dalam menerbitkan Keputusan yang menjadi obyek sengketa a quo, telah menyalahi prosedur yang ditentukan dalam peraturan yang menjadi dasar penerbitan keputusan tersebut, karena TERGUGAT secara

Halaman 19 dari 82 Halaman Putusan Perkara Nomor: 43/G/2020/PTUN-SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nyata tidak melakukan tahapan pengumuman atas data fisik dan data yuridis yang dijadikan dasar penerbitan keputusan, pada papan pengumuman Kantor Kelurahan Karang Tengah;

20. Bahwa selain itu, TERGUGAT dalam menerbitkan yang menerbitkan Sertipikat Hak Milik atas nama ABDULLAH A. RAZAK yang menjadi obyek sengketa, bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang bersifat substansial/material, karena:

a. TERGUGAT tidak melakukan pemeriksaan secara cermat mengenai data yuridis, berupa dokumen bukti kepemilikan bidang tanah yang dimiliki ABDULLAH A. RAZAK, karena dokumen kepemilikan yang dijadikan dasar penerbitan sertipikat "obyek sengketa" a quo adalah Akta Jual Beli Nomor: 105/2019 tertanggal 17 September 2019, sesungguhnya cacat hukum, karena secara hukum bidang tanah tersebut dikuasai dan dimiliki PENGGUGAT berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor: 465/PDT.G/2014/PN.JKT.BAR., tertanggal 17 Desember 2014 dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde);

b. TERGUGAT tidak melakukan pemeriksaan secara cermat mengenai data fisik, berupa penguasaan bidang tanah-tanah yang menjadi obyek penerbitan sertipikat tersebut, karena bidang tanah tersebut secara fisik sejak tanggal 27 Februari 2015 telah dikuasai dan diusahakan oleh PENGGUGAT, sebagaimana Berita Acara Penyerahan tertanggal 27 Februari 2015;

21. Bahwa selain itu, perbuatan TERGUGAT yang menerbitkan Sertipikat Hak Atas Tanah yang menjadi obyek sengketa a quo, telah melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik, antara lain:

a. Asas Kepastian Hukum, yaitu asas dalam Negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan,

Halaman 20 dari 82 Halaman Putusan Perkara Nomor: 43/G/2020/PTUN-SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepatutan, keadilan, dan keadilan dalam setiap kebijakan

Penyelenggaraan pemerintahan;

Bahwa TERGUGAT yang menerbitkan Sertipikat Hak Atas Tanah yang menjadi obyek sengketa a quo, telah melanggar asas kepastian hukum, karena penerbitan keputusan berupa Sertipikat Hak Milik yang menjadi obyek sengketa, bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, melanggar kepatutan dan keadilan, karena bidang tanah yang menjadi obyek keputusan tersebut, ternyata secara hukum dan secara fisik dikuasai dan dimiliki oleh PENGUGAT, sehingga menimbulkan sengketa pertanahan;

- b. Asas kemanfaatan, yaitu manfaat yang harus diperhatikan secara seimbang antara kepentingan individu yang satu dengan kepentingan individu yang lain;

Bahwa TERGUGAT yang menerbitkan Sertipikat Hak Atas Tanah yang menjadi obyek sengketa a quo, telah melanggar asas kemanfaatan, karena TERGUGAT dalam menerbitkan Keputusan obyek sengketa tidak memperhatikan kepentingan individu PENGUGAT sebagai pemilik yang sah dan yang menguasai secara fisik atas bidang tanah yang menjadi obyek keputusannya;

- c. Asas ketidakberpihakan, yaitu asas yang mewajibkan Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan dengan mempertimbangkan kepentingan para pihak secara keseluruhan dan tidak diskriminatif;

Bahwa TERGUGAT yang menerbitkan Sertipikat Hak Atas Tanah yang menjadi obyek sengketa a quo, telah melanggar asas ketidakberpihakan, karena terbukti TERGUGAT dalam menerbitkan Sertipikat Hak milik yang menjadi obyek sengketa a quo tidak mempertimbangkan hak dan

Halaman 21 dari 82 Halaman Putusan Perkara Nomor: 43/G/2020/PTUN-SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepentingan PENGGUGAT sebagai pemilik yang sah atas bidang tanah tersebut;

- d. Asas Kecermatan, yaitu suatu Keputusan dan/atau Tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan Keputusan dan/atau Tindakan, sehingga Keputusan dan/atau Tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum Keputusan dan/atau Tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan.

Bahwa TERGUGAT yang menerbitkan Sertipikat Hak Atas Tanah yang menjadi obyek sengketa a quo, telah melanggar asas kecermatan, karena keputusan TERGUGAT tidak didukung informasi yang lengkap dan tidak berimbang, juga didasarkan pada dokumen yang tidak dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya menurut hukum;

- e. Asas Akuntabilitas, yaitu asas yang menentukan bahwa setiap kegiatan dan hasil akhir dari kegiatan Penyelenggara Negara harus dapat dipertanggung jawabkan kepada masyarakat atau rakyat sebagai pemegang kedaulatan tertinggi Negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Bahwa TERGUGAT yang menerbitkan Sertipikat Hak Atas Tanah yang menjadi obyek sengketa a quo, telah melanggar asas akuntabilitas, karena keputusan TERGUGAT tidak dapat dipertanggung jawabkan sesuai ketentuan hukum yang berlaku, justru menimbulkan konflik pertanahan dan merugikan PENGGUGAT sebagai pemilik tanah yang sah;

22. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka telah terbukti bahwa tindakan TERGUGAT dalam menerbitkan keputusan tata usaha negara Objek Sengketa telah melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik, sehingga merugikan hak dan kepentingan PENGGUGAT;

Halaman 22 dari 82 Halaman Putusan Perkara Nomor: 43/G/2020/PTUN-SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23. Bahwa dengan demikian, PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang c.q. Majelis hakim yang mengadili dan memeriksa perkara a quo agar berkenan menyatakan batal atau tidak sah keputusan tata usaha negara Objek Sengketa berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 08754/Kel.Karang Tengah, terbit tanggal 21-11-2019, Surat Ukur No.: 02892/2019, tanggal 20-11-2019, Luas tanah 646 M2 (enamratus empatpuluh enam meter persegi) atas nama ABDULLAH A. RAZAK (Pontianak, 19/10/1961) yang diterbitkan oleh TERGUGAT tersebut;
24. Bahwa selanjutnya, PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang c.q. Majelis hakim yang mengadili dan memeriksa perkara a quo agar berkenan mewajibkan TERGUGAT untuk mencabut objek sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor 08754/Kel.Karang Tengah, terbit tanggal 21-11-2019, Surat Ukur No.: 02892/2019, tanggal 20-11-2019, Luas tanah 646 M2 (enamratus empatpuluh enam meter persegi) atas nama ABDULLAH A. RAZAK (Pontianak, 19/10/1961) segera setelah putusan a quo mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde);
- F. UANG PAKSA (DWANGSOM)
25. Bahwa ketentuan Pasal 116 Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dikenal ada dua lembaga eksekusi apabila Pejabat Tata Usaha Negara tidak patuh terhadap pelaksanaan putusan pengadilan yang berkekuatan tetap yakni : uang paksa (dwangsom), dan sanksi administratif;
26. Bahwa Pasal 116 ayat (4) Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 berbunyi: "Dalam hal tergugat tidak bersedia melaksanakan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, terhadap pejabat yang bersangkutan dikenakan upaya paksa berupa pembayaran sejumlah uang paksa dan/atau sanksi administratif";

Halaman 23 dari 82 Halaman Putusan Perkara Nomor: 43/G/2020/PTUN-SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

27. Bahwa pengaturan mengenai pembayaran sejumlah uang paksa sebagaimana diamanatkan oleh Undang-Undang belum ada Peraturan Pemerintah atau PERMA atau SEMA yang mengatur tentang Tata Cara Pelaksanaan lembaga uang paksa tersebut, akibatnya merugikan pencari keadilan apabila Pejabat Tata Usaha Negara tidak patuh terhadap pelaksanaan putusan pengadilan;
28. Bahwa merujuk pada penjelasan Pasal 116 ayat (4) Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 berbunyi : Yang dimaksud dengan “pejabat yang bersangkutan dikenakan uang paksa” dalam ketentuan ini adalah pembebanan berupa pembayaran sejumlah uang yang ditetapkan oleh hakim karena jabatannya yang dicantumkan dalam amar putusan pada saat memutuskan mengabulkan gugatan penggugat, maka pembuat Undang-Undang memberikan kewenangan kepada Majelis hakim yang mengadili dan memeriksa perkara Tata Usaha Negara untuk menetapkan besarnya uang paksa sehubungan dengan kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT;
29. Bahwa Nilai “Objek Sengketa” yang disengketakan pada Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, apabila dijual berdasarkan harga pasar adalah sebesar Rp. 5.000.000 permeter persegi, dikalikan seluas 646 m2 Meter adalah senilai Rp. 3.230.000.000,-;
30. Bahwa berdasarkan perhitungan tersebut diatas maka sudah sepatutnya dan tidak berlebihan bila PENGGUGAT menuntut uang paksa (dwangsom) kepada TERGUGAT sebesar Rp 1.000.000 (Satu juta rupiah) apabila TERGUGAT tidak patuh pada putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada perkara a quo;
31. Bahwa agar supaya TERGUGAT patuh dan taat melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang c.q. Majelis hakim yang mengadili dan memeriksa perkara a quo, agar menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom)

Halaman 24 dari 82 Halaman Putusan Perkara Nomor: 43/G/2020/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada PENGGUGAT sebesar Rp 1.000.000 (Satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan pelaksanaan isi putusan perkara a quo, setelah putusan mempunyai kekuatan hukum tetap;

32. Bahwa oleh karena pihak TERGUGAT pihak yang salah dan kalah dalam perkara a quo, maka biaya perkara yang timbul dalam perkara ini agar dibebankan kepada TERGUGAT;

Berdasarkan alasan-alasan dan fakta-fakta hukum yang diuraikan di atas, dengan ini PENGGUGAT memohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang c.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh TERGUGAT berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 08754/Kel.Karang Tengah, terbit tanggal 21-11-2019, Surat Ukur No.: 02892/2019, tanggal 20-11-2019, Luas tanah 646 M2 (enamratus empatpuluh enam meter persegi) atas nama ABDULLAH A. RAZAK (Pontianak, 19/10/1961);
3. Mewajibkan TERGUGAT, untuk mencabut dan mencoret dari Buku Tanah atas Keputusan Tata Usaha Negara tersebut, berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 08754/Kel.Karang Tengah, terbit tanggal 21-11-2019, Surat Ukur No.: 02892/2019, tanggal 20-11-2019, Luas tanah 646 M2 (enamratus empatpuluh enam meter persegi) atas nama ABDULLAH A. RAZAK (Pontianak, 19/10/1961);
4. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada PENGGUGAT sebesar Rp 1.000.000 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan pelaksanaan isi putusan perkara a quo, setelah putusan mempunyai kekuatan hukum tetap;

Halaman 25 dari 82 Halaman Putusan Perkara Nomor: 43/G/2020/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Atau: Apabila Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang c.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain, PENGUGAT mohon putusan yang seadil-adilnya (ex ae quo et bono);

Bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah menyampaikan dokumen elektronik surat jawabannya tertanggal 7 Oktober 2020 yang telah diunggah (*uploaded*) pada Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 7 Oktober 2020 dengan mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

A. KOMPETENSI ABSOLUT

1. Bahwa yang menjadi masalah gugatan adalah Sertipikat Hak Milik No.8754/Karang Tengah atas nama Abdullah A. Razak, Surat ukur No.2892/2019, tanggal 20 Nopember 2019, seluas 646 m2.
2. Bahwa dasar penerbitan Sertipikat Hak Milik No.8754/Karang Tengah atas nama Abdullah A. Razak, dapat sampaikan sebagai berikut :
 - a. Akta Jual Beli No.355/Kec.Cld/94, tanggal 31 Januari 1994, dari H. Saidi bin H. Saimin dengan H.Achmad bin H. Asmat yang dibuat oleh dan dihadapan Drs. H.Daryanto, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan wilayah kerja Kecamatan Ciledug.
 - b. Akta Jual Beli No. 105/ 2019, tanggal 17 September 2019, dari Abdullah Abdul Razak kepada Abdullah Abdul Razak, yang dibuat oleh dan dihadapan Edwin, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan wilayah kerja Kota Tangerang.
3. Bahwa Akta Jual Beli No. 105/ 2019, tanggal 17 September 2019 berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 19 Oktober 2006, dari H.Achmad bin H. Asmat kepada Abdullah Abdul Razak, yang dibuat oleh dan dihadapan Abdul Razak Syahab, S.H, selaku Notaris Jakarta.

Halaman 26 dari 82 Halaman Putusan Perkara Nomor: 43/G/2020/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas bidang tanah seluas ± 1.059 m² (seribu limapuluh sembilan meter persegi) yang diperoleh berdasarkan jual beli dari Nyonya Janda Neng Dewi Nurosmala dan para ahli waris almarhum Tuan H. Achmad bin H. Asmat, sebagaimana terbukti, berdasarkan:
 - a. Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor : 135 tertanggal 31 Mei 2012; dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor: 136 tertanggal 31 Mei 2012; di dasarkan pada bukti kepemilikan hak berupa dokumen salinan asli Akta Jual Beli No: 2461/Kel.Clg/1993 tertanggal 6 September 1993, Persil 48/D.II Kohir/Ke kitir No. Seri: 70400, luas ± 300 m² (tiga ratus meter persegi); dan
 - b. Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor : 133 tertanggal 31 Mei 2012; dan Akta Kuasa Untuk menjual Nomor: 134 tertanggal 31 Mei 2012; didasarkan pada bukti kepemilikan hak antara lain berupa dokumen salinan asli Akta Jual Beli No: 355/Kel.Clg/1993 tertanggal 31 Januari 1994, Persil 48/D.II Kohir No. 04380, Luas ± 759 m² (tujuh ratus lima puluh Sembilan meter persegi);
5. Bahwa yang menjadi permasalahan adanya Akta Pengikatan Jual Beli No.133, tanggal 31 Mei 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Indrarini Sawitri, S.H, selaku Notaris Kabupaten Tangerang, dari Penggugat dengan Ny. Neng Dewi Nurosmala (istri Ke 3) salah satu ahli waris dari H. Achmad bin H. Asmat.
6. Bahwa Penggugat selain berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No.133, tanggal 31 Mei 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Indrarini Sawitri, S.H, selaku Notaris Kabupaten Tangerang, Penggugat telah memiliki Putusan Pengadilan Jakarta Barat reg perkara no. 465/PDT.G/2014/PN.JKT.BAR.
7. Bahwa Penggugat merasa penerbitan Sertaipikat Hak Milik No.8754/Karang Tengah atas nama Abdullah A. Razak, Surat ukur No.2892/2019, tanggal 20 Nopember 2019, seluas 646 m², tidak berdasarkan ketentuan yang berlaku.

Halaman 27 dari 82 Halaman Putusan Perkara Nomor: 43/G/2020/PTUN-SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa dalil Penggugat pada point 4 sampai dengan 7 yang menyatakan mempunyai hak berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No.133, tanggal 31 Mei 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Indrarini Sawitri, S.H, selaku Notaris Kabupaten Tangerang, menurut Tergugat merupakan penafsiran yang salah,
karena berdasarkan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 peralihan hak harus berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.
9. Bahwa Abdullah Abdul Razak telah melakukan Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 19 Oktober 2006, dari H.Achmad bin H. Asmat kepada Abdullah Abdul Razak, yang dibuat oleh dan dihadapan Abdul Razak Syahab, S.H, selaku Notaris Jakarta, jauh lebih dahulu dari Penggugat, yang baru membuat Akta Pengikatan Jual Beli pada tahun 2010, dengan salah satu ahli waris dan bukan semua ahli waris yang berhak.
10. Bahwa terkait Akta Pengikatan Jual Beli No.133, tanggal 31 Mei 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Indrarini Sawitri, S.H, selaku Notaris Kabupaten Tangerang, merupakan perbuatan perikatan atau perjanjian yang tunduk pada Pasal 1320 BW, dimana para pihak mengikatkan diri atas perjanjian tersebut.
11. Bahwa berdasarkan terkait perikatan atau perjanjian Pasal 1320 BW perjanjian dapat digugat di Pengadilan Negeri, dengan demikian berdasarkan Undang-Undang No.5 Tahun 1986 pasal 2 huruf (a) yaitu Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata dan huruf (e) yaitu Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan atas dasar hasil pemeriksaan badan peradilan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga sudah seharusnya gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet oivantkelijk verklaard).

Halaman 28 dari 82 Halaman Putusan Perkara Nomor: 43/G/2020/PTUN-SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

B. LEGAL STANDING

1. Bahwa yang menjadi masalah gugatan adalah Sertipikat Hak Milik No.8754/Karang Tengah atas nama Abdullah A. Razak, Surat ukur No.2892/2019, tanggal 20 Nopember 2019, seluas 646 m2.
2. Bahwa dasar penerbitan Sertipikat Hak Milik No.8754/Karang Tengah atas nama Abdullah A. Razak, dapat disampaikan sebagai berikut :
 - a. Akta Jual Beli No.355/Kec.Cld/94, tanggal 31 Januari 1994, dari H. Saidi bin H. Saimin dengan H.Achmad bin H. Asmat yang dibuat oleh dan dihadapan Drs. H.Daryanto, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan wilayah kerja Kecamatan Ciledug.
 - b. Akta Jual Beli No. 105/ 2019, tanggal 17 September 2019, dari Abdullah Abdul Razak kepada Abdullah Abdul Razak, yang dibuat oleh dan dihadapan Edwin, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan wilayah kerja Kota Tangerang.
3. Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas bidang tanah seluas ± 1.059 m2 (seribu limapuluh sembilan meter persegi) yang diperoleh berdasarkan jual beli dari Nyonya Janda Neng Dewi Nurosmala dan para ahli waris almarhum Tuan H. Achmad bin H. Asmat, sebagaimana terbukti, berdasarkan:
 - a. Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor : 135 tertanggal 31 Mei 2012; dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor: 136 tertanggal 31 Mei 2012; di dasarkan pada bukti kepemilikan hak berupa dokumen salinan asli Akta Jual Beli No: 2461/Kel.Clg/1993 tertanggal 6 September 1993, Persil 48/D.II Kohir/Ke kitir No. Seri: 70400, luas ± 300 m2 (tiga ratus meter persegi); dan
 - b. Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor : 133 tertanggal 31 Mei 2012; dan Akta Kuasa Untuk menjual Nomor: 134 tertanggal 31 Mei 2012; didasarkan pada bukti kepemilikan hak antara lain berupa dokumen salinan asli Akta Jual Beli No: 355/Kel.Clg/1993 tertanggal 31 Januari 1994, Persil

Halaman 29 dari 82 Halaman Putusan Perkara Nomor: 43/G/2020/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

48/D.II Kohir No. 04380, Luas \pm 759 m² (tujuh ratus lima puluh Sembilan meter persegi);

4. Bahwa yang menjadi permasalahan adanya Akta Pengikatan Jual Beli No.133, tanggal 31 Mei 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Indrarini Sawitri, S.H, selaku Notaris Kabupaten Tangerang, dari Penggugat dengan Ny. Neng Dewi Nurosmala (istri Ke 3) salah satu ahli waris dari H. Achmad bin H. Asmat.
5. Bahwa Abdullah Abdul Razak telah melakukan Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 19 Oktober 2006, dari H.Achmad bin H. Asmat kepada Abdullah Abdul Razak, yang dibuat oleh dan dihadapan Abdul Razak Syahab, S.H, selaku Notaris Jakarta, jauh lebih dahulu dari Penggugat, yang baru membuat Akta Pengikatan Jual Beli pada tahun 2010, dengan salah satu ahli waris dan bukan semua ahli waris yang berhak.
6. Bahwa yang menjadi Legal Standing Penggugat adalah Akta Pengikatan Jual Beli No.133, tanggal 31 Mei 2012, dengan salah satu ahli waris dan bukan semua ahli waris yang berhak.
7. Bahwa angka 3 dan 4, Akta Pengikatan Jual Beli bukanlah peralihan hak, tetapi hanya bentuk perjanjian atau perikatan yang tunduk pada Pasal 1320 BW. Oleh karena itu Akta Pengikatan Jual Beli tidak diatur didalam Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 jo Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997.
8. Bahwa syarat gugatan haruslah memiliki legal standing atau kepentingan, yang merupakan suatu syarat minimal untuk dapat berproses di Pengadilan Tata Usaha Negara, dan tentang kepentingan dalam kaitannya dengan Hukum Acara Tata Usaha Negara mengandung 2 (dua) arti, yaitu:
 - a. Menunjuk kepada nilai yang harus dilindungi oleh hukum, dan;
 - b. Kepentingan proses, artinya apa yang hendak dicapai dengan melakukan suatu proses gugatan yang bersangkutan.

Halaman 30 dari 82 Halaman Putusan Perkara Nomor: 43/G/2020/PTUN-SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa berdasarkan hal-hal diatas, Penggugat belum atau tidak mempunyai Legal Standing atau Hak, maka sudah seharusnya gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet oivantkelijk verklaard).
- c. Gugatan Pengugat Tidak Jelas (Obscuur Libel)
1. Bahwa yang menjadi masalah gugatan adalah Sertipikat Hak Milik No.8754/Karang Tengah atas nama Abdullah A. Razak, Surat ukur No.2892/2019, tanggal 20 Nopember 2019, seluas 646 m2.
2. Bahwa dasar penerbitan Sertipikat Hak Milik No.8754/Karang Tengah atas nama Abdullah A. Razak, dapat sampaikan sebagai berikut :
 - a. Akta Jual Beli No.355/Kec.Cld/94, tanggal 31 Januari 1994, dari H. Saidi bin H. Saimin dengan H.Achmad bin H. Asmat yang dibuat oleh dan dihadapan Drs. H.Daryanto, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan wilayah kerja Kecamatan Ciledug.
 - b. Akta Jual Beli No. 105/ 2019, tanggal 17 September 2019, dari Abdullah Abdul Razak kepada Abdullah Abdul Razak, yang dibuat oleh dan dihadapan Edwin, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan wilayah kerja Kota Tangerang.
3. Bahwa Akta Jual Beli No. 105/ 2019, tanggal 17 September 2019 berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 19 Oktober 2006, dari H.Achmad bin H. Asmat kepada Abdullah Abdul Razak, yang dibuat oleh dan dihadapan Abdul Razak Syahab, S.H, selaku Notaris Jakarta.
4. Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas bidang tanah seluas \pm 1.059 m2 (seribu limapuluh sembilan meter persegi) yang diperoleh berdasarkan jual beli dari Nyonya Janda Neng Dewi Nurosmala dan para ahli waris almarhum Tuan H. Achmad bin H. Asmat, sebagaimana terbukti, berdasarkan:

Halaman 31 dari 82 Halaman Putusan Perkara Nomor: 43/G/2020/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor : 135 tertanggal 31 Mei 2012;
dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor: 136 tertanggal 31 Mei 2012; di
dasarkan pada bukti kepemilikan hak berupa dokumen salinan asli Akta Jual
Beli No: 2461/Kel.Clg/1993 tertanggal 6 September 1993, Persil 48/D.II
Kohir/Ke kitir No. Seri: 70400, luas ± 300 m² (tiga ratus meter persegi); dan
- b. Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor : 133 tertanggal 31 Mei 2012;
dan Akta Kuasa Untuk menjual Nomor: 134 tertanggal 31 Mei 2012;
didasarkan pada bukti kepemilikan hak antara lain berupa dokumen salinan
asli Akta Jual Beli No: 355/Kel.Clg/1993 tertanggal 31 Januari 1994, Persil
48/D.II Kohir No. 04380, Luas ± 759 m² (tujuh ratus lima puluh Sembilan
meter persegi);
5. Bahwa yang menjadi permasalahan adanya Akta Pengikatan Jual Beli
No.133, tanggal 31 Mei 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Indrarini
Sawitri, S.H,
selaku Notaris Kabupaten Tangerang, dari Penggugat dengan Ny. Neng Dewi
Nurosmala (istri Ke 3) salah satu ahli waris dari H. Achmad bin H. Asmat.
6. Bahwa dalil gugatan Penggugat adalah tanah seluas ± 1.059 m², sedangkan
objek sengketa Sertipikat Hak Milik No.8754/Karang Tengah atas nama
Abdullah A. Razak, Surat ukur No.2892/2019, tanggal 20 Nopember 2019,
seluas 646 m², hanya seluas 646 m² dan tidak terdapat didalam Akta
Pengikatan Jual Beli Penggugat.
7. Bahwa berdasarkan hal-hal diatas, didalam gugatan tidak dijelaskan proses
pensertipikatan yang telah salah dilakukan oleh Tergugat, sehingga
membuat terdapat cacat administrasi atau tidak sesuai prosedur, akan tetapi
hanya membahas terkait dasar kepemilikan penggugat adalah Akta
Pengikatan Jual Beli No.133, tanggal 31 Mei 2012.
8. Bahwa didalam posita Penggugat huruf E angka 3 batas-batas yang menjadi
objek gugatan berbeda dengan yang terdapat dalam Sertipikat Hak Milik

Halaman 32 dari 82 Halaman Putusan Perkara Nomor: 43/G/2020/PTUN-SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.8754/Karang Tengah atas nama Abdullah A. Razak, Surat ukur
No.2892/2019, tanggal 20 Nopember 2019, seluas 646 m2.

9. Bahwa berdasarkan hal-hal diatas, dikarenakan dalil gugatan terkait luas dan batas-batas yang menjadi objek sengketa, sehingga sudah seharusnya gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet oivantkelijk verklaard).

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 Termohon menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat, kecuali dari hal-hal yang diakui secara tegas dalam Jawaban ini;
3. Bahwa berdasarkan posita surat permohonan pemohon dari huruf A sampai dengan F dengan ini Tergugat menyatakan secara tegas menolak untuk seluruhnya, sebab yang dijadikan dasar untuk memohon dari surat keputusan in litis Objek Sengketa oleh Penggugat berupa Surat Nomor : 13/SKL-SDR/VI/2020, tanggal 23 Juni 2020, sedangkan dasar gugatan Penggugat adalah tanah milik adat/ Girik C berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No.133, tanggal 31 Mei 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Indrarini Sawitri, S.H,

selaku Notaris Kabupaten Tangerang, dari Penggugat dengan Ny. Neng Dewi Nurosmala (istri Ke 3) salah satu ahli waris dari H. Achmad bin H. Asmat, sehingga sudah seharusnya gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet oivantkelijk verklaard).

4. Bahwa Penggugat berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No.133, tanggal 31 Mei 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Indrarini Sawitri, S.H, selaku Notaris Kabupaten Tangerang, dari Penggugat dengan Ny. Neng Dewi Nurosmala (istri Ke 3) salah satu ahli waris dari H. Achmad bin H. Asmat, sedangkan asli Akta Jual Beli No: 355/Kel.Clg/1993 tertanggal 31 Januari

Halaman 33 dari 82 Halaman Putusan Perkara Nomor: 43/G/2020/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1994, Persil 48/D.II Kohir No. 04380, Luas \pm 759 m² (tujuh ratus lima puluh Sembilan meter persegi), tidak dipegang oleh Penggugat, akan tetapi dipegang oleh Abdullah Abdul Razak yang diperoleh dari H. Achmad bin H. Asmat berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 19 Oktober 2006, dari H. Achmad bin H. Asmat kepada Abdullah Abdul Razak, yang dibuat oleh dan dihadapan Abdul Razak Syahab, S.H, selaku Notaris Jakarta.

5. Bahwa Penggugat tidak memiliki legalitas formal atas pengikatan jual beli baik berdasarkan Surat Keterangan Waris maupun persetujuan dari ahli waris lainnya, hanya dari salah satu ahli waris H. Achmad bin H. Asmat.
6. Bahwa syarat gugatan harus memiliki kepentingan merupakan suatu syarat minimal untuk dapat berproses di Pengadilan Tata Usaha Negara, dan tentang kepentingan dalam kaitannya dengan Hukum Acara Tata Usaha Negara mengandung 2 (dua) arti, yaitu:
 - a. Menunjuk kepada nilai yang harus dilindungi oleh hukum, dan;
 - b. Kepentingan proses, artinya apa yang hendak dicapai dengan melakukan suatu proses gugatan yang bersangkutan.
7. bahwa yang dimaksud kepentingan di sini adalah suatu nilai, baik yang bersifat menguntungkan maupun yang merugikan yang ditimbulkan atau yang menurut nalar dapat diharapkan akan timbul oleh keluarnya suatu keputusan TUN atau suatu keputusan penolakan TUN, sehingga kepentingan hukum itu dapat bersifat material atau immaterial, dapat diukur dan dinilai.

Bahwa ada adagium yang menyatakan point d'interet – poin d'action (bila ada kepentingan maka disitu baru boleh berproses), sehingga untuk berproses juridis itu harus ada kepentingannya untuk berproses.

8. Bahwa tanpa ada Kepentingan berproses yang tidak ada tujuannya apa-apa harus dihindarkan, tidak dibolehkan, sebab dengan cara demikian itu juga bukanlah hal yang bermanfaat bagi kepentingan umum.

Halaman 34 dari 82 Halaman Putusan Perkara Nomor: 43/G/2020/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa dasar gugatan Akta Pengikatan Jual Beli No.133, tanggal 31 Mei 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Indrarini Sawitri, S.H, selaku Notaris Kabupaten Tangerang, dari Penggugat dengan Ny. Neng Dewi Nurosmala (istri Ke 3) salah satu ahli waris dari H. Achmad bin H. Asmat, bukanlah merupakan dasar kepemilikan atau peralihan berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997.
10. Bahwa terkait Penggugat mempunyai hak atas tanah tersebut berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No.133, tanggal 31 Mei 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Indrarini Sawitri, S.H, selaku Notaris Kabupaten Tangerang, dari Penggugat dengan Ny. Neng Dewi Nurosmala (istri Ke 3) salah satu ahli waris dari H. Achmad bin H. Asmat, merupakan kewenangan Pengadilan Negeri (sengketa kepemilikan).
11. Bahwa berdasarkan angka 10, diatas, terkait perjanjian atau perikatan merupakan kewenangan di Pengadilan Negeri berdasarkan Undang-Undang No.5 Tahun 1986 pasal 2 yaitu Tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut Undang-undang ini huruf (a) yaitu Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata dan huruf (e) yaitu Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan atas dasar hasil pemeriksaan badan peradilan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga sudah seharusnya gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet oivantkelijk verklaard).
12. Bahwa berdasarkan hal-hal diatas, penerbitan Sertipikat Hak Milik No.8754/Karang Tengah atas nama Abdullah A. Razak, Surat ukur No.2892/2019, tanggal 20 Nopember 2019, seluas 646 m2, telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997, sudah seharusnya gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet oivantkelijk verklaard).

Halaman 35 dari 82 Halaman Putusan Perkara Nomor: 43/G/2020/PTUN-SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian tersebut di atas, dengan ini Tergugat memandang sudah tepat penerapan hukum atau apa yang dilakukan Tergugat, sehingga Tergugat meminta kepada Majelis Hakim untuk menetapkan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

- Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Sengketa :

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

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat, Tergugat II Intervensi telah pula menyampaikan dokumen elektronik surat jawabannya tertanggal 7 Oktober 2020 yang telah diunggah (*uploaded*) pada Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 7 Oktober 2020 dengan mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut:

A. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II Intervensi dengan tegas menolak seluruh dalil yang diajukan Penggugat dalam Gugatan Aquo, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Penggugat
2. Terhadap Dalil Gugatan huruf C Nomor 4.

Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dalil Gugatan Penggugat huruf C Nomor 4, bahwa Penggugat adalah BUKAN pemilik sah atas bidang tanah tersebut, pada tahun 2006 Alm. H. ACHMAD melakukan serangkaian jual beli tanah kepada Alm. ABDULLAH A. RAZAK yang mana telah diketahui dan disetujui oleh MOMOH, ANI YUNIARTI, dan NENG DEWI NUROSMALA yang berkedudukan sebagai istri-istri dari Alm. H. ACHMAD, bahwa penjualan sebidang tanah tersebut kepada Alm. ABDULLAH A. RAZAK adalah berdasarkan Pengikatan Jual Beli dan Kuasa

Halaman 36 dari 82 Halaman Putusan Perkara Nomor: 43/G/2020/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 9 pada tanggal 19 Oktober 2006 antara Alm. H. ACHMAD dengan Alm.

ABDULLAH A. RAZAK yang dibuat dan dikeluarkan oleh Notaris / PPAT ABDUL RAZAK SYAHAB, SH;

Bahwa berdasarkan Pasal 1868 KUH Perdata:

“Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, di tempat dimana akta itu dibuat”

Bahwa berdasarkan Pasal 1870 KUH Perdata:

“ Suatu Akta Otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya ”

Bahwa berdasarkan penjelasan pasal 1868 & pasal 1870 KUH Perdata telah memberikan penegasan bahwa akta yang dibuat dihadapan Notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna

3. Terhadap Dalil Gugatan huruf C No.10 halaman 4

Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dalil Gugatan Penggugat huruf C no.10 halaman 4, bahwa Alm. ABDULLAH A. RAZAK melakukan proses pendaftaran atau pengajuan sertifikat kepada Tergugat dengan memenuhi syarat-syarat dan prosedur yang berlaku sesuai dengan perundang-undangan, jadi Tergugat tidak melakukan pelanggaran perundang-undangan, perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat sudah benar dan sesuai dengan perundang-undangan, bahwa sebenarnya kepentingan Pengugat sebenarnya tidak ada yang dirugikan jika Pengugat tidak melangsungkan Akta Pengikatan Jual Beli tersebut dengan Almh. NENG DEWI NUROSMALA. Penggugat sudah mengetahui bahwa tanah tersebut adalah milik dari Alm. ABDULLAH A. RAZAK sehingga dalil huruf C halaman 4 Nomor 10 tidak memiliki dasar dan alasan yang kuat.

4. Terhadap Dalil Gugatan huruf E Nomor 1 s/d 3

Halaman 37 dari 82 Halaman Putusan Perkara Nomor: 43/G/2020/PTUN-SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tergugat Intervensi menolak dalil Gugatan Penggugat huruf E Nomor 1 s/d 3, bahwa NENG DEWI NUROSMALA adalah Istri ke 3 (tiga) dari Alm. H. ACHMAD, NENG DEWI NUROSMALA telah mengetahui dan menyetujui bahwa Alm. H. ACHMAD menjual sebidang tanah seluas $\pm 759 \text{ m}^2$ (tujuh ratus lima puluh Sembilan meter persegi) kepada Alm. ABDULLAH A. RAZAK berdasarkan Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 9 tanggal 19 Oktober 2006, sehingga Almh. NENG DEWI NUROSMALA bukanlah ahli waris yang berhak menjual tanah tersebut dikarenakan Alm. H. ACHMAD sudah menjual tanah tersebut kepada Alm. ABDULLAH A. RAZAK.

Bahwa pada bulan April 2012 Almh. NENG DEWI NUROSMALA mendatangi kediaman Alm. ABDULLAH A. RAZAK selaku pemilik tanah yang sudah di beli dari Alm. H. ACHMAD, Almh. NENG DEWI NUROSMALA meminta kepada Alm. ABDULLAH A. RAZAK untuk meminjamkan Akta Jual Beli Asli Nomor : 2461/Kec.Clg/1993 dan Akta Jual Beli Asli Nomor : 355/Kec.Clg/1994 dengan berdalih ada yang hendak membeli tanah dan bangunan yang sudah dibeli oleh Alm. ABDULLAH A. RAZAK, kemudian setelah beberapa waktu Alm. ABDULLAH A. RAZAK mendapatkan informasi terkait Akta Jual Beli Asli miliknya dihilangkan oleh Almh. NENG DEWI NUROSMALA atas kejadian tersebut Almh. NENG DEWI NUROSMALA membuat Laporan/Pengaduan Kehilangan pada Polres Metro Tangerang Kota dengan Nomor : LP/B/125/VI/2012/ Resort Tangerang Kota pada tanggal 22 Juni 2012, Bahwa ternyata Almh. NENG DEWI NUROSMALA melakukan transaksi Jual Beli dengan Penggugat menggunakan Obyek Sengketa tersebut sebagai Objek Transaksi Jual Beli, sehingga menurut Tergugat II Intervensi Jual Beli antara Penggugat dan Almh. NENG DEWI NUROSMALA tidak sah dikarenakan Almh. NENG DEWI NUROSMALA tidak mempunyai hak dalam menjual objek tanah tersebut.

5. Terhadap Dalil Gugatan huruf E Nomor 4 s/d 8



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dalil Gugatan Penggugat huruf E Nomor 4 s/d 8, bahwa dalam Gugatan Perdata Penggugat di Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan register perkara nomor 465/PDT.G/2014/PN.JKT.BAR tersebut menurut Tergugat Intervensi tidaklah mencukupi sebagai dasar atas kepemilikan sebidang tanah tersebut, karena Almh. NENG DEWI NUROSMALA BUKAN pemilik tanah dan Almh. NENG DEWI NUROSMALA pernah mengetahui dan menyetujui untuk menjual objek tanah tersebut sesuai dengan Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 9 tanggal 19 Oktober 2006 yang dibuat dan dikeluarkan oleh Notaris / PPAT ABDUL RAZAK SYAHAB, SH dan penjualan tersebut sudah dilakukan secara terang dan tunai, dimana Alm ABDULLAH A. RAZAK sudah melaksanakan Kewajiban – kewajiban nya sebagai Pembeli, sudah membayarkan Pajak BPHTB, PPH dan kewajiban lain nya yang harus dibayarkan dan akan Tergugat II Intervensi tunjukkan bukti – bukti tersebut di dalam Acara Pembuktian Penggugat hanya berlandaskan dengan Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 133 dan 134 serta Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 135 dan 136 dengan tertanggal yang sama di semua Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa pada tanggal 31 Mei 2012 yang dibuat dan dikeluarkan oleh Notaris INDRARINI SAWITRI, dimana Gugatan tersebut dilakukan dengan Menggugat orang ataupun Pihak yang tidak ada hubungan nya dengan Obyek Sengketa yang Penggugat beli, dimana Para Ahli Waris merasa memang tidak mempunyai hak atas tanah tersebut kecuali Almh NENG DEWI NUROSMALA, bahwa MOMOH selaku istri Pertama menyadari bahwa mereka sudah pernah menjual tanah tersebut kepada Alm. ABDULLAH A. RAZAK.

6. Terhadap Dalil Gugatan huruf E Nomor 9 s/d 10

Bahwa Tergugat Intervensi menolak dalil Gugatan Penggugat huruf E Nomor 9 s/d 10, bahwa Tergugat Intervensi memiliki dokumen yang sah dan dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya menurut hukum yang berlaku berupa :

a. Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 9 tanggal 19 Oktober 2006;

Halaman 39 dari 82 Halaman Putusan Perkara Nomor: 43/G/2020/PTUN-SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Kwitansi yang diterima dari ABDULLAH A. RAZAK dengan jumlah Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) sebagai pembelian tanah dan bangunan pada tanggal 25 November 2006;

Bahwa Akta Jual Beli Nomor : 2461/Kec.Clg/1993, tanggal 6 September 1993 dan Akta Jual Beli Nomor : 355/Kec.Clg/1994, tanggal 31 Januari 1994 sudah sesuai dengan data yang terdaftar di kecamatan setempat sehingga jika Penggugat menduga data ini palsu Tergugat II Intervensi mensomnir Penggugat untuk membuktikan secara jelas dokumen mana yang asli, karena Akta Jual Beli ini sudah sesuai dengan data yang dimiliki oleh kelurahan dan kecamatan sesuai dengan objek sengketa yang ada, justru sebaliknya Akta Milik Penggugat yang seharusnya diragukan kebenarannya, dimana Penggugat tidak melakukan pengecekan terlebih dahulu mengenai Status tanah Objek Sengketa, dimiliki siapa dan data – data pendukung lainnya melalui Kelurahan maupun Kecamatan setempat.

7. Terhadap Dalil Gugatan huruf E Nomor 11 s/d 12

Bahwa Tergugat Intervensi menolak dalil Gugatan Penggugat huruf E Nomor 11 s/d 12, bahwa berdasarkan Pasal 1320 KUHperdata yang berbunyi :

“Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat yaitu :

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

Kedua belah pihak harus ada kesesuaian pendapat tentang apa yang diatur oleh kontrak tersebut, bahwa kesepakatan kehendak itu ada jika tidak ada terjadinya salah satu unsur berikut :

1. Kekhilafan (Dwang);
2. Penipuan (Bedrog);
3. Paksaan (Dwaling).

Bahwa kesepakatan ini tidak dapat terjadi karena terdapat unsur penipuan (Bedrog) yang dilakukan Almh. NENG DEWI NUROSMALA karena Almh. NENG DEWI NUROSMALA telah terlebih dahulu mengetahui sudah terjadi penjualan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

objek tanah tersebut antara Alm. H. ACHMAD dan Alm. ABDULLAH A. RAZAK pada tahun 2006, berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 9 tanggal 19 Oktober 2006, yang dibuat dan dikeluarkan oleh Notaris / PPAT ABDUL RAZAK SYAHAB, SH

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

Bahwa pihak yang melakukan perjanjian haruslah orang yang menurut hukum berwenang melakukan jual beli tersebut, sebagaimana dalam Pasal 1330 KUHPdata telah menentukan bahwa ada orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian yaitu :

1. Orang belum dewasa;
2. Dibawah pengampuan;
3. Wanita bersuami;

Bahwa berdasarkan Pasal 1330 KUHPdata huruf C, jelas bahwa Almh. NENG DEWI NUROSMALA adalah orang yang tidak berhak menjual tanah tersebut dikarenakan Almh. NENG DEWI NUROSMALA saat itu masih berstatus sebagai istri dari Alm. H. ACHMAD dimana sebelumnya sudah pernah menyetujui dan mengetahui penjualan tanah tersebut antara Alm. H. ACHMAD dan Alm. ABDULLAH A. RAZAK, berdasarkan syarat sah yang objektif, berdasarkan Pasal 1320 KUHPdata konsekuensi hukumnya apabila tidak terpenuhi salah satu syarat objektif akibatnya adalah perjanjian atau jual beli tersebut batal demi hukum.

c. Suatu hal tertentu;

Bahwa yang di perjanjikan oleh salah satu pihak haruslah jelas.

d. Suatu sebab yang halal.

Bahwa tidak boleh menjanjikan sesuatu yang dilarang Undang-Undang atau yang bertentangan dengan hukum, nilai-nilai kesopanan atau ketertiban umum, bahwa Almh. NENG DEWI NUROSMALA memperjanjian sesuatu yang dilarang Undang-Undang dan bertentangan dengan hukum, yaitu Almh. NENG DEWI

Halaman 41 dari 82 Halaman Putusan Perkara Nomor: 43/G/2020/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

NUROSMALA telah menjual tanah objek sengketa tersebut kepada Penggugat dimana tanah tersebut bukan merupakan hak dari Alm. NENG DEWI NUROSMALA

Dalam 1792 KUHPerdata juga menyebutkan yang berbunyi :

“Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kuasa kepada seorang lain, yang menerimanya untuk atas namanya, menyelenggarakan suatu urusan”.

Dan dalam Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 9 tanggal 19 Oktober 2006 pada pasal 5 yang berbunyi :

“Pihak Pertama dengan ini memberikan kuasa dengan hak substitusi sepenuhnya kepada Pihak Kedua, dengan hak untuk menjual/memindahkan tanah dan bangunan tersebut kepada orang lain/pihak lain apabila pembayaran atas tanah dan bangunan yang disebutkan dalam akta ini telah dibayar lunas oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama dan segala syarat untuk jual beli tanah”

dan Pasal 1813 KUHPerdata yang didalilkan dalam Gugatan oleh Pegugat tidaklah tepat dikarenakan Alm. ABDULLAH A. RAZAK secara sah melakukan Jual Beli tersebut dan telah melunasi seluruh kewajibannya kepada Alm. H. ACHMAD;

8. Terhadap Dalil Gugatan huruf E Nomor 13 s/d 17

Bahwa Penggugat tidak menjelaskan secara detail mengenai pasal yang disangkakan pada isi Gugatan, berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 31 ayat (1) yang berbunyi :

“Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1)”.

Dan Pasal 32 ayat (1) yang berbunyi :

“Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya,

Halaman 42 dari 82 Halaman Putusan Perkara Nomor: 43/G/2020/PTUN-SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”.

9. Terhadap dalil Gugatan huruf E Nomor 19 s/d 22

Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dalil Gugatan Penggugat huruf E Nomor 19 s/d 22, bahwa Alm. ABDULLAH A. RAZAK melakukan proses pendaftaran atau pengajuan sertifikat kepada Tergugat dengan memenuhi syarat-syarat dan prosedur yang berlaku sesuai dengan perundang-undangan, jadi Tergugat tidak melakukan pelanggaran perundang-undangan, perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat sudah benar dan sesuai dengan perundang-undangan, bahwa kepentingan Penggugat sebenarnya tidak ada yang dirugikan jika Pengugat lebih teliti dan berhati – hati dalam melakukan pengecekan Dokumen maupun surat – surat di Kelurahan maupun Kecamatan tempat Objek Sengketa berada yang berhubungan langsung dengan Objek Sengketa sehingga Penggugat tidak akan melangsungkan Akta Pengikatan Jual Beli tersebut dengan Almh. NENG DEWI NUROSMALA. Dan Penggugat sudah mengetahui bahwa tanah tersebut adalah milik dari Alm. ABDULLAH A. RAZAK sehingga dalil huruf E Nomor 19 s/d 22 tidak memiliki dasar dan alasan yang kuat dan juga mengada - ada

PERMOHONAN

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Surat Sertifikat Hak Milik Nomor : 08754/Kel. Karang Tengah, terbit tanggal 21-11-2019 atas nama ABDULLAH A. RAZAK yang diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Negara Kota Tangerang adalah sah menurut hukum dan dapat dipertahankan;
3. Menolak pencabutan dan pencoretan Sertipikat Hak Milik Nomor 08754/Kel. Karang Tengah, terbit tanggal 21-11-2019 yang diajukan Penggugat;

Halaman 43 dari 82 Halaman Putusan Perkara Nomor: 43/G/2020/PTUN-SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Ex aquo et bono, apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa atas Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi, Penggugat telah menyampaikan dokumen elektronik Repliknya tertanggal 14 Oktober 2020 yang telah diunggah (*uploaded*) pada Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 13 Oktober 2020. Selanjutnya atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah menyampaikan masing-masing dokumen elektronik Dupliknya tertanggal 21 Oktober 2020 yang telah diunggah (*uploaded*) pada Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 21 Oktober 2020 yang mana materi Replik dan Duplik selengkapnya sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan perkara ini yang merupakan satu kesatuan tidak terpisahkan dan turut dipertimbangkan dalam Putusan ini;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan alat bukti tertulis berupa foto copy surat yang bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan asli atau foto copynya dan telah dilegalisir di kantor Pos, sehingga secara formal dapat dijadikan alat bukti yang diberi tanda P - 1 sampai dengan P - 13 sebagai berikut :

1. Bukti P-1 : Kartu tanda Penduduk Warga Negara Indonesia atas nama WINARNO; (sesuai dengan asli);
2. Bukti P-2 : Tanda Terima Agenda Surat Masuk BPN, tanggal 25 Juni 2020 Nomor : 1103/KPT/VI/2020 atas Surat Nomor : 13/SKL-SDR/VI/2020 tanggal 23 Juni 2020; (sesuai dengan asli);
3. Bukti P-3a : Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor : 135 tertanggal 31 Mei 2012 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 136 tertanggal 31 Mei 2012; (sesuai dengan asli);

Halaman 44 dari 82 Halaman Putusan Perkara Nomor: 43/G/2020/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3b : Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor : 133 tertanggal 31 Mei 2012 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 134 tertanggal 31 Mei 2012; (sesuai dengan asli);
4. Bukti P-4a : Akta Jual Beli No.2461/Kel.Clg/1993 tertanggal 6 September 1993; (sesuai dengan asli);
- 4b : Akta Jual Beli Nomor : 355/Kel.Clg/1994 tertanggal 31 Januari 1994; (sesuai dengan asli);
5. Bukti P-5 : Salinan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor : 465.PDT.G/2014/PN.JKT.BAR, tertanggal 17 Desember 2014 dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde); (sesuai dengan asli);
6. Bukti P-6 : Berita Acara Penyerahan tertanggal 27 Pebruari 2015; Poto copy dari poto copy);
7. Bukti P-7a : Surat Keterangan Kematian dari Rumah sakit Bhakti Asih Jl. Raden Saleh, Karang Tengah Kota Tangerang tertanggal 17 Desember 2010, yang menrangkan bahwa Ahmad Bin Asmat telah meninggal dunia pada tanggal 17 Desember 2010; (poto copy dari poto copy);
- Bukti P-7b : Surat Keterangan Pelaporan Kematian yang ditandatngani Lurah Joglo, dan diketahui Camat Kembangan Kotamadya Jakarta Barat, tertanggal 20 Desember 2010 yang menerangkan bahwa AHMAD Bin ASMAT telah meninggal dunia pada tanggal 17 Desember 2020; (poto copy dari poto copy);
8. Bukti P-8 : Gambar Ukur yang dimohonkan Penggugat (Winarno) dan dbuat oleh Pengukur H. Djasuma R. disaksikan oleh Ketua RT.001 Rw.003 Diketahui Lurah Karang Tengah yang menjelaskna bahwa bidang tanah yang terkait dengan obyek sengketa Luasnya 641 M2; (sesuai dengan asli);

Halaman 45 dari 82 Halaman Putusan Perkara Nomor: 43/G/2020/PTUN-SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bukti P-9a : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pembayara PBB Tahun 2003,

Nama Wajib pajak AHMAD H. Bin ASMAT H, Letak obyek Pajak di Karang Tengah, Nomor SPPT (NOP): 36.75.712.011.012-0028.0; (sesuai dengan asli);

Bukti P-9b : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pembayara PBB Tahun 2003,

Nama Wajib pajak AHMAD H. Bin ASMAT H, Letak obyek Pajak di Karang Tengah, Nomor SPPT (NOP): 36.75.712.011.012-0028.0; (sesuai dengan asli);

Bukti P-9c : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pembayara PBB Tahun

2003, Nama Wajib pajak AHMAD H. Bin ASMAT H, Letak obyek Pajak di Karang Tengah, Nomor SPPT (NOP): 36.75.712.011.012-0028.0; (sesuai dengan asli);

Bukti P-9d : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pembayara PBB Tahun

2003, Nama Wajib pajak AHMAD H. Bin ASMAT H, Letak obyek Pajak di Karang Tengah, Nomor SPPT (NOP): 36.75.712.011.012-0028.0; (sesuai dengan asli);

Bukti P-9e : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pembayara PBB Tahun

2003, Nama Wajib pajak AHMAD H. Bin ASMAT H, Letak obyek Pajak di Karang Tengah, Nomor SPPT (NOP): 36.75.712.011.012-0028.0; (sesuai dengan asli);

Bukti P-9f : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan

(SPPT-PBB) Tahun 2018, Nama Wajib Pajak AHMAD H. Bin ASMAT H, Letak obyek Pajak di Jl. Lembang Rt.001 Rw.03 Karang Tengah, Nomor SPPT (NOP): 36.75.712.011.012-0028.0; (sesuai dengan asli);

Bukti P-9g : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan

(SPPT-PBB) Tahun 2018, Nama Wajib Pajak AHMAD H. Bin ASMAT H, Letak obyek Pajak di Jl. Lembang Rt.001 Rw.03

Halaman 46 dari 82 Halaman Putusan Perkara Nomor: 43/G/2020/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Karang Tengah, Nomor SPPT (NOP): 36.75.712.011.012-0028.0; (sesuai dengan asli);

Bukti P-9h : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pembayara PBB Tahun 2020, Nama Wajib pajak AHMAD H. Bin ASMAT H, Letak obyek Pajak di Karang Tengah, Nomor SPPT (NOP): 36.75.712.011.012-0028.0; (sesuai dengan asli);

10. Bukti P-10 : Poto copy Surat Ketetapan Nomor : S.TAP/11/IV/RES.1.9/2019 tanggal 9 April 2019 tentang Penghentian Penyelidikan; (sesuai dengan asli);

11. Bukti P-11 : Akta Jual Beli Nmor : 105/2019 tertanggal 17 September 2019 yang diterbitkan oleh Edwin, SH. Sp.N PPAT Kota Tangerang; (poto copy dari poto copy);

12. Bukti P-12 : Salinan Akta Jual Beli Nomor : 355/Kec.Clg/1994 tanggal 31 Januari 1994; (sesuai dengan asli);

13. Bukti P-13 : Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 9 tanggal 19 Oktober 2006, yang dibuat dihadapan Abdul Razak Syahab, SH Notaris Jakarta; (poto copy dari poto copy);

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sanggahannya Tergugat juga telah mengajukan alat bukti tertulis berupa foto copy surat-surat yang bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan asli atau foto copynya dan telah dilegalisir di kantor Pos, sehingga secara formal dapat dijadikan alat bukti, yang diberi tanda T - 1 sampai dengan T - 24 sebagai berikut :

1. Bukti T-1 : Buku Tanah Hak Milik No. 8754 Kelurahan karang Tengah, Kecamatan Karang Tengah; (sesuai dengan asli);
2. Bukti T-2 : Surat Ukur No. 2892 Kelurahan karang Tengah, Kecamatan karang Tengah/2019 tanggal 20-11-1019; (sesuai dengan asli);
3. Bukti T-3 : Formulir Permohonan Pengakuan Hak an. Abdullah A, Razak tanggal 12-02-2019; (sesuai dengan asli);

Halaman 47 dari 82 Halaman Putusan Perkara Nomor: 43/G/2020/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bukti T-4 : Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah an. Abdullah A, Razak tanggal 12-02-2019; (sesuai dengan asli);
5. Bukti T-5 : Berita Acara Kesaksian Pemilikan tanah tanggal 14-02-2019; (sesuai dengan asli);
6. Bukti T-6 : Surat keterangan Kepala Kelurahan No. 593.21/56/Ket/II/2019 tanggal 14/02/2019; (sesuai dengan asli);
7. Bukti T-7 : Surat Pernyataan BPHTB Terhutang an. Abdullah A, Razak tanggal 12-02-2019; (sesuai dengan asli);
8. Bukti T-8 : Surat Pernyataan Pajak penghasilan Terhutang tanggal 12-02-2019; (sesuai dengan asli);
9. Bukti T-9 : Surat Pernyataan an. H. Saidi No. 593.21/59/1993 tanggal 28-08-1993; (sesuai dengan asli);
10. Bukti T-10 : Asli Surat Pernyataan belum ada sertifikat an. H. saidi Bin H. Saimin tanggal 28-08-1993; (sesuai dengan asli);
11. Bukti T-11 : Surat Pernyataan an. . Saidi Bin H. Saimin No. 593.21/18/1993 tanggal 08-11-1993; (sesuai dengan asli);
12. Bukti T-12 : Surat Pernyataan belum ada sertifikat an. H. Saidi Bin H. Saimin tanggal 08-11-1993 tanggal 08-11-1993; (sesuai dengan asli);
13. Bukti T-13 : Berita Acara an. H. Saidi Bin H. Saimin tanggal 31-01-1994; (sesuai dengan asli);
14. Bukti T-14 : Akta Jual Beli No. 355/Kec.Cld/1994 tanggal 31-01-1994; (sesuai dengan asli);
15. Bukti T-15 : Akta Jual Beli No.105/2019 tanggal 17-09-2019; (sesuai dengan asli);
16. Bukti T-16 : Berita Acara Pemeriksaan Tanah tanggal 21 Oktober 2019; (sesuai dengan asli);
17. Bukti T-17 : Berita Acara pengesahan Pengumuman data Fisik dan data Yuridis No.5028/2019 tanggal 13-11-2019; (sesuai dengan asli);

Halaman 48 dari 82 Halaman Putusan Perkara Nomor: 43/G/2020/PTUN-SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18.Bukti T-18 : Risalah daftar Isian 201 Lembar Pengesahan Pengakuan; (sesuai dengan asli);

19.Bukti T-19 : Peta Bidang Tanah No.534/2019; (sesuai dengan asli);

20.Bukti T-20 : SPPT tahun 2006 an, Ahmad H. Bin Asmat H; (sesuai dengan asli);

21.Bukti T-21 : Surat Pernyataan an Abdullah A. Razak, tanggal 23-09-2019; (sesuai dengan asli);

22.Bukti T-22 : Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga an Abdullah A. Razak; (sesuai dengan asli);

23.Bukti T-23 : Salinan Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No. 133; (sesuai dengan asli);

24.Bukti T-24: Putusan dari Pengadilan Negeri Jakarta barat No. 465/PDT.G/2014/PN.JKT.BAR; (sesuai dengan asli);

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sanggahannya, demikian pula Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat bukti tertulis berupa foto copy surat-surat yang bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan asli atau foto copynya dan telah dilegalisir di kantor pos, sehingga secara formal dapat dijadikan alat bukti, yang diberi tanda T II Int - 1 sampai dengan T II Int-5 sebagai berikut : (dirapihkan dian)

1. Bukti T.II. Int.-1 : Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No.9 tanggal 19 Oktober 2006; (sesuai dengan asli);

2.Bukti T.II. Int-2 : Kwitansi Pembayaran tanggal 25 Oktober 2006; (sesuai dengan asli);

3.Bukti T.II.Int-3 : Akta Jual Beli 105/2019 tanggal 19 Oktober 2019; (sesuai dengan asli);

4.Bukti T.III.Int-4 : Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 08754; (sesuai dengan asli);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5.BuktiT.II.Int-5:

Surat

tanda

Penerimaan

Laporan

No.LP/B/125/VI/2012/PMJ/Resort Tangerang Kota; (sesuai dengan asli);

Bahwa disamping mengajukan bukti-bukti surat tersebut, pada persidangan tanggal 13 Nopember 2019 Penggugat telah mengajukan 4 (empat) orang Saksi nya masing-masing bernama : 1. **H. Muhammad Thabri Setia**; 2. **Safri**; 3.

Sabenih; 4. **Imam Santoso**;

1. Saksi ke-1 Penggugat : H. MUHAMMAD THABRI SETIA

H. Muhammad Thabri Setia, kewarganegaraan Indonesia, tempat tanggal lahir Tangerang, 10-10-1954, jenis kelamin Laki-laki, alamat Jl. Raden Saleh / 05 RT. 002/RW. 001 Kelurahan Karang Tengah, Kecamatan Karang Tengah, Kota Tangerang, agama Islam pekerjaan Karyawan Swasta, yang dalam persidangan telah memberikan keterangan dibawah sumpah menurut Agama Islam yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi adalah Mantan Kepala Desa Karang Tengah;
- Bahwa saksi kenal dengan Winarno (Penggugat) dan mengetahui bidang tanah dalam Objek Sengketa milik Winarno;
- Bahwa saksi menjabat Kepala Desa Karang Tengah sejak tahun 1991 s.d. 2005;
- Bahwa saksi mengetahui Winarno menguasai tanah objek sengketa yang sekarang sedang disengketakan;
- Bahwa rumah tempat tinggal saksi berdekatan dengan lokasi tanah milik Winarno, dengan jarak kurang lebih 500 Meter;
- Bahwa saksi mengetahui proses jual beli tanah antara H. Saidi dengan H. Achmad, yang kemudian dibeli oleh Winarno;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Abdullah A. Razak;
- Bahwa saksi tidak mengakui tandatangan dalam surat Bukti T-14 = Bukti P-12 sedangkan untuk Bukti P-4b itu diakui sebagai tandatangannya;

Halaman 50 dari 82 Halaman Putusan Perkara Nomor: 43/G/2020/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Saksi Ke-2 Penggugat : SAFRI

Safri, Kewarganegaraan Indonesia, tempat tanggal lahir Tangerang, 29-05-1967, jenis kelamin Laki-laki, alamat Jl. Raden Saleh RT. 001/RW. 002, Kelurahan Karang Tengah, Kecamatan Karang Tengah, Kota Tangerang, agama Islam, pekerjaan Pensiunan Pegawai Negeri Sipil, yang dalam persidangan telah memberikan keterangan dibawah sumpah menurut Agama Islam yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi adalah mantan Ketua Rt.001 Rw.003 tempat dimana lokasi tanah yang menjadi objek sengketa;
- Bahwa saksi menjabat Ketua RT sejak tahun 2008- s.d. November 2020. Hingga sampai saat ini belum ada masyarakat yang melaporkan kepada dirinya untuk pengukuran tanah;
- Bahwa saksi kenal dengan Winarno (Penggugat);
- Bahwa dalam surat Bukti P-8 adalah benar tandatangan saksi;
- Bahwa saksi kenal dengan Firdaus , Leman dan Sanusi;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat ada pengumuman sertifikat hasil PTSL di lingkungan Rt 001/003;
- Bahwa Winarno (Penggugat) mempunyai tanah dan sudah ada bangunan rumah milik Winarno;

3. Saksi ke-3 Penggugat : SABENIH

Sabenih, Kewarganegaraan Indonesia, tempat tanggal lahir Tangerang, 10-11-1974, jenis kelamin Laki-laki, alamat Jl. Raden Saleh / 05 RT. 002/RW. 001 Kelurahan Karang Tengah, Kecamatan Karang Tengah, Kota Tangerang, agama Islam pekerjaan Karyawan Swasta, yang dalam persidangan telah memberikan keterangan dibawah sumpah menurut Agama Islam yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi sebagai Ketua RW.03 yang menyaksikan serah terima fisik tanah dari Neng Dewi Nurosmala kepada Winarno (Penggugat);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menjadi ketua RwW 03 sejak tahun 2014-sekarang;
- Bahwa saksi mengetahui Berita Acara penyerahan fisik bidang tanah Ny. Neng Dewi Nurosmala kepada Winarno (Penggugat);
- Bahwa saksi pernah melihat Bukti surat P-6;

4. Saksi ke-4 Penggugat: IMAM SANTOSO

Imam Santoso, kewarganegaraan Indonesia, tempat tanggal lahir Kabupaten Pati, 09-11-1972, jenis kelamin Laki-laki, alamat KP. Banjir Kanal, RT./RW. Kelurahan Grogol, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, agama Islam, pekerjaan Karyawan Swasta, yang dalam persidangan telah memberikan keterangan dibawah sumpah menurut Agama Islam yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi adalah pemilik bengkel yang menempati tanah objek sengketa;
- Bahwa saksi mengontrak ditanah milik Winarno (Penggugat) sejak tahun 2016 hingga saat ini;
- Bahwa saksi kenal dengan Abdullah A. Razak dan pernah bertemu di tahun 2018;
- Bahwa saksi tidak pernah mengetahui adanya pengukuran dari pihak BPN, dikarenakan saksi tidak selalu hadir tiap hari di bengkel;
- Bahwa saksi tidak tahu soal Proses PTSL di Kelurahan Karang Tengah Tahun 2019.

Bahwa disamping mengajukan bukti-bukti surat tersebut, pada persidangan tanggal 20 Nopember 2019 Tergugat II Intervensi telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu : **1. SAMSI WIBOWO 2. LEMAN ;**

1. Saksi ke-1 Tergugat II Intervensi : SAMSI WIBOWO,

Samsi Wibowo, Kewarganegaraan Indonesia, tempat tanggal lahir Pacitan, 01-02-1964, jenis kelamin Laki-laki, Alamat Komplek Walikota Blok C4/19 Rt. 006/Rw.003 Kelurahan Meruya Selatan, Kecamatan Kembangan Jakarta Barat, Agama Islam, Pekerjaan Karyawan Swasta, yang dalam persidangan telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Winarno (Penggugat), Abdullah A. Razak dan Leman dari POKMAS KelKarang Tengah;
- Bahwa saksi kenal dengan Abdullah A. Razak sejak tahun 1985;
- Bahwa saksi ikut membantu mengurus sertifikat tanah milik Abdullah A. Razak;
- Bahwa saksi tahu lokasi tanah milik Abdullah A. Razak jaraknya kurang lebih 2 Km;
- Bahwa saksi mengakui surat Bukti T-3, Bukti T-4, Bukti T-14 dan Bukti T-15;
- Bahwa saksi ikut hadir dan menyaksikan dilokasi tanah objek sengketa;
- Bahwa saksi menerangkan Bapak Leman dan Bapak Firdaus sebagai anggota Pokmas yang ditunjuk oleh Pihak Kelurahan Karang Tengah;
- Bahwa saksi mengetahui Abdullah A. Razak meninggal dunia pada tahun 2020;
- Bahwa saksi juga mengetahui H.Achmad meninggal pada tahun 2010;
- Bahwa saksi mengetahui bangunan bengkel diatas bidang tanah Objek Sengketa milik Pak Imam yang mengontrak kepada Penggugat)Winarno).

2. Saksi ke-2 : LEMAN

Leman, Kewarganegaraan Indonesia, Tempat tanggal lahir Tangerang, 01-09-1972, Jenis kelamin Laki-laki, Alamat Jl. Karyawan II Rt.002 Rw.005 Desa Karang Tengah, Kec. Karang Tengah Kota Tangerang, Agama Islam, Pekerjaan PNS, , yang dalam persidangan telah memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa saksi sebagai PNS Pol PP dan mengenal Winarno (Penggugat);
- Bahwa saksi sebagai Pengurus POKMAS Kel. Karang Tengah sejak tahun 2018-2019 yang mengurus pendaftaran tanah warga masyarakat sebanyak 1300 berkas permohonan hak ke BPN juga sebagai saksi, karena warga masyarakat lainnya tidak mau menjadi saksi;
- Bahwa saksi sudah kenal lama dengan Abdullah A. Razak;
- Bahwa saksi mengakui tanda tangannya di surat Bukti T-3, Bukti T-4 dan T-5;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa proses pengumuman sertipikat dilakukan di Kantor Pertanahan, tidak di Kantor Kelurahan Karang Tengah. Karena saksi tidak pernah melihat satupun pengumuman data fisik dan data yuridis berkas permohonan hak PTSL di Kantor Kelurahan Karang Tengah;
- Bahwa saksi mengetahui kurang lebih 1300 berkas permohonan hak atas tanah PTSL Kelurahan Karang Tengah;
- Bahwa saksi ikut dalam proses pengukuran tanah yang dimohonkan Abdullah A.Razak bersama satgas fisik PTSL BPN Kota Tangerang. Disaat melakukan pengukuran dihadiri oleh Pak Edo, Saksi, Satgas Fisik, Ketua RT dengan tidak dihadiri tetangga pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah yang dimohonkan Hak tersebut;
- Bahwa saksi sebagai anggota Pokmas PTSL di Kelurahan Karang Tengah, hanya melihat Akta Jual Beli sebagai salah satu dasar permohonan Hak yang diajukan Abdullah H Razak.

Bahwa pada akhirnya Pihak Penggugat, Pihak Tergugat dan Pihak Tergugat II Intervensi telah menyampaikan masing-masing dokumen elektronik kesimpulannya tertanggal 10 Desember 2020 yang telah diunggah (*uploaded*) pada Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 10 Desember 2020;

Bahwa segala sesuatu yang terjadi di persidangan selama pemeriksaan perkara ini selengkapnyanya sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan didalam perkara ini adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan uraian dalam Putusan ini;

Bahwa akhirnya kedua belah pihak yang berperkara menyatakan mohon Putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Halaman 54 dari 82 Halaman Putusan Perkara Nomor: 43/G/2020/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa objek sengketa yang dimohonkan untuk dinyatakan batal atau tidak sah kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Serang sebagaimana di dalam fundamentum petendi dan petitum gugatan Penggugat dalam sengketa *a quo* adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 08754/Karang Tengah, terbit tanggal 21-11-2019, Surat Ukur No. 02892/2019, tanggal 20-11-2019, luas tanah 646 M², atas nama Abdullah A. Razak (Pontianak, 19/10/1961) (Vide Bukti T.II.Intv.4);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah menyampaikan dokumen elektronik surat jawabannya tertanggal 7 Oktober 2020 yang telah diunggah (*uploaded*) pada Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 7 Oktober 2020 yang mana didalam surat jawaban Tergugat tersebut sebelum memberikan jawaban atas pokok sengketa terlebih dahulu menyampaikan beberapa eksepsi. Sedangkan surat jawaban Tergugat II Intervensi di dalamnya tidak terdapat materi eksepsi namun hanya memuat materi jawaban atas pokok sengketa;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok sengketa, Pengadilan Tata Usaha Negara Serang (untuk selanjutnya dalam Putusan ini disebut Pengadilan), akan mempertimbangkan terlebih dahulu materi eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat tersebut sebagai berikut;

I. EKSEPSI

Menimbang, bahwa materi eksepsi-eksepsi yang disampaikan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut;

▪ Materi Eksepsi Tergugat

1. Bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam sengketa ini adalah permohonan pembatalan Objek Sengketa yang diterbitkan atas dasar Akta Jual Beli No.355/Kec.Cid./94, tanggal 31 Januari 1994 antara H.Saidi Bin H. Saimin dengan H Achmad Bin H.Asmat. dan Akta Jual Beli No. 105/2019, tanggal 19 September 2019 dari Abdullah Abdul Razak kepada Abdullah Abdul Razak.

Halaman 55 dari 82 Halaman Putusan Perkara Nomor: 43/G/2020/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sedangkan Penggugat mendalihkan selaku pemilik sah bidang tanah dalam Objek Sengketa dengan didasarkan pada Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 133, tanggal 31 Mei 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Indrarini Sawitri, S.H. yang mencatatkan perbuatan hukum jual beli antara Penggugat dengan Ny. Neng Dewi Nurosmala yang merupakan Istri ketiga dan ahli waris dari H Achmad Bin H.Asmat. Oleh karenanya permasalahan hukum dalam sengketa ini berkaitan dengan persoalan keabsahan Akta Jual Beli (Perikatan atau Perjanjian) yang merupakan kewenangan Pengadilan Negeri (Peradilan Umum) bukan kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara;

2. Bahwa Penggugat tidak memilik kepentingan untuk mengajukan gugatan ini, dikarenakan sebagaimana dalam gugatannya, Penggugat mendalihkan sebagai Pemilik Bidang Tanah dalam Objek Sengketa yang didasarkan pada Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 133, tanggal 31 Mei 2012 yang merupakan sebuah perbuatan hukum Perikatan atau Perjanjian semata, bukan perbuatan hukum peralihan hak;
3. Bahwa Gugatan Penggugat tidak jelas (*obscuur libel*) dikarenakan dalam gugatannya Penggugat mendalikan sebagai pemilik bidang tanah seluas kurang lebih 1.059 M², sedangkan luas bidang tanah dalam Objek Sengketa hanya 646 M² dan tidak ada Akta Pengikatan Jula Beli Penggugat. Selain daripada itu gugatan tidak menjelaskan kekeliruan atau kesalahan dalam proses penerbitan sertipikat Objek Sengketa, apakah penerbitan Objek Sengketa mengandung cacat administrasi atau tdak sesuai prosedur, melainkan hanya membahas dasar kepemilikan Penggugat dari sebuah Akta Pengikatan Jual Beli serta batas-batas bidang tanah milik Penggugat sebagaimana yang didalihkan dalam gugatannya berbeda dengan batas-batas bidang tanah dalam Objek Sengketa;

Menimbang, bahwa jika materi eksepsi-eksepsi Tergugat tersebut di atas dihubungkan dengan norma yang terkandung dalam ketentuan Pasal 77 Ayat (1)

Halaman 56 dari 82 Halaman Putusan Perkara Nomor: 43/G/2020/PTUN-SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka materi eksepsi-eksepsi tersebut dapat dikategorikan ke dalam eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan dan eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan yang dapat diputus bersama-sama dengan pokok sengketa;

Menimbang, bahwa berangkat dari uraian materi eksepsi-eksepsi tersebut, menurut Pengadilan secara runut dan runtun akan dipertimbangkan dengan sistematika sebagai berikut;

- Aspek Kewenangan Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara Serang;
- Aspek Penggugat tidak memiliki kepentingan (*legal standing*)
- Aspek Gugatan Penggugat Kabur/Tidak jelas (*obscur libel*);

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

Aspek Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang

Menimbang, bahwa konsepsi kewenangan absolut yang terkandung dalam norma Pasal 77 Ayat (1) Undang – Undang R.I Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara tersebut mengandung pengertian bahwa aspek formal kompetensi absolut Pengadilan Tata Usaha Negara merupakan hak fundamental yang melekat pada Pengadilan Tata Usaha Negara untuk dapat melakukan kewajibannya untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara/Administrasi Pemerintahan. Sehingga aspek kompetensi absolut Pengadilan Tata Usaha Negara merupakan aspek syarat formal yang harus mendapatkan prioritas utama untuk dipertimbangkan terlebih dahulu sebagai pintu masuk sebelum Pengadilan Tata Usaha Negara melakukan kewajibannya untuk mengadili suatu sengketa yang lebih jauh nantinya

Halaman 57 dari 82 Halaman Putusan Perkara Nomor: 43/G/2020/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempertimbangkan materi eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan dan pokok sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 (selanjutnya dalam putusan ini disebut Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara) dan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan (selanjutnya dalam Putusan ini disebut sebagai Undang-Undang Administrasi Pemerintahan) dan Peraturan Mahkamah Agung R.I. Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif (selanjutnya dalam Putusan ini disebut sebagai Perma Nomor 6 Tahun 2018) , maka setidaknya formulasi pengaturan norma ruang lingkup Kompetensi Absolut (Kewenangan) Pengadilan Tata Usaha Negara mencakup norma Pasal 47, Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, dengan Objek Sengketa berupa Keputusan Tata Usaha Negara atau Keputusan Administrasi Pemerintahan dengan perluasan maknanya termasuk juga mencakup Tindakan Administrasi Pemerintahan (Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara *juncto* Pasal 1 angka 7, Pasal 1 angka 8 dan Pasal 87 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan), dengan perluasan Objek Sengketa sebagaimana yang dirumuskan dalam ketentuan Pasal 53 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan serta pembatasan langsung sebagaimana yang ditentukan dalam ketentuan Pasal 2 dan Pasal 49 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, serta pembatasan tidak langsung sebagaimana yang ditentukan dalam Ketentuan Pasal 48 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara dan Pasal 2 Ayat (1) Perma Nomor 6 Tahun 2018 dan pembatasan karena lahirnya peraturan perundang-undangan yang baru dan pembatasan karena Yurisprudensi MA.RI;

Halaman 58 dari 82 Halaman Putusan Perkara Nomor: 43/G/2020/PTUN-SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan pada tanggal 11 Juni 2020, baru menerima informasi informal dan mengetahui keberadaan Objek Sengketa dari seorang Pegawai Kantor Pertanahan Kota Tangerang, yang kemudian pada tanggal 23 Juni 2020 Penggugat mengajukan surat keberatan secara tertulis kepada Tergugat atas terbitnya Objek Sengketa tersebut sebagaimana dalam Surat Nomor: 13/SKL/SDR/VI/2020, tertanggal 23 Juni 2020 yang diterima di Kantor Tergugat pada tanggal 25 Juni 2020 (Vide Bukti P-2). Selanjutnya atas upaya keberatan administratif yang diajukan oleh Penggugat tersebut, Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya untuk menyelesaikan upaya keberatan administratif tersebut dalam batas waktu 10 (sepuluh) hari kerja sebagaimana yang ditentukan dalam norma Pasal 77 Ayat (3) dan Ayat (4) Undang-Undang Administrasi Pemerintahan dan hingga gugatan *a quo* diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Serang;

Menimbang, bahwa norma Pasal 2 Ayat (1) Perma Nomor 6 Tahun 2018 telah menentukan Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Administrasi Pemerintahan setelah menempuh Upaya Administratif;

Menimbang, bahwa upaya administratif merupakan proses penyelesaian sengketa yang dilakukan dalam lingkungan Administrasi Pemerintahan sebagai dikeluarkannya Keputusan dan/atau Tindakan yang merugikan sebagaimana yang dirumuskan dalam Ketentuan Pasal 1 Angka 7 Perma Nomor 6 Tahun 2018;

Menimbang, bahwa pada dasarnya proses pengajuan upaya administratif menurut Peraturan Mahkamah Agung R.I Nomor 6 Tahun 2018 menggunakan 2 (dua) skema yaitu *pertama*, dengan menggunakan peraturan dasar yang mengatur upaya administratif itu sendiri. Sedangkan, *kedua* dalam hal peraturan dasar tidak mengatur upaya administratifnya, Pengadilan menggunakan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Administrasi Pemerintahan;

Halaman 59 dari 82 Halaman Putusan Perkara Nomor: 43/G/2020/PTUN-SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam peraturan perundang-undangan yang menjadi peraturan dasar penerbitan Objek Sengketa *a quo*, tidak mengatur mekanisme/tata cara prosedur upaya Administratif. Sehingga, secara *mutatis mutandis* mekanisme atau tata cara prosedur upaya administratifnya dalam sengketa *a quo* menggunakan skema yang ditentukan dalam Undang-Undang Administrasi Pemerintahan;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam norma Pasal 76 Ayat (3) Undang-Undang Administrasi Pemerintahan telah menentukan Pengadilan berwenang menyelesaikan sengketa Administrasi Pemerintahan, dalam hal ketika warga masyarakat tidak menerima atas penyelesaian banding oleh Atasan dari Pejabat yang menetapkan Keputusan dan/atau melakukan Tindakan yang merugikan. Sehingga dapat dipahami skema proses upaya administratif yang diatur dalam Undang-Undang Administrasi Pemerintahan menggunakan sistem hak upaya administratif (*complain handling*) dengan dua jenjang berupa keberatan administratif dan banding administratif dengan batas waktu penyelesaian yang telah ditentukan;

Menimbang, bahwa norma Pasal 77 Ayat (1), (2), (3), dan (4) Undang-Undang Administrasi Pemerintahan menentukan pula Keputusan dapat diajukan keberatan secara tertulis dalam waktu paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya Keputusan tersebut oleh Badan atau Pejabat Pemerintahan. Atas upaya keberatan administrasi tersebut Badan atau Pejabat Pemerintahan wajib menyelesaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja;

Menimbang, bahwa lebih lanjut dalam norma Pasal 78 Ayat (1) dan (2) Undang-Undang Administrasi Pemerintahan juga menentukan **Keputusan dapat diajukan banding secara tertulis dalam waktu paling lama 10 (sepuluh) hari kerja sejak keputusan upaya keberatan diterima dengan ditujukan kepada Atasan Pejabat yang menetapkan Keputusan;**

Halaman 60 dari 82 Halaman Putusan Perkara Nomor: 43/G/2020/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa secara tafsiran teologis, adanya pengaturan lembaga upaya administratif (*complain handling*) dalam Undang-Undang Administrasi Pemerintahan tidak lain tujuannya untuk mengarahkan penyelenggaraan Pemerintahan menjadi lebih sesuai dengan harapan dan kebutuhan masyarakat (*citizen friendly*) dengan menempatkan warga masyarakat sebagai subjek yang aktif yang terlibat dalam penyelenggaraan pemerintahan serta mendapatkan jaminan perlindungan dalam penyelenggaraan Pemerintahan sebagai bentuk nyata dari implementasi ajaran negara hukum tanggung-jawab (*responsibility state*);

Menimbang, bahwa upaya administratif (*complain handling*) juga merupakan hak hukum warga masyarakat untuk mendapatkan penyelesaian dalam sengketa administrasi pemerintahan yang bersifat *premium-remedium* di lingkungan administrasi pemerintahan. Sedangkan, Pengadilan Tata Usaha Negara sebagai sarana penyelesaian sengketa administrasi pemerintahan yang bersifat yudisial dan *ultimum-remedium*;

Menimbang, bahwa dengan pendekatan konsep dan norma sebagaimana yang telah diuraikan diatas, Pengadilan menilai *in casu* Penggugat telah menempuh upaya administratif keberatan secara tertulis kepada Tergugat selaku Pejabat Pemerintahan yang menetapkan Objek Sengketa sebagaimana yang ditentukan dalam Undang-Undang Administrasi Pemerintahan. Namun Tergugat **tidak melaksanakan kewajibannya untuk menyelesaikan** upaya administratif keberatan yang diajukan Penggugat tersebut dalam batas tenggang waktu 10 (sepuluh) hari kerja dan hingga diajukannya gugatan *a quo* ke Pengadilan. Sehingga menurut Pengadilan dengan memahami upaya administratif sebagai instrumen untuk menyelesaikan sengketa Administrasi Pemerintahan yang bersifat *premium-remedium* di lingkungan Administrasi Pemerintahan, maka dengan tidak diselesaikannya upaya administratif keberatan tersebut oleh Tergugat, *mutatis mutandis* tidak ada produk Keputusan atas upaya administratif

Halaman 61 dari 82 Halaman Putusan Perkara Nomor: 43/G/2020/PTUN-SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keberatan yang dapat diajukan banding oleh Penggugat ke Atasan Pejabat yang menetapkan Keputusan. Oleh karenanya Penggugat sebagai warga masyarakat memiliki hak untuk mendapatkan perlindungan hukum dalam penyelenggaraan pemerintahan dengan mengajukan gugatan *a quo* ke Pengadilan sebagai *ultimum remedium*;

Menimbang, bahwa selanjutnya norma Pasal 47 Undang – Undang R.I. Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara telah menentukan bahwasannya, Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa secara definisi stipulatif norma pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menerangkan bahwasanya: “**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 adapun Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana yang dimaksud dalam rumusan norma Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang R.I. Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, memiliki unsur-unsur sebagai berikut:

1. Suatu penetapan tertulis;
2. Dikeluarkan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;
3. Berisi tindakan Hukum Tata Usaha Negara;
4. Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku;
5. Bersifat Konkret, Individual dan Final;

Halaman 62 dari 82 Halaman Putusan Perkara Nomor: 43/G/2020/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata;

Menimbang, bahwa sedangkan di dalam norma Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan, unsur-unsur yang terkandung dalam sebuah Keputusan Administrasi Pemerintahan yang juga disebut Keputusan Tata Usaha Negara itu sendiri hanya terdiri dari:

1. Ketetapan tertulis;
2. Dikeluarkan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan;
3. Dalam menyelenggarakan Pemerintahan;

Menimbang, bahwa lebih lanjut norma Pasal 87 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan menentukan bahwa Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Peratun, harus dimaknai sebagai:

1. Penetapan tertulis yang mencakup tindakan faktual;
2. Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara dilingkungan Eksekutif, Legislatif, Yudikatif dan penyelenggara negara lainnya;
3. Berdasarkan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan dan AUPB;
4. Bersifat Final dalam arti lebih luas;
5. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum; dan/atau;
6. Keputusan yang berlaku bagi warga masyarakat;

Menimbang, bahwa jika Objek Sengketa (Vide buktiT.II.Intv.4) dihubungkan dengan norma Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Peratun *juncto (j.o)* Pasal 1 angka 7 dan Pasal 87 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan, maka menurut Pengadilan Objek Sengketa telah memenuhi unsur-unsur dan/atau dapat dikualifikasi sebagai Keputusan Administrasi Pemerintahan atau Keputusan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa selanjutnya dengan memperhatikan keadaan Penggugat yang telah menempuh upaya administratif dan gugatan Penggugat yang diajukan di wilayah hukum tempat kedudukan Tergugat serta tolok-ukur



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

substansi siapa yang menggugat (*in casu* Penggugat selaku Orang) dan tolak-ukur substansi siapa yang digugat (*in casu* Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang selaku Pejabat Pemerintahan) dengan pokok tuntutan gugatan untuk mohon dibatalkan atau dinyatakan tidak sah Objek Sengketa yang merupakan sebuah Keputusan Administrasi Pemerintahan atau Keputusan Tata Usaha Negara yang di dalamnya mengandung sengketa tata usaha negara di bidang penyelenggaraan administrasi pertanahan yang terletak dilapangan Hukum Administrasi (Hukum Publik) sebagaimana yang dimaksud pasal 1 angka 10 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, maka Pengadilan Tata Usaha Negara Serang berwenang secara absolut maupun relatif untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa *a quo*. Dengan demikian terhadap materi eksepsi Tergugat yang berkenaan dengan aspek kewenangan Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara Serang merupakan materi eksepsi yang tidak beralasan menurut hukum dan dinyatakan tidak diterima;

Aspek Kepentingan Penggugat

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan materi eksepsi Tergugat yang berkenaan dengan aspek kepentingan Penggugat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa rumusan norma Pasal 53 ayat (1) Undang – Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan bahwasannya yang dapat bertindak sebagai Penggugat adalah orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara ;

Menimbang, bahwa secara negasi dikatakan tanpa adanya kepentingan tidak akan ada gugatan (*Geen Processual belang – geen rechtsingang*), oleh karenanya unsur kepentingan merupakan syarat untuk adanya *standing to the sue*

Halaman 64 dari 82 Halaman Putusan Perkara Nomor: 43/G/2020/PTUN-SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yaitu kedudukan minimal yang harus dipunyai seseorang atau badan hukum untuk mencapai kapasitas mengajukan gugatan;

Menimbang, bahwa konsep kepentingan dalam hukum administrasi memiliki pengertian adanya hubungan kausal yang bersifat langsung antara kerugian yang dirasakan oleh seseorang atau badan hukum perdata (warga masyarakat) sebagai akibat daripada diterbitkannya suatu keputusan administrasi pemerintahan atau keputusan tata usaha negara. Selain daripada itu, pengertian kepentingan ("*belang*") dalam terminologi hukum acara administrasi menunjuk kepada "*de waarde die beschremd moeten warden en inzet vormt van het proces*" (nilai yang harus dilindungi dan membentuk isi proses/kepentingan yang harus dilindungi oleh hukum);

Menimbang, bahwa di dalam gugatannya Penggugat mendalilkan sebagai pemilik bidang tanah seluas $\pm 1.059 \text{ M}^2$ yang diperoleh berdasarkan jual beli dari Neng Dewi Nurosmala dan Para Ahli Waris almarhum H. Achmad bin H.Asmat sebagaimana yang tertuang dalam :

1. Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor : 135, tertanggal 31 Mei 2012; dan Akta Kuasa untuk Menjual Nomor : 136 tanggal 31 Mei 2012 dengan bukti kepemilikan dokumen asli salinan Akta Jual Beli Nomor: 2461/Kel.Clg/1993 tertanggal 6 September 1993, Persil 48/D.II Kohir/Kekitir No. Seri: 70.400, luas $\pm 300 \text{ M}^2$ (Vide bukti P-3a)
2. Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor : 133, tertanggal 31 Mei 2012; dan Akta Kuasa untuk Menjual Nomor : 134 tanggal 31 Mei 2012 dengan bukti kepemilikan dokumen asli salinan Akta Jual Beli Nomor: 355/Kel.Clg/1994 tertanggal 31 Januari 1994, Persil 48/D.II Kohir/Kekitir No. Seri:04380, luas $\pm 759 \text{ M}^2$ (Vide bukti P-3b)
3. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor: 465/PDT.G/2014/PN.JKT.BAR, tanggal 17 Desember 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap (Vide bukti P-5).

Halaman 65 dari 82 Halaman Putusan Perkara Nomor: 43/G/2020/PTUN-SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada tanggal 9 November 2020, Pengadilan telah melaksanakan Sidang Pemeriksaan Setempat di lokasi bidang tanah dalam Objek Sengketa yang terletak di Jalan Per Palem Gonda Asri, Kelurahan Karang Tengah, Kecamatan Karang Tengah, Kota Tangerang yang dihadiri oleh Prinsipal Penggugat dan Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat, dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi;

Menimbang, bahwa selanjutnya di dalam sidang Pemeriksaan Setempat tersebut, Pengadilan telah mendapatkan fakta hukum yang berupa pernyataan dan pengakuan dari masing-masing Pihak Penggugat, Tergugat maupun Tergugat II Intervensi yang menunjuk lokasi bidang tanah dan bangunan yang berasal dari alas hak atas tanah lama yang sama yaitu Persil 48/D.II Kohir/Kekitir No. Seri:04380, luas $\pm 759 \text{ M}^2$ dengan keadaan hukumnya luasan bidang tanah yang telah berkurang menjadi 646 M^2 dikarenakan adanya Gang dan saluran Air;

Menimbang, bahwa lebih lanjut selain daripada pengetahuan Majelis Hakim dalam sidang Pemeriksaan Setempat, di dalam persidangan Pengadilan telah pula mendengar keterangan saksi Imam Santoso, saksi H. Muhammad Thabri Setia, saksi Safri, dan saksi Sabenih yang saling berkesesuaian yang menerangkan pada pokoknya diatas bidang tanah Objek Sengketa terdapat bangunan bengkel yang masih aktif beroperasi dan merupakan milik Penggugat yang disewakan kepada saksi Imam Santoso sejak tahun 2016. Kemudian saksi Sabenih dan saksi H. Muhammad Thabri Setia juga menerangkan dibawah sumpah bahwasannya tanah dan bagunan dalam Objek Sengketa merupakan milik Penggugat yang diperoleh dengan jual beli dari Nyonya Neng Dewi Nurosmala;

Menimbang, bahwa berdasarkan penilaian atas fakta, hukum dan konsep kepentingan dalam hukum administrasi yang telah dikemukakan diatas, maka Pengadilan berpendapat Penggugat *in casu* memiliki kepentingan yang dirugikan secara langsung dan memiliki hubungan sebab akibat (*causal verband*) dengan

Halaman 66 dari 82 Halaman Putusan Perkara Nomor: 43/G/2020/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terbitnya Objek Sengketa *a quo*. Oleh karenanya secara *prima facie* Pengadilan menilai Penggugat memiliki kepentingan untuk mengajukan Gugatan dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa Pengadilan selanjutnya akan mempertimbangkan materi eksepsi Tergugat yang berkenaan dengan gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas (*obscuur libel*) sebagaimana uraian berikut dibawah ini;

Aspek Gugatan Penggugat Kabur (*obscuur libel*)

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan sistematika gugatan Penggugat pada bagian identitas Subjek Hukum Gugatan, Objek Gugatan, Materi Aspek Formal gugatan, Aspek *Fundamentum Petendi* Gugatan, dan Aspek *Petitum* Gugatan Penggugat, maka Pengadilan berpendapat bahwa gugatan Penggugat telah mendalilkan adanya penerbitan Objek Sengketa secara substansial dan prosedur telah melanggar peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik dengan tuntutan agar Objek Sengketa yang berupa Keputusan Adminitrasi Pemerintahan atau Keputusan Tata Usaha Negara dinyatakan batal atau tidak sah. Dengan demikian, Pengadilan menilai Gugatan Penggugat telah disusun dan diformulasikan berdasarkan ketentuan Pasal 56 Ayat (1) huruf a,b,c, Pasal 53 dan Pasal 55 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara dan Pasal 2 Ayat (1) Perma Nomor 6 Tahun 2018;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat telah sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara dan Perma Nomor 6 Tahun 2018, maka terhadap materi eksepsi Tergugat yang menyatakan Gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas (*obscuur libel*) merupakan materi eksepsi yang tidak beralasan pula menurut hukum, sehingga harus dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena materi eksepsi-eksepsi Tergugat telah dinyatakan tidak diterima, maka Pengadilan selanjutnya akan mempertimbangkan pokok sengketa *a quo* sebagai berikut ;

Halaman 67 dari 82 Halaman Putusan Perkara Nomor: 43/G/2020/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II. DALAM POKOK SENGKETA

Menimbang, bahwa sebelum Pengadilan akan mempertimbangkan pokok sengketa dalam perkara *a quo*, terlebih dahulu akan mempertimbangkan aspek syarat formal gugatan Penggugat yang terkait dengan aspek batas tenggang waktu pengajuan gugatan Penggugat sebagai berikut;

Aspek Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan Penggugat

Menimbang, bahwa secara normatif pengaturan hukum mengenai batasan tenggang waktu pengajuan gugatan dalam sengketa tata usaha negara di Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana yang telah diatur dalam norma Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menentukan gugatan dapat diajukan hanya dalam sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa sudah menjadi yurisprudensi tetap, metoda dimulainya menghitung tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari untuk mengajukan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju langsung (*non adressat*) oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara adalah **dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui Keputusan tersebut** (Vide Putusan MA RI Nomor : 5K/TUN/1992 tanggal 21 Januari 1993 *j.o* Putusan MA RI Nomor : 41 K/TUN/1994 tanggal 10 Nopember 1994 *j.o* Putusan MA RI Nomor : 270 K/TUN/2001 tanggal 4 Maret 2002);

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan yang pada pokoknya pada tanggal 11 Juni 2020, baru menerima informasi informal dan mengetahui keberadaan Objek Sengketa dari Pegawai Kantor Pertanahan Kota Tangerang, yang kemudian pada tanggal 23 Juni 2020 Penggugat mengajukan surat keberatan secara tertulis kepada Tergugat atas terbitnya Objek Sengketa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebagaimana dalam Surat Nomor: 13/SKL/SDR/VI/2020, tertanggal 23 Juni 2020

yang diterima di Kantor Tergugat pada tanggal 25 Juni 2020 (Vide Bukti P-2);

Menimbang, bahwa secara *vise versa* sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya berangkat dari fakta hukum berupa Penggugat yang baru mengetahui keberadaan Objek Sengketa pada tanggal 11 Juni 2020 tersebut dengan di hubungkan pada gugatan Penggugat yang didaftarkan di Kepaniteraan Perkara Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 24 Agustus 2020, maka menurut Pengadilan pengajuan gugatan Penggugat masih dalam batas tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana yang ditentukan dalam norma Pasal 55 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa selanjutnya dasar dan alasan pokok Penggugat menuntut pembatalan atau dinyatakan tidak sahnya Objek Sengketa dikarenakan penerbitan objek sengketa *a quo* bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik;

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

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

Halaman 69 dari 82 Halaman Putusan Perkara Nomor: 43/G/2020/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ASPEK KEWENANGAN TERGUGAT

Menimbang, bahwa salah satu komponen kewenangan adalah komponen dasar hukum, yang mengandung pengertian bahwa wewenang itu selalu harus dapat ditunjuk dasar hukumnya. Dalam rumusan norma Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan memberikan pengertian wewenang itu sendiri adalah hak yang dimiliki oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya untuk mengambil keputusan dan/atau tindakan dalam penyelenggaraan pemerintahan;

Menimbang, bahwa norma Pasal 28 Ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (selanjutnya dalam Putusan ini disebut Permen ATR/KBPN PTSL) telah menentukan penandatanganan Buku Tanah dilakukan oleh Ketua Panitia Ajudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam norma Pasal 31 Ayat (4) Permen ATR/KBPN PTSL juga telah menentukan penandatanganan sertifikat hak atas tanah hasil pelaksanaan kegiatan PTSL dilaksanakan Ketua Panitia Ajudikasi PTSL untuk dan atas nama Kepala Kantor Pertanahan;

Menimbang, bahwa dengan berdasarkan norma Pasal 31 Ayat (4) Permen ATR/KBPN PTSL sebagaimana tersebut diatas dan memperhatikan secara seksama Objek Sengketa (Vide bukti T.II.Intv-4) yang penandatanganannya dilakukan oleh Ketua Panitia Ajudikasi PTSL untuk dan atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang, maka Pengadilan menilai Tergugat memiliki kewenangan untuk menerbitkan Objek Sengketa *a quo*;

Aspek Substansi Objek Sengketa

Menimbang, bahwa dengan mencermati tuntutan pokok Penggugat sebagaimana yang didalilkan dalam gugatannya, jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi, dan kumpulan fakta hukum yang ditemukan dalam persidangan,

Halaman 70 dari 82 Halaman Putusan Perkara Nomor: 43/G/2020/PTUN-SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka menurut Pengadilan isu hukum pokok dalam sengketa *a quo* adalah apakah penerbitan Objek Sengketa (Vide bukti T.II.Intv-4) bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik atau tidak?;

Menimbang, bahwa norma Pasal 20, Pasal 21 dan Pasal 22 Permen ATR/KBPN PTSL telah mengatur bahwasanya pengumpulan data yuridis meliputi pengumpulan alat bukti mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah, baik bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau pernyataan yang bersangkutan. Adapun pelaksanaan pengumpulan data yuridis tersebut dilaksanakan oleh Panitia Ajudikasi PTSL melalui kegiatan pengumpulan dan pemeriksaan riwayat kepemilikan tanah yang dituangkan dalam Risalah Penelitian Data Yuridis;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan secara seksama keberadaan Objek Sengketa (Vide bukti T.II.Intv-4), maka dapat diketahui bahwa Objek Sengketa merupakan Sertipikat Hak Atas Tanah Milik yang memiliki karakter yuridis deklaratif dengan asal pemberian hak atas tanah berupa pengakuan hak dengan alas hak Letter C Nomor 4380 Persil 48 D.II Blok 001 seluas 646 M², Akta Jual Beli Nomor: 355/Kel.Clg/1994, tanpa keterangan waktu (tanggal, bulan, dan tahun), seluas 646 M² dengan keterangan hanya tertera peralihan hak kepada H. Achmad bin Haji Asmat, dan Akta Jual Beli Nomor 105/2019, tanggal 17 September 2019 antara H. Achmad bin Haji Asmat yang mengalihkan haknya kepada Abdullah A. Razak (Vide bukti T-4, T-5, T-6);

Menimbang, bahwa selanjutnya selama pemeriksaan sengketa *a quo*, di dalam persidangan Pengadilan telah menemukan kumpulan fakta hukum yang berkaitan dengan aspek substansi penerbitan Objek Sengketa sebagai berikut:

1. Bahwa terdapat pengakuan H. Abdullah A. Razak yang tertuang dalam bentuk pernyataan penguasaan fisik bidang tanah yang pada pokoknya menyatakan Abdullah A. Razak menguasai/memiliki bidang tanah seluas 646 M² sejak tahun 2019 dengan bukti Akta Jual Beli Nomor 105/2019, tanggal 17 September 2019

Halaman 71 dari 82 Halaman Putusan Perkara Nomor: 43/G/2020/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan disaksikan oleh saudara Leman dan saudara Firdaus (Vide bukti T-4, T.II.Intv-3);

2. Bahwa pada tanggal 14 Februari 2019, Kepala Kelurahan Karang Tengah atas nama Syarujih S.IP mengeluarkan Berita Acara Kesaksian Pemilikan Tanah dengan keterangan pada pokoknya mengenai riwayat kepemilikan bidang tanah yang tertera "...**sejak tahun 1960** bidang tanah dengan alas hak Letter C Nomor 4380 Persil 48 D.II Blok 001 seluas 646 M² telah dimiliki/dikuasai saudara Abdullah A.Razak". (Vide bukti T-5);
3. Bahwa bukti T-12 (Surat Pernyataan H.Saidi Pemilik asal bidang tanah), T-13 (Berita Acara Transaksi Akta Jual beli), dan T-14 (Akta Jual Beli No.355/Kec.Cld/1994) masing-masing menerangkan adanya pernyataan H.Saidi bin H Saimin yang dibuat tanggal 8 November 1993 dengan diketahui Kepala Desa Karang Tengah atas nama M.Thabri.S yang menyatakan tanah bekas milik adat Persil 48 D.II No. Seri 04380 dengan luasannya 759 M².;
4. Bahwa Panitia Pemeriksaan Tanah PTSL melakukan pemeriksaan bidang tanah atas dasar permohonan yang diajukan Abdullah A. Razak dengan hasil pemeriksaannya yang menyatakan penguasaan, penggunaan, dan keadaan tanah digarap/dikuasai/dimiliki oleh Abdullah A.Razak (Vide bukti T-16);
5. Bahwa dalam Berita Acara Pengesahan dan Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis Nomor: 5028/2019, tanggal 13 November 2019 dan Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis Nomor: 1375/2019, tanggal 30 Oktober 2019 menerangkan pada pokoknya Hasil Penelitian Data Fisik dan Yuridis telah diumumkan di Kantor Kepala Kelurahan Karang Tengah Kecamatan Karang Tengah dengan **lampiran berkas luas bidang tanah 80 M² bukan 646 M² (tidak ada tanda renvoi/perbaikan)** (Vide bukti T-17);
6. Bahwa terdapat kesesuaian keterangan antara keterangan yang disampaikan saksi H.Muhammad Thabri Setia, saksi Safri, saksi Sabenih, saksi Samsi Wibowo dan saksi Leman yang kesemuanya menerangkan yang pada

Halaman 72 dari 82 Halaman Putusan Perkara Nomor: 43/G/2020/PTUN-SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pokoknya diatas bidang tanah Objek Sengketa terdapat bangunan bengkel yang dikelola oleh Saksi Imam Santoso sejak tahun 2016;

7. Bahwa saksi Leman selaku anggota Pokmas Kelurahan Karang Tengah sejak tahun 2018-2019 menerangkan dibawah sumpah bawah ikut aktif dalam proses pengumpulan data yuridis bidang tanah Objek Sengketa. Kemudian, saksi Leman menyatakan bahwa di saat pengukuran bidang tanah tersebut, satgas fisik PTSL tidak melakukan penyelidikan/pemeriksaan riwayat dan keadaan tanah dengan tidak melakukan tanya jawab/interview dengan orang-orang yang beraktifitas/bekerja di bengkel yang berada di bidang tanah Objek Sengketa;
8. Bahwa Saksi Leman juga mengungkapkan dalam proses PTSL Kelurahan Karang Tengah, terdapat kurang lebih 1300 berkas permohonan Hak Atas Tanah, dan tidak pernah melihat adanya pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis bidang-bidang tanah tersebut di Kantor Kelurahan Karang Tengah. Namun saksi Leman hanya mendengar bahwa Data Fisik dan Data Yuridis bidang-bidang tanah yang diproses oleh PTSL Karang Tengah telah diumumkan di Kantor Pertanahan Kota Tangerang;
9. Bahwa pada tanggal 9 November 2020, Pengadilan telah melakukan pemeriksaan setempat dilokasi bidang tanah dalam Objek Sengketa. Atas pengetahuan Majelis Hakim, diatas bidang tanah dalam Objek Sengketa senyatanya terdapat bangunan bengkel yang masih aktif beroperasi.

Menimbang, bahwa berangkat dari kumpulan fakta hukum sebagaimana terurai tersebut diatas, Pengadilan menilai bahwasannya terdapat kontradiksi (pertentangan) antara pernyataan yang tertuang dalam Berita Acara Kesaksian Pemilikan Tanah (Vide bukti T-5) yang menerangkan adanya kesaksian Leman dan Firdaus yang menyatakan Abdullah A.Razak telah menguasai/memiliki bidang tanah dalam Objek Sengketa sejak tahun 1960, sedangkan dalam bukti T-4 yang berupa Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah terdapat pengakuan dari Abdullah A.Razak sendiri yang mengaku baru memiliki/menguasai bidang

Halaman 73 dari 82 Halaman Putusan Perkara Nomor: 43/G/2020/PTUN-SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah dalam Objek Sengketa sejak tahun 2019 dengan bukti Akta Jual Beli No. 105/2019, tanggal 17 September 2019;

Menimbang, bahwa selain daripada itu dengan memperhatikan bukti T-12 (Surat Pernyataan H.Saidi Pemilik asal bidang tanah), T-13 (Berita Acara Transaksi Akta Jual beli), dan T-14 (Akta Jual Beli No.355/Kec.Cld/1994), dan Akta Jual Beli No. 105/2019, tanggal 17 September 2019 (Vide bukti T.II.Intv-3), maka menurut Pengadilan sejak tahun 1993 bidang tanah dalam Objek Sengketa merupakan milik H.Saidi bin H. Saimin, bukan milik atau dalam penguasaan Abdullah A.Razak;

Menimbang, bahwa selanjutnya di dalam persidangan saksi Leman juga telah mengatakan bahwa tidak melihat adanya satupun pengumuman data fisik dan yuridis dari kurang lebih 1300 berkas permohonan Hak Atas Tanah dalam Proses PTSL di Kantor Kelurahan Karang Tengah, termasuk data fisik dan data yuridis permohonan hak yang diajukan Abdullah A.Razak itu sendiri;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan fakta-fakta hukum tersebut, Pengadilan berpendapat bahwa secara konsepsional tindakan hukum pemerintahan tidaklah boleh mengandung cacat dan/atau kekurangan yuridis, kekhilafan (*dwaling*), menyimpang atau bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan/atau asas-asas umum pemerintahan yang baik yang dapat menyebabkan akibat-akibat hukum yang muncul itu batal (*niet*) atau dapat dibatalkan (*nietigbaar*). Maka, Pengadilan menilai secara substansial penerbitan Objek Sengketa *a quo* mengandung kekurangan yuridis yang berupa keterangan yuridis dalam bukti surat T-5, T-6, T-16, dan T-17 berisikan keterangan yang tidak benar/valid, akurat dan mutakhir yang bertentangan dengan norma Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa selain daripada itu Pengadilan juga menilai kegiatan pengumpulan data yuridis oleh Satgas Fisik Panitia Ajudikasi PTSL tidak dilakukan secara cermat dan penuh kehati-hatian, dikarenakan sebagaimana fakta

Halaman 74 dari 82 Halaman Putusan Perkara Nomor: 43/G/2020/PTUN-SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum yang ada, bahwa di atas bidang tanah dalam Objek Sengketa terdapat bangunan usaha bengkel yang aktif beroperasi. Maka, seharusnya secara nalar Satgas Fisik Panitia Ajudikasi PTSL dan anggota Pokmas PTSL yang terkait sudah mengetahui adanya aktifitas usaha Bengkel tersebut disaat melakukan kegiatan pengukuran bidang tanah. Sehingga untuk menjamin informasi data fisik dan data yuridis yang benar, akurat dan mutakhir, seharusnya Panitia Ajudikasi PTSL melakukan pemeriksaan mendalam terkait kepemilikan dan penguasaan tanah dan bangunan usaha bengkel yang berada dala Objek Sengketa tersebut. Namun senyatanya justru Panitia Ajudikasi PTSL menerbitkan Berita Acara Pemeriksaan Tanah (bukti T-16), dan Berita Acara Pengesahan dan Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis Nomor: 5028/2019, tanggal 13 November 2019 dan Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis Nomor: 1375/2019, tanggal 30 Oktober 2019 yang berisikan fakta hukum yang tidak relevan (bukti T-17);

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam penjelasan norma Pasal 10 huruf d Undang-Undang Administrasi Pemerintahan telah memberikan pengertian asas kecermatan itu sendiri adalah asas yang mengandung arti bahwa suatu Keputusan dan/atau Tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan Keputusan dan/atau Tindakan sehingga Keputusan dan/atau Tindakan yang bersangkutan dipersiapkan secara cermat sebelum Keputusan dan/atau Tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan;

Menimbang, bahwa dengan demikian Pengadilan menilai secara substansial penerbitan Objek Sengketa *a quo* telah mengandung kekurangan yuridis dan/atau cacat administrasi yang melanggar norma Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Asas Umum Pemerintahan Yang Baik yang dalam hal ini yaitu Asas Kecermatan;

Halaman 75 dari 82 Halaman Putusan Perkara Nomor: 43/G/2020/PTUN-SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ASPEK PROSEDUR PENERBITAN OBJEK SENGKETA

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan aspek prosedur penerbitan Objek Sengketa sebagaimana yang akan diuraikan dibawah ini;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 49 Undang Undang Administrasi Pemerintahan menentukan :

- (1) Pejabat pemerintahan sesuai dengan kewenangannya wajib menyusun dan melaksanakan pedoman umum standar operasional prosedur pembuatan Keputusan;
- (2) Standar operasional prosedur sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) tertuang dalam pedoman umum standar operasional prosedur pembuatan Keputusan pada setiap unit kerja pemerintahan; -
- (3) Pedoman umum standar operasional proses pembuatan Keputusan wajib diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan kepada publik melalui media cetak, media elektronik, dan media lainnya;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan prosedur adalah rangkaian tata kerja yang berkaitan satu sama lain sehingga menunjukkan adanya suatu urutan tahap demi tahap secara jelas dan pasti serta jalan yang harus ditempuh dalam rangka penyelesaian tugas;

Menimbang, bahwa dalam norma Pasal 1 angka 2 Permen ATR/KBPN PTSL telah memberikan definisi stipulatif Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya diantara keseluruhan rangkaian tata kerja PTSL, ada prosedur tata kerja pengumpulan data fisik yang dilaksanakan melalui



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah, pemeriksaan riwayat kepemilikan tanah, dan prosedur pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengesahannya;

Menimbang, bahwa norma Pasal 22 Ayat (2) Permen ATR/KBPN PTSL telah menegaskan untuk memenuhi asas publisitas dalam pembuktian pemilikan tanah, data yuridis dan data fisik bidang tanah dan peta-peta bidang tanah diumumkan dengan menggunakan formulir Pengumuman Data fisik dan Data Yuridis (DI 201B) selama 14 (empat belas) hari kalender di Kantor Panitia Ajudikasi PTSL dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan;

Menimbang, bahwa dengan mencermati Objek Sengketa (Vide bukti T.II.Intv-4), keterangan saksi Leman yang menerangkan pada pokoknya dalam proses PTSL Kelurahan Karang Tengah, terdapat kurang lebih 1300 berkas permohonan Hak Atas Tanah, dan tidak pernah melihat adanya pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis bidang-bidang tanah tersebut di Kantor Kelurahan Karang Tengah, dan bukti surat T-17 yang berupa Berita Acara Pengesahan dan Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis Nomor: 5028/2019, tanggal 13 November 2019 dan Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis Nomor: 1375/2019, tanggal 30 Oktober 2019, maka Pengadilan berpendapat bahwasannya data yuridis dalam Surat Ukur Nomor 02892/2019 dengan luas 646 M², diterbitkan pada tanggal 20 November 2019, sedangkan untuk penerbitan Objek Sengketa tertera tanggal 21 November 2019, menunjukkan sebuah fakta bahwa data fisik dan data yuridis tidak diumumkan sebagaimana yang ditentukan dalam norma Pasal 22 Ayat (2) Permen ATR/KBPN PTSL yang menghendaki adanya Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis selama 14 (empat belas) hari kalender di **Kantor Panitia Ajudikasi PTSL dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan yang sifatnya kumulasi**, Dengan kata lain, secara normatif pengumuman data fisik dan data yuridis tidak hanya dilakukan di Kantor Kepala Desa Kelurahan saja atau sebaliknya hanya sebatas pengumuman di Kantor Panitia Ajudikasi

Halaman 77 dari 82 Halaman Putusan Perkara Nomor: 43/G/2020/PTUN-SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PTSL, namun harus diumumkan di Kantor Panitia Ajudikasi PTSL dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan;

Menimbang, bahwa oleh karena data fisik dan data yuridis bidang tanah dalam Objek Sengketa tidak diumumkan sebagaimana yang ditentukan dalam norma Pasal 22 Ayat (2) Permen ATR/KBPN PTSL, maka Pengadilan menilai secara prosedural dalam penerbitan Objek Sengketa *a quo* bertentangan dengan asas publisitas dalam pendaftaran tanah serta asas kepastian hukum dan asas keterbukaan. Yang mana asas kepastian hukum mengandung makna asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keajegan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan. Demikian pula asas keterbukaan itu sendiri bermakna asas yang melayani masyarakat untuk mendapatkan akses dan memperoleh informasi yang benar, jujur dan tidak diskriminatif dalam penyelenggaraan pemerintahan;

Menimbang, bahwa berangkat dari uraian pertimbangan hukum tersebut diatas, maka Pengadilan menilai secara prosedural penerbitan Objek Sengketa melanggar norma Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, norma Pasal 22 Ayat (2) Permen ATR/KBPN PTSL, dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik yaitu Asas Kepastian Hukum dan Asas Keterbukaan;

Menimbang, bahwa selanjutnya norma Pasal 66 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan telah menentukan Keputusan hanya dapat dibatalkan apabila terdapat cacat wewenang, prosedur, dan/atau substansi;

Menimbang, bahwa bersandar pada norma Pasal 66 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan tersebut diatas, maka Pengadilan berkeyakinan penerbitan Objek Sengketa (Vide bukti T.II.Intv.-4) mengandung cacat hukum substansi dan prosedur. Oleh karenanya *mutatis mutandis* penerbitan Objek Sengketa *a quo* bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang

Halaman 78 dari 82 Halaman Putusan Perkara Nomor: 43/G/2020/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berlaku dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik sehingga Objek Sengketa *a quo* beralasan menurut hukum untuk dinyatakan batal;

Menimbang, bahwa oleh karena Objek Sengketa telah dinyatakan batal, maka *mutatis mutandis* Pengadilan menilai tuntutan (petitum) Penggugat pada angka 2 (dua) dan 3 (tiga) di dalam gugatannya yang memohon kepada Pengadilan untuk menyatakan batal keputusan tata usaha negara Objek Sengketa *a quo* dan mewajibkan Tergugat untuk mencabut dan mencoret keputusan keputusan tata usaha negara Objek Sengketa dalam buku tanah beralasan pula menurut hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap Petitum angka 4 (empat) dalam Gugatan Penggugat yang berisi tuntutan pembayaran uang paksa (*dwangsom*) kepada Tergugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari atas keterlambatan pelaksanaan putusan dalam perkara ini setelah berkekuatan hukum tetap, Pengadilan berpendapat dikarenakan belum terdapatnya peraturan pelaksanaan (norma derivatif) dari norma Pasal 116 Ayat (4) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka Petitum angka 4 (empat) dalam Gugatan Penggugat tersebut tidak dapat dikabulkan dan dinyatakan ditolak. Dengan demikian Gugatan Penggugat beralasan menurut hukum untuk dikabulkan sebagian;

KESIMPULAN

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan uraian pertimbangan hukum yang didasarkan pada penilaian atas fakta dan hukum sebagaimana yang telah diuraikan diatas, maka Pengadilan berkesimpulan:

- (1) Pengadilan memiliki kewenangan untuk mengadili sengketa *a quo*;
- (2) Penggugat memiliki kepentingan/kedudukan hukum (*legal standing*);
- (3) Gugatan Penggugat diajukan masih dalam batas waktu 90 (sembilan puluh) hari;

Halaman 79 dari 82 Halaman Putusan Perkara Nomor: 43/G/2020/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(4) Gugatan Penggugat dinyatakan beralasan menurut hukum untuk sebagian;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam Persidangan, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Pengadilan menentukan apa yang harus dibuktikan, membagi beban pembuktian beserta penilaian pembuktian. Atas dasar itu terhadap alat-alat bukti yang diajukan oleh Para Pihak menjadi bahan pertimbangan. Namun, untuk mengadili dan memutus sengketanya hanya dipakai alat-alat bukti yang relevan. Sedangkan, terhadap alat bukti selebihnya tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dalam Putusan ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian, maka sesuai norma Pasal 110 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, biaya yang timbul dalam perkara ini akan dibebankan kepada Tergugat dan Tergugat II Intervensi secara tanggung renteng yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini ;

Memperhatikan Undang - Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang telah diubah dua kali dengan Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 dan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI :

I DALAM EKSEPSI ;

- Menyatakan eksepsi-eksepsi yang diajukan Tergugat tidak diterima;

II. DALAM POKOK SENGKETA ;

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian;
2. Menyatakan batal Surat Keputusan Administrasi Pemerintahan yang berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 08754/Karang Tengah, terbit tanggal 21-11-2019, Surat Ukur No. 02892/2019, tanggal 20-11-2019, luas tanah 646 M², atas nama Abdullah A. Razak (Pontianak, 19/10/1961);

Halaman 80 dari 82 Halaman Putusan Perkara Nomor: 43/G/2020/PTUN-SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut dan mencoret Keputusan Administrasi Pemerintahan yang berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 08754/Karang Tengah, terbit tanggal 21-11-2019, Surat Ukur No. 02892/2019, tanggal 20-11-2019, luas tanah 646 M², atas nama Abdullah A. Razak (Pontianak, 19/10/1961) dari Buku Tanah;
4. Menolak Petitum Gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
5. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi secara tanggung renteng untuk Membayar Biaya Perkara Sebesar Rp. 3.642.000,- (Tiga Juta Enam Ratus Empat Puluh Dua Ribu Rupiah) ;

Demikian diputus secara mufakat dalam Rapat Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada hari **Jumat**, tanggal **18 Desember 2020** oleh **HERRY WIBAWA, S.H., M.H.**, Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang sebagai Hakim Ketua Majelis, **ANNA LEONARA TEWERNUSSA, S.H.**, dan **M. IKBAR ANDI ENDANG, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum dan dilaksanakan secara elektronik melalui Sistem informasi Pengadilan pada hari **Rabu**, tanggal **23 Desember 2020** oleh **HERRY WIBAWA, S.H., M.H.**, Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang sebagai Hakim Ketua Majelis, **M. IKBAR ANDI ENDANG, S.H., M.H.**, dan **JIMMY RIYANT NATAREZA, S.H., M.H.**, dengan didampingi oleh **SUHENDRA, S.H.**, Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, dengan dihadiri Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi;

HAKIM –HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

Ttd.

Ttd.

M IKBAR ANDI ENDANG, S.H.,M.H.

HERRY WIBAWA, S.H., M.H.

Halaman 81 dari 82 Halaman Putusan Perkara Nomor: 43/G/2020/PTUN-SRG



Ttd.

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

PANITERA

Ttd.

SUHENDRA, S.H.

Rincian Biaya Perkara No. 43/G/2020/PTUN-SRG:

1. Biaya Pendaftaran Gugatan	: Rp.	30.000,-
2. Biaya ATK Perkara.....	: Rp.	200.000,-
3. Biaya Panggilan	: Rp.	40.000,-
4. Biaya PNBP Panggilan Pertama (Penggugat, Tergugat dan Pihak Ketiga)	: Rp	30.000,-
5. Biaya Pemberitahuan.....	: Rp.	10.000,-
6. Biaya Meterai Putusan sela	: Rp.	6.000,-
7. Biaya Pemeriksaan Setempat	: Rp.	3.300.000,-
8. Biaya Hak Redaksi Putusan.....	: Rp.	10.000,-
9. Biaya Uang Leges Putusan.....	: Rp.	10.000,-
10. Biaya Meterai Putusan	: Rp.	6.000,-
Jumlah	: Rp.	3.642.000,-

(Tiga Juta Enam Ratus Empat Puluh Dua Ribu Rupiah)