



**PUTUSAN**

**NOMOR : 26/G/2020/PTUN-SRG**

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

Pengadilan Tata Usaha Negara Serang yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara pada Peradilan Tingkat Pertama dengan Acara Biasa, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam sengketa antara

**HARNOTO**, Kewarganegaraan Indonesia, Tempat tinggal Jalan Palem Lestari Blok E 9 No. 25 RT.004 RW. 0015, Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng Barat, Pekerjaan Wiraswasta;

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada:

1. FACHRI, S.H.;
2. FARIS, S.H.;

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat pada KANTOR HUKUM/LAW OFFICE FACHRI & PARTNERS yang beralamat di Jalan Bambu Kuning III No. 41, Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Kotamadya Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Nomor: 01/KH/FP/G/PTUN/IV/2020, tertanggal 20 April 2020,

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

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

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TANGERANG**, berkedudukan di Komplek Perkantoran Kabupaten Tangerang Jalan Abdul Hamid Kav. 8 Tiga Raksa Kadu Agung, Tangerang Banten;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. Nama : Encep Mulya Nakhrowi, S.SIT.,M.H.;
- NIP : 19710817 199403 1 007;
- Pangkat/Gol : Pembina (IV/a)
- Jabatan : Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan;
2. Nama : Halimatus Sya'diyah, S.H.;
- NIP : 19820225 200212 2 001;
- Pangkat/Gol : Penata Muda (III/a);

Halaman 1 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/G/2020/PTUN-SRG.



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

- Jabatan : Plt. Kepala Sub Seksi Penanganan Sengketa,  
Konflik dan Perkara Pertanahan;
3. Nama : Cucu Sudrajat, S.IP.,M.H.;  
NIP : 19750517 199403 1 002;  
Pangkat/Gol : Penata Muda Tk I (III/b);  
Jabatan : Kepala Sub Seksi Pengendalian Pertanahan;
4. Nama : Endang Zulkarnaen;  
Jabatan : Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri;
5. Nama : Febri Irfan Hermawan, S.H.;  
Jabatan : Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeril
6. Nama : Aldani Alam, S.H.;  
Jabatan : Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri;

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, memilih alamat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, beralamat di Jalan H. Abdul Hamid Kav. 8 Tigaraksa Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Nomor: 965/SKu.36.03.MP.02.02/V/2020 tertanggal 22 Mei 2020; Selanjutnya disebut sebagai-----**TERGUGAT**;  
Dan

**PT. KARIBBUANA MITRASEJATI**, diwakili oleh Sinto Harjadi Tanuwidjaja, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Direktur PT. Karibbuana Mitra Sejati, Tempat tinggal Jalan Sutopo 9 B, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. Parulian Agustinus, S.H.;
2. Domu Wellin, S.H.;
3. Sahat Tohom P, S.H.;

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat pada Kantor Hukum PARULIAN AGUSTINUS & PARTNER'S, Advokat & Konsultan Hukum, yang beralamat di Jalan Outer Ringroad Cengkareng, Ruko Fantasi Blok Z.3 No. 25, Cengkareng Barat, Cengkareng, berdasarkan Surat Kuasa No. 019/KH.PA&P/G.PTUN/VI/2020 tanggal 18 Juni 2020; Untuk selanjutnya disebut sebagai-----**TERGUGAT II INTERVENSI**;

Pengadilan Tata Usaha Negara Serang telah membaca:

1. Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 26/PEN-DIS/2020/PTUN.SRG, tanggal 11 Mei 2020, Tentang Lolos Dismissal;

Halaman 2 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/G/2020/PTUN-SRG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 26/PEN-MH/2020/PTUN.SRG, tanggal 11 Mei 2020, Tentang Penunjukan Majelis Hakim;
3. Penetapan Plt. Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 26/G/2020/PTUN.SRG, tanggal 11 Mei 2020, Tentang Penunjukan Panitera Pengganti;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor: 26/PEN-PP/2020/PTUN-SRG, tanggal tanggal 13 Mei 2020, Tentang Hari Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor: 26/PEN-HS/2020/PTUN.SRG, tanggal, 24 Juni 2020 Tentang Hari Persidangan Terbuka untuk Umum;
6. Putusan Sela Nomor 26/G/2020/PTUN-SRG tanggal 01 Juli 2020 atas masuknya Tergugat II Intervensi;
7. Mempelajari Bukti Surat Para Pihak;
8. Mempelajari Keterangan saksi Penggugat dan Tergugat II Intervensi;
9. Berkas Perkara Nomor: 26/G/2020/PTUN.SRG beserta seluruh Lampiran yang ada di dalamnya;

## TENTANG DUDUK SENGKETA

Bahwa Penggugat telah mengajukan Gugatan tertanggal 6 Mei 2020, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 6 Mei 2020, dengan Register Perkara Nomor: 26/G/2020/PTUN-SRG, sebagaimana telah diperbaiki pada tanggal 24 Juni 2020 dengan mengajukan dasar dan alasan Gugatan sebagai berikut:

Adapun yang menjadi obyek Gugatan adalah Keputusan Tata Usaha Negara Berupa:

**Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02834 Desa Munjul tanggal 6 Juni 2018** dengan Surat Ukur Nomor : 3487/Munjul / 2018 terbit tanggal 11 Januari 2018 seluas 116.305 m2 atas Nama **PT KARIBBUANA MITRASEJATI** Selanjutnya disebut Sebagai **Obyek Sengketa**;

### **A. KEWENANGAN ABSOLUTE PENGADILAN:**

- Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus Perkara ini Berdasarkan Kewenangan secara Absolut Berdasarkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Pasal 47 " Pengadilan Tata Usaha Negara Berwenang untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan, Sengketa Tata Usaha Negara" secara Relatif berwenang, untuk mengadili, dan memutuskan Perkara ini, hal ini Berdasarkan Pasal 54 ayat ( 1 Undang-

Halaman 3 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/G/2020/PTUN-SRG.



Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Ayat (1): “ Gugatan Sengketa Tata Usaha Negara diajukan Kepada Pengadilan yang berwenang yang daerah Hukumnya meliputi tempat Kedudukan **TERGUGAT**;

- Bahwa Keputusan **TERGUGAT** Konkret, Individual, dan Final;
- Bahwa Berdasarkan Pasal 1 angka 8 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 Tentang Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Pasal 87 Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 Tentang Undang-Undang Administrasi Pemerintahan, Pasal 1 angka 9 jo. Pasal 75 Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 Tentang Undang-Undang Administrasi Pemerintahan Menyatakan Bahwa “Keputusan **TERGUGAT** yang diterbitkan oleh **TERGUGAT** merupakan Keputusan Tata Usaha Negara Yang Berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang Berlaku, yang Bersifat Konkret, Individual, dan Final, yang Menimbulkan akibat Hukum Bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata;
- Bahwa Berdasarkan Pasal 87 Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 Tentang Undang-Undang Administrasi Pemerintahan: “dengan Berlakunya Undang-Undang ini Keputusan 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 dilingkungan Eksekutif, Legislatif, Yudikatif, dan Penyelenggara lainnya;
  - c. Berdasarkan Keterangan Ketentuan Perundang-undangan dan AUPB;
  - d. Bersifat Final dalam arti Luas;
  - e. Keputusan Yang Berpotensi menimbulkan akibat Hukum;
  - f. Keputusan yang Berlaku bagi warga masyarakat;

**B. TENGGANG WAKTU MENGAJUKAN GUGATAN & UPAYA ADMINISRATIF:**

- Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu:
- Bahwa Berdasarkan **PERATURAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA (PERMA) NO. 6 Tahun 2018** Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif;
- Pasal 5 ayat ( 1 ) : Tenggang waktu mengajukan Gugatan di Pengadilan dihitung 90 (Sembilan puluh) Hari sejak Keputusan atas upaya Administratif

Halaman 4 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/G/2020/PTUN-SRG.



- oleh Warga Masyarakat atau di Umumkan oleh Badan dan/ atau Pejabat Administrasi Pemerintahan yang menangani Penyelesaian Administratif;
- Ayat ( 2 ) Pihak Ketiga yang tidak dituju oleh Keputusan Hasil tindak lanjut Upaya Administrasi Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan di Pengadilan di Hitung Yang Bersangkutan Pertama Kali Mengetahui Keputusan Tata Usaha Negara Yang Merugikan Kepentingan;
  - Bahwa, sesuai Pasal 75 Undang-Undang Nomor : 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, **PENGUGAT** Mengajukan Upaya administratif Berupa **PENGAJUAN PERMOHONAN PEMBATALAN SERTIFIKAT HGB Nomor : 02834/Desa Munjul**, Yaitu **KEBERATAN** Kepada Pejabat Pemerintahan Yang Mengeluarkan Keputusan dan/atau Tindakan Terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02834/Desa Munjul;
  - Bahwa sesuai Pasal 4 ayat 1 **Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor: 6 Tahun 2018** Tentang Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif. Pihak yang Berkepentingan yang dirugikan oleh Keputusan Upaya Administratif dapat mengajukan Gugatan terhadap Keputusan Hasil tindak lanjut upaya administrative tersebut;
  - Bahwa Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 2 Tahun 1991 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Bagian V Tentang Tenggang Waktu ( Pasal 55 ) Butir 3 yang Berbunyi : bagi Mereka yang dituju oleh suatu keputusan Tata Usaha Negara, tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan, maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud Pasal 55 dihitung secara Kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut;
  - Bahwa **PENGUGAT** Telah Mendapatkan Informasi dari Pegawai Kelurahan/ Desa Munjul Sekitar Bulan Februari tahun 2020 Bahwa tanah Milik **PENGUGAT** Telah Bersertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02834/ Desa Munjul atas nama **PT KARIBBUANA MITRASEJATI**;
  - Bahwa untuk Mendapatkan Kepastian Hukum, **PENGUGAT** Pada Tanggal 10 Februari 2020 telah Mengajukan Permohonan Pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 08234/ Desa Munjul atas nama **PT. KARIBBUANA MITRA SEJATI** Kepada **TERGUGAT**;
  - Bahwa sesuai Pasal 75 Undang-Undang Nomor : 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, **PENGUGAT** Mengajukan Upaya Administratif Berupa **PENGAJUAN PERMOHONAN PEMBATALAN**

Halaman 5 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/G/2020/PTUN-SRG.





**SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN** Nomor : 08234/Desa Munjul  
Kepada **TERGUGAT** Yaitu **KEBERATAN** Kepada Pejabat Pemerintahan  
Yang Mengeluarkan Keputusan dan/atau Tindakan Terbitnya Sertipikat Hak  
Guna Bangunan Nomor : 02834/ desa Munjul, **Pada Tanggal 10 Februari 2020;**

- Bahwa Pada Tanggal 28 Februari 2020 **PENGGUGAT** Mendapat Surat Jawaban dari **TERGUGAT** Sebagaimana Surat Nomor : **MP.02.02/657-36.03/II/2020 Tanggal 28 Februari 2020**, dari **TERGUGAT** Terkait Surat Yang diajukan **PENGGUGAT** Pada Tanggal 10 Februari 2020 Mengenai Pengajuan Permohonan Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 08234/ Desa Munjul Kepada **TERGUGAT**;
- Bahwa, dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02834/Desa Munjul, oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang Tersebut, Baru **PENGGUGAT** **Ketahui Secara Pasti**, setelah memperoleh informasi dan Jawaban dari Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang Sebagaimana Suratnya Nomor : **MP.02.02/657- 36.03/II/2020 Tanggal 28 Februari 2020;**

maka dengan Demikian Berdasarkan Obyek Sengketa yang diterbitkan oleh **TERGUGAT** aquo, gugatan **PENGGUGAT** ini diajukan masih dalam tenggang waktu **90 hari ( Sembilan puluh hari )** sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Sebagaimana telah diubah berdasarkan Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor : 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan terakhir kali Berdasarkan Undang-Undang Nomor : 51 tahun 2009 Tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor : 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara selanjutnya disebut Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara;

**C. KEPENTINGAN PENGGUGAT UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN** ini adalah sebagai Berikut :

1. Bahwa, **PENGGUGAT** adalah selaku pemilik sah atas sebidang objek tanah Kavling dengan luas 115.000 meter persegi ( m2 ) (seratus lima belas ribu meter persegi) yang terletak dan dikenal oleh umum Desa/Kelurahan Munjul Kecamatan Solear Kampung Ranca Gede RT.005/ RW.002 Kabupaten Tangerang Propinsi Banten, dengan batas-batas :
  - Sebelah Utara : Tanah Kaveling;

Halaman 6 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/G/2020/PTUN-SRG.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : Tanah Kaveling;
  - Sebelah Selatan : Tanah Kaveling;
  - Sebelah Barat : Tanah Kaveling;
2. Bahwa **PENGUGAT** memperoleh tanah tersebut adalah dengan cara membeli/membebasan sebanyak 23 tanah kaveling yang luasnya masing-masing 5000 m2 dari Ahli Waris Pemilik Tanah asal Kaveling, dari 23 orang Pemilik tanah Kaveling sebagai Kompensasi Pembebasan Proyek Pelabuhan Udara Internasional Jakarta Cengkareng;
3. Bahwa **PENGUGAT** sebagai Pemilik sah atas tanah tersebut, dapat **PEMOHON** Buktikan dengan Akta-akta Maupun dengan data-data outentik sebagai berikut:
- **PPJB LUNAS** dari Pemilik 23 Tanah Kaveling Yang dibuat di kantor Notaris **TUBAGUS KIEMAS, S.H.** antara **PENGUGAT** dengan Pemilik Asal 23 Kaveling Seluas 11,5 Hektar Bukti-Bukti Terlampir;
  - **23 Surat Kaveling yang masing-masing kaveling 5000 m2 ( lima ribu meter) Bukti-bukti Terlampir;**
4. Bahwa **PENGUGAT** Sangat Keberatan dan dirugikan diatas Tanah **PENGUGAT** Telah Terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02834 Desa Munjul tanggal 6 Juni 2018 dengan Surat Ukur Nomor : 3487/Munjul/2018 tanggal 11 Januari 2018 seluas 116.305 m2 atas Nama Pemegang Hak **PT KARIBBUANA MITRASEJATI**;
5. Bahwa Keputusan **TERGUGAT** Sangat Merugikan **PENGUGAT** dengan Telah Menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02834 Desa Munjul tanggal 6 Juni 2018 dengan Surat Ukur Nomor : 3487/Munjul/2018 tanggal 11 Januari 2018 seluas 116.305 m2 atas Nama Pemegang Hak **PT KARIBBUANA MITRASEJATI**, Sehingga **PENGUGAT** Kehilangan Hak Keperdataannya;
6. Bahwa Surat Keputusan **TERGUGAT**, Bersifat konkrit, individual dan Final dengan alasan-alasan sebagai berikut:
- Bahwa Surat Keputusan **TERGUGAT** Bersifat Konkrit karena obyek sengketa yang diputuskan dalam Surat Keputusan **TERGUGAT** merupakan sesuatu yang tidak abstrak, melainkan berwujud, surat keputusan **TERGUGAT** Berupa:  
**Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02834** Desa Munjul diterbitkan tanggal 6 Juni 2018 dengan Surat Ukur Nomor : 3487/Munjul/2018 tanggal 1 Januari 2018 seluas 116.305 m2 atas Nama Pemegang Hak

Halaman 7 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/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)



**PT. KARIBBUANA MITRASEJATI** Selanjutnya disebut Sebagai **Obyek Sengketa**;

- Bahwa Surat Keputusan **TERGUGAT** Bersifat individual sebab tidak ditujukan Secara umum, melainkan hanya ditujukan kepada **PT KARIBBUANA MITRASEJATI**, Sehingga Sangat merugikan **PENGGUGAT**;
- Bahwa Surat Keputusan yang dijadikan sebagai obyek gugatan aquo saat ini telah Bersifat **Final** karena sudah definitif sehingga untuk melaksanakan segala sesuatu yang diputuskan didalamnya sudah tidak diperlukan lagi persetujuan yang diputuskan didalamnya dari instansi lainnya, dan sudah tidak menimbulkan akibat hukum, yang selanjutnya akan diuraikan dibawah ini;

7. Bahwa, dikarenakan Surat Keputusan **TERGUGAT** telah memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara dan telah menimbulkan akibat Hukum yang merugikan Kepentingan **PENGGUGAT**, maka terbukti gugatan yang diajukan oleh **PENGGUGAT** disini telah memenuhi ketentuan Pasal 53 ayat 1 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan:

- Seseorang atau Badan Hukum Perdata yang merasa Kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang Berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan Batal atau tidak sah dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi;

#### **D. DASAR DAN ALASAN GUGATAN**

1. Bahwa, **PENGGUGAT** adalah selaku pemilik sah atas sebidang objek tanah Kavling dengan luas 115.000 meter persegi ( m<sup>2</sup> ) (seratus lima belas ribu meter persegi) yang terletak dan dikenal oleh umum Desa/Kelurahan Munjul Kecamatan Solear Kampung Ranca Gede RT.005/ RW.002 Kabupaten Tangerang Propinsi Banten, dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : Tanah Kaveling;
  - Sebelah Timur : Tanah Kaveling;
  - Sebelah Selatan : Tanah Kaveling;
  - Sebelah Barat : Tanah Kaveling;
2. Bahwa, **PENGGUGAT** Telah Membeli/Membebasakan Sebanyak 23 Tanah Kaveling Yang Luasnya masing-masing 5000 m<sup>2</sup> / Kaveling Yang Terletak dan dikenal oleh Umum Desa Munjul Kecamatan Solear Kampung Ranca

Halaman 8 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/G/2020/PTUN-SRG.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gede RT.005/ RW.002, Kabupaten Tangerang Propinsi Banten dari Pemilik Kaveling Asal Berdasarkan **PPJB LUNAS** dari Pemilik Asal 23 Tanah Kaveling Yang dibuat dikantor Notaris **TUBAGUS KIEMAS**, SH. antara **PENGGUGAT** dengan Pemilik 23 Kaveling Seluas 11,5 Hektar dengan Surat Kaveling Yang masing-masing bernama:

1. Tanah Kaveling Nomor : 77/231/DS/1990, Tanggal 19 Desember 1990, seluas 5000 m2 (lima ribu meter) terletak di Propinsi Banten Kabupaten Tangerang, Kecamatan Solear, Desa Kelurahan Munjul, Kampung Ranca Gede RT.005/RW.002 Berdasarkan Surat Penunjukan Kavling Pemukiman Wilayah Selatan, Tanggal 19 Desember 1990, Tertulis atas Nama **ASAN BIN IYOK** Berbatasan dengan:

- Sebelah Utara : Tanah Kaveling;
- Sebelah Timur : Tanah Kaveling;
- Sebelah Selatan : Tanah Kaveling;
- Sebelah Barat : Tanah Kaveling;

2. Tanah Kavling Nomor : 581/231/DS/1990, Tanggal 19 Desember 1990, seluas 5000 m2 ( lima ribu meter ) terletak di Propinsi Banten Kabupaten Tangerang, Kecamatan Solear, Desa Kelurahan Munjul, Kampung Ranca Gede RT.005/RW.002 Berdasarkan Surat Penunjukan Kavling Pemukiman Wilayah Selatan, Tanggal 19 Desember 1990, Tertulis atas Nama **RAME BIN SAIMIN** berbatasan dengan :

- Sebelah Utara : Tanah Kaveling;
- Sebelah Timur : Tanah Kaveling;
- Sebelah Selatan : Tanah Kaveling;
- Sebelah Barat : Tanah Kaveling;

3. Tanah Kaveling Nomor : 92/231/DS/1990, Tanggal 11 November 1990, seluas 5000 m2 (lima ribu meter) terletak di Propinsi Banten Kabupaten Tangerang, Kecamatan Solear, Desa Kelurahan Munjul, Kampung Ranca Gede RT.005/RW.002 Berdasarkan Surat Penunjukan Kaveling Pemukiman Wilayah Selatan, Tanggal 11 November 1990, Tertulis atas Nama **MASIN BIN TIMAH** Berbatasan dengan:

- Sebelah Utara : Tanah Kaveling;
- Sebelah Timur : Tanah Kaveling;
- Sebelah Selatan : Tanah Kaveling;

Halaman 9 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/G/2020/PTUN-SRG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat : Tanah Kaveling;
- 4. Tanah Kaveling Nomor : /231/DS/1990, Tanggal Desember 1990, seluas 5000 m2 (lima ribu meter) terletak di Propinsi Banten Kabupaten Tangerang, Kecamatan Solear, Desa Kelurahan Munjul, Kampung Ranca Gede RT.005/RW.002 Berdasarkan Surat Penunjukan Kaveling Pemukiman Wilayah Selatan, Tanggal 19 Desember 1990, Tertulis atas Nama **JUNIL BT MAJUK** berbatasan dengan:
  - Sebelah Utara : Tanah Kaveling;
  - Sebelah Timur : Tanah Kaveling;
  - Sebelah Selatan : Tanah Kaveling;
  - Sebelah Barat : Tanah Kaveling;
- 5. Tanah Kaveling Nomor : 23/231/DS/1990, Tanggal 15 Desember 1990, seluas 5000 m2 (lima ribu meter) terletak di Propinsi Banten Kabupaten Tangerang, Kecamatan Solear, Desa Kelurahan Munjul, Kampung Ranca Gede RT.005/RW.002 Berdasarkan Surat Penunjukan Kaveling Pemukiman Wilayah Selatan, Tanggal 15 Desember 1990, Tertulis atas Nama **MINANG BIN IDANG** Berbatasan dengan :
  - Sebelah Utara : Tanah Kaveling;
  - Sebelah Timur : Tanah Kaveling;
  - Sebelah Selatan : Tanah Kaveling;
  - Sebelah Barat : Tanah Kaveling;
- 6. Tanah Kaveling Nomor : 262/231/ Nasng DS/1990, Tanggal 17 Desember 1990, seluas 5000 m2 ( lima ribu meter ) terletak di Propinsi Banten Kabupaten Tangerang, Kecamatan Solear, Desa Kelurahan Munjul, Kampung Ranca Gede RT.005/RW.002 Berdasarkan Surat Penunjukan Kaveling Pemukiman Wilayah Selatan, Tanggal 17 Desember 1990, Tertulis atas Nama **RISAN BIN CEBLENG** Berbatasan dengan :
  - Sebelah Utara : Tanah Kaveling;
  - Sebelah Timur : Tanah Kaveling;
  - Selatan : Tanah Kaveling;
  - Sebelah Barat : Tanah Kaveling;
- 7. Tanah Kaveling Nomor : /231/DS/1990, Tanggal 15 Desember 1990, seluas 5000 m2 (lima ribu meter) terletak di Propinsi Banten Kabupaten Tangerang, Kecamatan Solear, Desa Kelurahan Munjul,

Halaman 10 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/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

Kampung Ranca Gede RT.005/RW.002 Berdasarkan Surat Penunjukan Kaveling Pemukiman Wilayah Selatan, Tanggal 15 Desember 1990, Tertulis atas Nama **SUBWI** berbatasan dengan :

- Sebelah Utara : Tanah Kaveling;
- Sebelah Timur : Tanah Kaveling;
- Sebelah Selatan : Tanah Kaveling;
- Sebelah Barat : Tanah Kaveling;

8. Tanah Kaveling Nomor : 250/231/DS/1990, Tanggal 19 Desember 1990, seluas 5000 m2 ( lima ribu meter ) terletak di Propinsi Banten Kabupaten Tangerang , Kecamatan Solear, Desa Kelurahan Munjul, Kampung Ranca Gede RT.005/RW.002 Berdasarkan Surat Penunjukan Kaveling Pemukiman Wilayah Selatan, Tanggal 19 Desember 1990, Tertulis atas Nama **ASAN BIN NIHAN** Berbatasan dengan :

- Sebelah Utara : Tanah Kaveling;
- Sebelah Timur : Tanah Kaveling;
- Sebelah Selatan : Tanah Kaveling;
- Sebelah Barat : Tanah Kaveling;

9. Tanah Kaveling Nomor : 150/231/DS/1990, Tanggal 19 Desember 1990, seluas 5000 m2 ( lima ribu meter ) terletak di Propinsi Banten Kabupaten Tangerang, Kecamatan Solear, Desa Kelurahan Munjul, Kampung Ranca Gede RT.005/RW.002 Berdasarkan Surat Penunjukan Kavling Pemukiman Wilayah Selatan, Tanggal 19 Desember 1990, Tertulis atas Nama **NAFSAH BINTI NAIH** Berbatasan dengan :

- Sebelah Utara : Tanah Kaveling;
- Sebelah Timur : Tanah Kaveling;
- Sebelah Selatan : Tanah Kaveling;
- Sebelah Barat : Tanah Kaveling;

10. Tanah Kaveling Nomor : 58/231/DS/1990, Tanggal 19 Desember 1990, seluas 5000 m2 (lima ribu meter) terletak di Propinsi Banten Kabupaten Tangerang, Kecamatan Solear, Desa Kelurahan Munjul, Kampung Ranca Gede RT.005/RW.002 Berdasarkan Surat Penunjukan Kaveling Pemukiman Wilayah Selatan, Tanggal 19 Desember 1990, Tertulis atas Nama **ENAN BIN MIING** Berbatasan dengan:

- Sebelah Utara : Tanah Kaveling;

Halaman 11 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/G/2020/PTUN-SRG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : Tanah Kaveling;
  - Sebelah Selatan : Tanah Kaveling;
  - Sebelah Barat : Tanah Kaveling;
11. Tanah Kaveling Nomor : 71/231/DS/1990, Tanggal 19 Desember 1990, seluas 5000 m2 ( lima ribu meter ) terletak di Propinsi Banten Kabupaten Tangerang, Kecamatan Solear, Desa Kelurahan Munjul, Kampung Ranca Gede RT.005/RW.002 Berdasarkan Surat Penunjukan Kaveling Pemukiman Wilayah Selatan, Tanggal 19 Desember 1990, Tertulis atas Nama **RAISAH BINTI NIMOT** Berbatasan dengan :
- Sebelah Utara : Tanah Kaveling;
  - Sebelah Timur : Tanah Kaveling;
  - Sebelah Selatan : Tanah Kaveling;
  - Sebelah Barat : Tanah Kaveling;
12. Tanah Kaveling Nomor : 123/DS/231/1990, Tanggal 19 Desember 1990, seluas 5.000 m2 (lima ribu meter) terletak di Propinsi Banten Kabupaten Tangerang, Kecamatan Solear, Desa Kelurahan Munjul, Kampung Ranca Gede RT.005/RW.002 Berdasarkan Surat Penunjukan Kaveling Pemukiman Wilayah Selatan, Tanggal 19 Desember 1990, Tertulis atas Nama **NASAR BIN NOJIM** Berbatasan dengan :
- Sebelah Utara : Tanah Kaveling;
  - Sebelah Timur : Tanah Kaveling;
  - Sebelah Selatan : Tanah Kaveling;
  - Sebelah Barat : Tanah Kaveling;
13. Tanah Kaveling Nomor : 29/231/DS/1990, Tanggal 19 Desember 1990, seluas 5000 m2 ( lima ribu meter ) terletak di Propinsi Banten Kabupaten Tangerang, Kecamatan Solear, Desa Kelurahan Munjul, Kampung Ranca Gede RT.005/RW.002 Berdasarkan Surat Penunjukan Kaveling Pemukiman Wilayah Selatan, Tanggal 19 Desember 1990, Tertulis atas Nama **MANEN BIN MISKIN** berbatasan dengan:
- Sebelah Utara : Tanah Kaveling;
  - Sebelah Timur : Tanah Kaveling;
  - Sebelah Selatan : Tanah Kaveling;
  - Sebelah Barat : Tanah kaveling;

Halaman 12 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/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

14. Tanah Kaveling Nomor : /231/DS/1990, Tanggal 19 Desember 1990, seluas 5000 m2 ( lima ribu meter ) terletak di Propinsi Banten Kabupaten Tangerang, Kecamatan Solear, Desa Kelurahan Munjul, Kampung Ranca Gede RT.005/RW.002 Berdasarkan Surat Penunjukan Kaveling Pemukiman Wilayah Selatan, Tanggal 19 Desember 1990, Tertulis atas Nama **KUMANG BIN KEMAN** Berbatasan dengan :

- Sebelah Utara : Tanah Kaveling;
- Sebelah Timur : Tanah Kaveling;
- Sebelah Selatan : Tanah Kaveling;
- Sebelah Barat : Tanah Kaveling;

15. Tanah Kaveling Nomor : 35.k.44/231/DS/1990, Tanggal 19 Desember 1990, seluas 5000 m2 (lima ribu meter) terletak di Propinsi Banten Kabupaten Tangerang, Kecamatan Solear, Desa Kelurahan Munjul, Kampung Ranca Gede RT.005/RW.002 Berdasarkan Surat Penunjukan Kaveling Pemukiman Wilayah Selatan, Tanggal 19 Desember 1990, Tertulis atas Nama **MISAR BIN KASAN** Berbatasan dengan:

- Sebelah Utara : Tanah Kaveling
- Sebelah Timur : Tanah Kaveling
- Sebelah Selatan : Tanah Kaveling
- Sebelah Barat : Tanah Kaveling

16. Tanah Kavling Nomor : /231/DS/1990, Tanggal 18 Desember 1990, seluas 5000 m2 (lima ribu meter) terletak di Propinsi Banten Kabupaten Tangerang, Kecamatan Solear, Desa Kelurahan Munjul, Kampung Ranca Gede RT.005/RW.002 Berdasarkan Surat Penunjukan Kaveling Pemukiman Wilayah Selatan, Tanggal 18 Desember 1990, Tertulis atas Nama **ICING BIN IYOT** Berbatasan dengan:

- Sebelah Utara : Tanah Kaveling;
- Sebelah Timur : Tanah Kaveling;
- Sebelah Selatan : Tanah Kaveling;
- Sebelah Barat : Tanah Kaveling;

17. Tanah Kaveling Nomor : 303/231/DS/1990, Tanggal 19 Desember 1990, seluas 5000 m2 ( lima ribu meter ) terletak di Propinsi Banten Kabupaten Tangerang , Kecamatan Solear, Desa Kelurahan Munjul, Kampung Ranca Gede RT.005/RW.002 Berdasarkan Surat

Halaman 13 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/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

Penunjukan Kaveling Pemukiman Wilayah Selatan, Tanggal 19 Desember 1990, Tertulis atas Nama **SINI BIN QORI** Berbatasan dengan:

- Sebelah Utara : Tanah Kaveling
- Sebelah Timur : Tanah Kaveling
- Sebelah Selatan : Tanah Kaveling
- Sebelah Barat : Tanah Kaveling

18. Tanah Kaveling Nomor : 217/231/DS/1990, Tanggal 19 Desember 1990, seluas 5000 m2 ( lima ribu meter ) terletak di Propinsi Banten Kabupaten Tangerang, Kecamatan Solear, Desa Kelurahan Munjul, Kampung Ranca Gede RT.005/RW.002 Berdasarkan Surat Penunjukan Kaveling Pemukiman Wilayah Selatan, Tanggal 19 Desember 1990, Tertulis atas Nama **MANIS BINTI RAMAN** Berbatasan dengan:

- Sebelah Utara : Tanah Kaveling;
- Sebelah Timur : Tanah Kaveling;
- Sebelah Selatan : Tanah Kaveling;
- Sebelah Barat : Tanah Kaveling;

19. Tanah Kavling Nomor : 31/231/DS/1991, seluas 5000 m2 ( lima ribu meter ) terletak di Propinsi Banten Kabupaten Tangerang, Kecamatan Solear, Desa Kelurahan Munjul, Kampung Ranca Gede RT.005/RW.002 Berdasarkan Surat Penunjukan Kaveling Pemukiman Wilayah Selatan, Tanggal 19 Desember 1990, Tertulis atas Nama **DULASAN BIN MAYA** Berbatasan dengan :

- Sebelah Utara : Tanah Kaveling;
- Sebelah Timur : Tanah Kaveling;
- Sebelah Selatan : Tanah Kaveling;
- Sebelah Barat : Tanah Kaveling;

20. Tanah Kaveling Nomor : 64/231/DS/1990, Tanggal 26 Nopember 1990, seluas 5000 m2 ( lima ribu meter ) terletak di Propinsi Banten Kabupaten Tangerang, Kecamatan Solear, Desa Kelurahan Munjul, Kampung Ranca Gede RT.005/RW.002 Berdasarkan Surat Penunjukan Kaveling Pemukiman Wilayah Selatan, Tanggal 19 Desember 1990, Tertulis atas Nama **BULE BIN PINDAH** Berbatasan dengan :

- Sebelah Utara : Tanah Kaveling;
- Sebelah Timur : Tanah Kaveling;

Halaman 14 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/G/2020/PTUN-SRG.



- Sebelah Selatan : Tanah Kaveling;
  - Sebelah Barat : Tanah Kaveling;
21. Tanah Kaveling Nomor : /231/DS/1991, seluas 5000 m2 (lima ribu meter ) terletak di Propinsi Banten Kabupaten Tangerang, Kecamatan Solear, Desa Kelurahan Munjul, Kampung Ranca Gede RT.005/RW.002 Berdasarkan Surat Penunjukan Kaveling Pemukiman Wilayah Selatan, Tanggal 19 Desember 1990, Tertulis atas Nama **SITI BINTI SAINAH** Berbatasan dengan :
- Sebelah Utara : Tanah Kaveling;
  - Sebelah Timur : Tanah Kaveling;
  - Sebelah Selatan : Tanah Kaveling;
  - Sebelah Barat : Tanah Kaveling;
22. Tanah Kaveling Nomor : 221/231/DS/1990, Tanggal 17 Desember 1990, seluas 5000 m2 ( lima ribu meter ) terletak di Propinsi Banten Kabupaten Tangerang , Kecamatan Solear, Desa Kelurahan Munjul, Kampung Ranca Gede RT.005/RW.002 Berdasarkan Surat Penunjukan Kaveling Pemukiman Wilayah Selatan, Tanggal 19 Desember 1990, Tertulis atas Nama **ABIN BIN NEMAN** Berbatasan dengan :
- Sebelah Utara : Tanah Kaveling;
  - Sebelah Timur : Tanah Kaveling;
  - Sebelah Selatan : Tanah Kaveling;
  - Sebelah Barat : Tanah Kaveling;
23. Tanah Kaveling Nomor :190/ /231/DS/1990, Tanggal Desember 1990, seluas 5000 m2 (lima ribu meter) terletak di Propinsi Banten Kabupaten Tangerang, Kecamatan Solear, Desa Kelurahan Munjul, Kampung Ranca Gede RT.005/RW.002 Berdasarkan Surat Penunjukan Kaveling Pemukiman Wilayah Selatan, Tanggal Desember 1990, Tertulis atas Nama **ENAP BINTI GEDE** berbatasan dengan:
- Sebelah Utara : Tanah Kaveling;
  - Sebelah Timur : Tanah Kaveling;
  - Sebelah Selatan : Tanah Kaveling;
  - Sebelah Barat : Tanah Kaveling;
3. Bahwa Tanah Kaveling Yang Berada di Desa Munjul yang luasnya **115,000 (seratus lima belas ribu meter)** adalah milik **PENGUGAT** Berdasarkan Penunjukan dari **SK 3 Tiga Menteri Yang** Telah

Halaman 15 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/G/2020/PTUN-SRG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- ditandatangani, dan di syahkan Berdasarkan SK Tiga Menteri Nomor : 03/PPTJC/V/81 Yaitu **MENTERI DALAM NEGERI, MENTERI KEUANGAN**, dan **MENTERI PERHUBUNGAN** sebagai Kompensasi Pembebasan Proyek Pelabuhan Udara Internasional Jakarta Cengkareng;
4. Bahwa Terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02834/Desa Munjul, Terbit Tanggal 06 Juni 2018 Surat Ukur Nomor : 3487/Munjul/2018 Tanggal 11 Januari 2018, Luas 116.305 m<sup>2</sup> (seratus enam belas ribu tiga ratus lima meter persegi) Tercatat atas Nama **PT. KARIBBUANA MITRASEJATI**, Tersebut Merupakan Pembaharuan Hak dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No.6 Desa Munjul Telah Berakhir Jangka waktunya Pada Tanggal 03 Agustus 2015, Sedangkan Hak Guna Bangunan No. 6/Desa Munjul Tersebut Merupakan, Sertifikat Penganti dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5/Desa Munjul atas Nama **PT KARIBBUANA MITRASEJATI** Yang diterbitkan Berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat Nomor : 344/HGB/KW/BPN/1995 Tanggal 14 -07-1994;
5. Bahwa **TERGUGAT** di dalam Menerbitkan obyek **Sengketa** di duga tidak dilakukan Secara **PROSEDURAL** Karena Mengandung **CACAT YURIDIS** Karena Tidak Melakukan **PENGUMUMAN** Data **YURIDIS** dan Data **FISIK** Selama **60 ( enam puluh hari )** dari **KANTOR PERTANAHAN** Sesuai dengan Kaidah dan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 Maupun Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1997, Khususnya Perihal **PENGUMUMAN** data **FISIK** dan Data **YURIDIS** sebagaimana Pasal 26 ayat 1 dan 2 Jo. Pasal 24 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 Serta Ketentuan Pasal 82 ayat 2 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor : 3 Tahun 1997;
6. Bahwa **PROSEDUR** Penerbitan Obyek Sengketa oleh **TERGUGAT** di duga Tidak Memenuhi Syarat dan Mengandung **CACAT YURIDIS** Karena Melanggar Kaidah dalam Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 Maupun Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1997, Khususnya Perihal Pengumuman **DATA FISIK** dan **YURIDIS** Sebagaimana Pasal 26 ayat ( 1 ) dan ( 2 ) jo. Pasal 24 ayat ( 1 ) Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 Serta Ketentuan Pasal 82 ayat ( 6 ) jo. Pasal 86 ayat ( 2 ) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor : 3 Tahun 1997;

Halaman 16 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/G/2020/PTUN-SRG.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa dengan adanya Pelanggaran **PROSEDURAL** Penerbitan Obyek Sengketa oleh **TERGUGAT** Haruslah dinyatakan di **BATALKAN**;
8. Bahwa **PENGUGAT** Meminta Kepada **TERGUGAT** untuk Membuktikan di Persidangan alas Hak apa yang digunakan sehingga Terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02834/Desa Munjul apakah dari Tanah Kaveling atau dari Tanah apa ?, dan dari Pengalihan Hak apa? Sehingga Terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02834/Desa Munjul, Terbit Tanggal 06 Juni 2018 Surat Ukur Nomor : 3487/Munjul/2018 Tanggal 11 Januari 2018, Luas 116.305 m2 ( seratus enam belas ribu tiga ratus lima meter persegi ) Tercatat atas Nama **PT. KARIBBUANA MITRASEJATI**, Tersebut Merupakan Pembaharuan Hak dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No.6 Desa Munjul Telah Berakhir Jangka waktunya Pada Tanggal 03 Agustus 2015, Sedangkan Hak Guna Bangunan No. 6/ Desa Munjul Tersebut Merupakan, Sertifikat Penganti dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5/Desa Munjul atas Nama **PT KARIBBUANA MITRASEJATI** Yang diterbitkan Berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat Nomor : 344/HGB/KW/BPN/1995 Tanggal 14-07-1994, Yang Sangat **Merugikan PENGUGAT**, dan Menghilangkan Hak keperdataan / Hubungan Hukum Sebagai Pemilik yang Sah;
9. Bahwa diterbitkannya Obyek Sengketa atau **KTUN** oleh **TERGUGAT** Yaitu Penerbitan Sertipikat Hak Bangunan Nomor : 02834/Desa Munjul Terbit Tanggal 06 Juni 2018 Surat Ukur Nomor : 3487/Munjul/2018 Tanggal Januari 2018 Luas 116,305 m2 (seratus enam belas ribu tiga ratus lima meter persegi), atas Nama **PT. KARIBBUANA MITRASEJATI**, oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang Merupakan Kekeliruan Yang Sangat Fatal dan ketidak Hati-hatian Serta Ketidak Telitian yang Berakibat Kerugian Kepada **PENGUGAT** Selaku Pemilik Tanah Kaveling, dikarenakan Peroses Penerbitan Obyek Sengketa dan Permohonan Pembaharuan Hak Tersebut **TIDAK SESUAI DENGAN PROSEDUR**, Yaitu Tidak dilakukannya Pengukuran Bidang Tanah Tersebut Secara Fisik dilapangan untuk memperoleh data yang diperlukan bagi Pendaftaran Tanah;
10. Bahwa Penerbitan obyek Sengketa aquo atau **KTUN** oleh **TERGUGAT** yaitu tentang Penerbitan Sertifikat HGB Nomor : 02834 atas Permohonan **PT. KARIBBUANA MITRASEJATI** Jelas mengandung unsur cacat Hukum dan tidak sah karena **TERGUGAT** dalam menerbitkan obyek

Halaman 17 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/G/2020/PTUN-SRG.



sengketa atau **KTUN** tidak terlebih dahulu melakukan beberapa kegiatan administrasi dan teknis Pertanahan sebagaimana diatur dalam Pasal 12 PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ( PP No. 24 Tahun 1997 ) sebagai Persyaratan Mutlak dalam Rangka Penerbitan Sertifikat, seperti antara lain :

- **Pasa 12 ayat ( 1 ) huruf a PP No 24 Tahun 1997 disebutkan :**

Kegiatan Pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi Pengumpulan letak, batas dan luas sekiranya ini dilakukan oleh **TERGUGAT** maka obyek sengketa aquo atau **KTUN** diatas milik tanah **PENGUGAT**, dengan demikian timbul Pertanyaan apakah **TERGUGAT** melakukan Penelitian terhadap data Fisik yang dimohon mengenai Penguasaan, Penggunaan/keadaan tanah serta batas-batas Bidang tanah yang dimohon sebelum dilakukannya Pendaftaran tanah;

- **Pasal 12 ayat ( 1 ) huruf b PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan**

Kegiatan Pendaftaran untuk pertama kali meliputi : Pembuktian Hak dan Pembukuannya, yaitu meneliti alas Hak yang dijadikan dasar Permohonan Sertipikat, kalau ketentuan ini sungguh-sungguh dipenuhi, dipatuhi dan diikuti oleh **TERGUGAT** sebagai Pejabat Tata Usaha Negara, maka obyek Sengketa aquo atau **KTUN** tidak akan terbit karena **PENGUGAT** adalah Sebagai Pemilik Tanah Kavling;

- **Pasal 12 ayat ( 1 ) huruf d PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan**

Kegiatan Pendaftaran tanah untuk Pertama kali mengenai meliputi : Penyajian data Fisik dan data Yuridis, yaitu Penelitian mengenai Status Hukum bidang tanah dan Pemegang Haknya, dengan tujuan untuk mengetahui dasar-dasar alas Hak dari **PT. KARIBBUANA MITRASEJATI** Menguasai tanah Milik **PENGUGAT** tanpa adanya Pengalihan Hak, kalau Ketentuan ini sungguh-sungguh dipatuhi dan diikuti oleh **TERGUGAT** Sebagai Pejabat Tata Usaha Negara, maka obyek sengketa atau **KTUN** Tidak akan Pernah terbit, karena Pemilik asal tidak Pernah Menjual tanah tersebut kepada Pihak lain kecuali kepada **PENGUGAT**, dan tidak pernah menjual atau mengalihkan tanah tersebut Baik kepada **PT. KARIBBUANA MITRA SEJATI** atau kepada Pihak lain, dan Faktanya **TERGUGAT** tidak pernah meneliti apakah tanah tersebut Tanah Kavling atau tanah apa ?

11. Bahwa **PENGUGAT** menduga dalam Penerbitan obyek sengketa atau **KTUN TERGUGAT** tidak Pernah turun kelokasi untuk melakukan Pengukuran dan tidak pernah meneliti Posisi letak tanah yang diterbitkan

Halaman 18 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/G/2020/PTUN-SRG.





Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02834/Desa Munjul, Terbit Tanggal 06 Juni 2018 Surat Ukur Nomor : 3487/Munjul/2018 Tanggal 11 Januari 2018, Luas 116.305 m<sup>2</sup> ( seratus enam belas ribu tiga ratus lima meter persegi ) Tercatat atas Nama **PT. KARIBBUANA MITRASEJATI**, Tersebut Merupakan Pembaharuan Hak dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No.6 Desa Munjul Telah Berakhir Jangka waktunya Pada Tanggal 03 Agustus 2015, Sedangkan Hak Guna Bangunan No. 6/ Desa Munjul Tersebut Merupakan, Sertifikat Penganti dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5/Desa Munjul atas Nama **PT KARIBBUANA MITRASEJATI** Yang diterbitkan Berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat Nomor : 344/HGB/KW/BPN/1995 Tanggal 14-07-1994;

12. Bahwa Perbuatan **TERGUGAT** yang menerbitkan objek Sengketa aquo atau **KTUN** diatas tanah milik **PENGGUGAT** adalah Cacat Hukum dan tidak sah karena:
- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan **TERGUGAT** berupa penerbitan objek sengketa aquo atau **KTUN** bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku karena Keputusan Tata Usaha Negara tersebut dikeluarkan **TERGUGAT** dengan tidak terlebih dahulu melakukan beberapa kegiatan administrasi dan teknis pertanahan sebagai prosedur tetap/persyaratan mutlak dalam penerbitan sertipikat, sebagaimana diuraikan **PENGGUGAT** diatas;
  - b. Bahwa **TERGUGAT** di dalam Menerbitkan obyek Sengketa dilakukan Secara **PROSEDURAL** Maupun **SUBTANSIAL** dan telah Melanggar dan Bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan dan / atau Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik Sesuai dengan di syartakan Ketentuan Pasal 53 ayat ( 2 ) huruf a dan huruf b Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004;
  - c. Penerbitan objek sengketa aquo atau **KTUN** oleh **TERGUGAT** diatas tanah milik **PENGGUGAT** jelas bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik ( vide Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang peradilan Tata Usaha Negara karena keputusan tata usaha yang dikeluarkan **TERGUGAT** tersebut dikeluarkan dan dilakukan dengan tidak cermat / tidak hati-hati Sebab kalau saja **TERGUGAT** selaku Pejabat Tata Usaha Negara berlaku cermat dan hati-hati yaitu melakukan beberapa kegiatan administrasi

Halaman 19 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/G/2020/PTUN-SRG.



dan teknis pertanahan sebagai prosedur tetap/baku sebelum menerbitkan sertifikat seperti :

- Melakukan pengukuran dan pemeriksaan/penelitian lapangan terkait data fisik dan data yuridis riwayat tanah yang diajukan oleh **PT KARIBBUANA MITRASEJATI** atau Pemohon, Termasuk alas Hak apa **PT KARIBBUANA MITRASEJATI** tersebut;
  - Hal ini juga dilihat dari objek Sengketa atau **KTUN** dimana penetapan batas-batas yang dilakukan oleh **TERGUGAT** tidak jelas, dikarenakan Penunjukan Tanah Kaveling Berdasarkan SK 3 Tiga Menteri diberikan Perkaveling seluas 5000 m2 untuk masing-masing tanah Kaveling, dan Fakta Hukumnya Luas Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02834/Desa Munjul, Terbit Tanggal 06 Juni 2018 Surat Ukur Nomor : 3487/Munjul/2018 Tanggal 11 Januari 2018, Luas 116.305 m2 ( Seratus enam belas ribu tiga ratus lima meter persegi) Tercatat atas Nama **PT. KARIBBUANA MITRASEJATI**, Mencerminkan Bukan dari alas Hak Tanah Kaveling;
13. Bahwa berdasarkan hal diatas telah terbukti perbuatan **TERGUGAT** yang menerbitkan Objek sengketa aquo atau **KTUN** diatas tanah milik **PENGUGAT** adalah merupakan pelanggaran terhadap Tata Usaha Negara yang dapat dikategorikan perbuatan sewenang-wenang serta tidak menjalankan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik ( vide pasal 53 ayat (2) huruf (b) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang perubahan Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara antara Lain :
- **Asas Kepastian Hukum**  
Dimana didalam prosedur penerbitan Objek Sengketa atau **KTUN**, diduga **TERGUGAT** tidak mempelajari riwayat tanah, serta alas Hak **PT KARIBBUANA MITRASEJATI**, selaku Pemohon. **TERGUGAT** juga mengindahkan **PENGUGAT** yang memiliki tanah Kaveling yang di lindungi oleh undang-undang yang merupakan bukti hak keperdataan atas penguasaan dan pemanfaatan tanah yang diterbitkan objek sengketa atau **KTUN**;
  - **Asas Keterbukaan :**  
**TERGUGAT** didalam menerbitkan Objek sengketa atau **KTUN** tidak dilaksanakan secara transparan tidak diumumkan dan tidak memanggil **PENGUGAT** atau Pemilik asal sebagai pihak didalam batas-batas lokasi;

Halaman 20 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/G/2020/PTUN-SRG.



- **Asas Profesionalitas**

Bahwa seharusnya penetapan batas bidang tanah yang dimohonkan oleh **PT KARIBBUANA MITRASEJATI** atau pemohon mendapatkan persetujuan Terlebih dahulu dari Pemilik Asal dan pemegang hak Faktanya **PEMILIK ASAL/PENGGUGAT** tidak pernah sekalipun diberitahukan, dipanggil ataupun dimintakan persetujuannya oleh **TERGUGAT**;

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah disebutkan : “ jika pada waktu yang telah ditentukan pemegang hak atas Tanah yang bersangkutan atau para pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak hadir setelah dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).”; Bahwa selanjutnya didalam Pasal 19 ayat (3) PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan apabila belum diperolehnya kesepakatan batas atau ketidak hadiran pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, seharusnya **TERGUGAT** membuat berita acara sementara terkait pengukuran tersebut;

14. Bahwa karena penerbitan Objek Sengketa atau **KTUN** dilakukan oleh **TERGUGAT** tidak sesuai dengan ketentuan hukum, maka perbuatan **TERGUGAT** dapat dikategorikan sebagai perbuatan sewenang-wenang sesuai dengan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 sehingga penerbitan Objek Sengketa atau **KTUN** dilakukan secara **TIDAK SAH**;
15. Bahwa Karena Penerbitan obyek Sengketa atau **KTUN** dilakukan oleh **TERGUGAT** tidak sesuai dengan Ketentuan Hukum di dalam Menerbitkan obyek **Sengketa** di duga tidak dilakukan Secara **PROSEDURAL** Karena Mengandung **CACAT YURIDIS** Karena Tidak Melakukan **PENGUMUMAN** Data **YURIDIS** dan Data **FISIK** Selama 60 Hari dari Kantor Pertanahan Sesuai dengan Kaidah dan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 Maupun Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1997, Khususnya Perihal **PENGUMUMAN** data **FISIK** dan Data **YURIDIS** sebagaimana Pasal 26 ayat 1 dan 2 Jo. Pasal 24 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 Serta Ketentuan Pasal 82 ayat 2 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor : 3 Tahun 1997, Ke dua Obyek Sengketa Tersebut Tidak **SAH** dan **DINYATAKAN BATAL**;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa guna tercapainya pemeriksaan perkara aquo secara Objektif. Mengingat identitas lokasi yang tercantum dalam Objek sengketa aquo atau **KTUN** mengalami beberapa perubahan sejak adanya pemekaran maka guna untuk mempertimbangkan segala sesuatunya secara Obyektif. **PENGGUGAT** Memohon kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili sengketa **aquo untuk melaksanakan pemeriksaan Setempat (Descente)** sebelum mengambil putusan akhir;
17. Bahwa dengan Demikian Tindakan **TERGUGAT** Telah Terbukti Melanggar Melakukan Peraturan Perundang-undangan tersebut telah nyata memenuhi Rumusan Pasal 53 ayat 2 huruf (a) Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor: 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga terhadap Obyek Sengketa aquo Haruslah dinyatakan **dibatalkan**;

## E. PETITUM

**Maka :** Berdasarkan alasan-alasan / dalil-dalil tersebut diatas, **PENGGUGAT** Mohon agar **PENGADILAN TATA USAHA NEGARA SERANG**, agar memberikan amar Putusan Sebagai Berikut:

- 1) Mengabulkan **Gugatan PENGGUGAT** untuk seluruhnya;
- 2) Menyatakan **BATAL** atau **TIDAK SAH** Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02834 Desa Munjul terbit tanggal 6 Juni 2018 dengan Surat ukur Nomor : 3487/Munjul/2018 tanggal 11 Januari 2018 seluas 116.305 m2 atas Nama Pemegang Hak **PT KARIBBUANA MITRASEJATI**;
- 3) Mewajibkan Kepada **TERGUGAT** untuk Mencabut dan Mencoret dari Buku Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02834 Desa Munjul terbit tanggal 6 Juni 2018 dengan Surat ukur Nomor : 3487/Munjul/2018 tanggal 11 Januari 2018 seluas 116.305 m2 atas Nama Pemegang Hak **PT KARIBBUANA MITRASEJATI**;
- 4) Menghukum **TERGUGAT** untuk membayar Biaya Perkara yang timbul Sesuai Perundang-undangan;

Dan atau apabila **MAJELIS HAKIM** yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka mohon untuk dapat menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya (**ex aequo et bono**);

Bahwa, berdasarkan ketentuan Pasal 83 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 tahun 1986, Majelis Hakim telah memanggil dan mengabulkan permohonan intervensi dari PT. Karibbuana Mitra Sejati selaku pemegang sertipikat objek sengketa berdasarkan Putusan Sela Nomor

Halaman 22 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/G/2020/PTUN-SRG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

26/G/2020/PTUN.SRG tanggal 1 Juli 2020, yang telah menetapkan PT. Karibbuana Mitra Sejati sebagai Tergugat II Intervensi;

Bahwa, Tergugat telah mengajukan Jawaban atas Gugatan Penggugat pada Persidangan Tanggal 9 Juli 2020 sebagai berikut:

## I. DALAM EKSEPSI:

### A. Gugatan Tidak Jelas/Kabur;

1. Bahwa dalam gugatannya Penggugat merasa memiliki tanah objek perkara di Kampung Ranca Gede RT.005/RW.002 Desa Munjul Kecamatan Solear Kabupaten Tangerang dengan dasar PPJB Lunas dari pemilik 23 Kaveling yang luasnya masing masing bidang 5.000 M2 atau Luas Total 115.000 M2 atau 11,5 Ha;
2. Bahwa dalam gugatan ini Penggugat mempermasalahkan adanya penguasaan tanah seluas 116.305 M2 yang di miliki oleh PT. Karibbuana Mitrarsejati dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02834/Munjul;
3. Bahwa terhadap batas bidang Sertipikat Hak Milik No. 02834/Munjul batas sebelah selatan adalah jalan raya dengan panjang kurang lebih 625 M. namun dalam gugatan Pengugat batas tanah yang di PPJB lunas yang dimiliki Pengugat tidak ada satupun Kaveling tersebut batasnya dengan jalan raya semua berbatasan dengan Kaveling;
4. Bahwa berdasarkan fakta tersebut terlihat jelas bahwa bidang tanah milik Pengugat dari sisi batas dan letak tidak jelas dan kabur, sebab selain tidak ada bidang tanah yang berbatasan dengan jalan raya, juga batas yang ada semuanya dengan kaveling tanpa menyebutkan kaveling ini atas nama siapa, sehingga kaveling tersebut bisa seenaknya diletakan di tempatkan suka suka Penggugat;
5. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi MA-RI No. 1149 K/1875, tanggal 17 April 1979 menyatakan bahwa "*Karena dalam surat Gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima*";
6. Bahwa berdasarkan hal hal tersebut diatas gugatan yang diajukan oleh Pengugat adalah gugatan yang tidak Jelas /Kabur sehingga untuk itu gugatan Penggugat dalam perkara a quo, harus ditolak atau tidak dapat diterima;

### B. Kewenangan Mengadili;

Halaman 23 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/G/2020/PTUN-SRG.





1. Bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya pada halaman 4 alinea terakhir merasa keberatan atas tindakan Tergugat karena telah menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02834/Munjul atas nama PT. Karibbuana Mitrasejati;
2. Bahwa memperhatikan gugatan Penggugat, terlihat jelas bahwa penggugat dalam perkara ini lebih menonjolkan bahwa Penggugatlah yang merasa memiliki bukti kepemilikan yang paling benar dan syah dengan alasan bahwa Pengugat telah melakukan PPJB lunas dari 23 Pemilik Kaveling di Kantor Notaris Tubagus Kiemas, S.H., terlebih lagi pada halaman 15 angka 8 pada 3 baris terakhir dalam gugatan Penggugat nyata nyata mengatakan “ bahwa Pengugat yang Sangat merugikan Pengugat, dan Menghilangkan Hak Keperdataan/Hubungan Hukum sebagai pemilik yang syah”.
3. Bahwa dengan dalil gugatan tersebut terlihat jelas bahwa Penggugat dalam gugatan ini pokok masalahnya mempermasalahkan sengketa kepemilikan/sengketa keperdataan atas objek perkara ini, bukan mempermasalahkan prosedur terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02834/Munjul;
4. Bahwa karena yang dipermasalahkan dalam gugatannya ini adalah sengketa keperdataan, maka tidak selayaknya Pengadilan Tata Usaha Negara Serang memeriksa dan menyidangkan perkara ini di Pengadilan Tata Usaha Negara, Karena kewenangan untuk mengadili sengketa kepemilikan/sengketa keperdataan merupakan kewenangan Peradilan Umum;
5. Bahwa berdasarkan Fakta hukum tersebut dan dikaitkan dengan kewenangan mengadili atas pembatalan Sertipikat atas tanah terdapat suatu kaidah hukum Yurisprudensi yang perlu dicermati yaitu :
  - a. Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 88/ K / TUN 1993 tanggal 07 September 1994 yang berbunyi :

“meskipun sengketa itu dari adanya surat keputusan pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka Gugatan atas sengketa tersebut harus diajukan terlebih dahulu kepengadilan umum, karena merupakan sengketa perdata”;
  - b. Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor : 22 K/TUN/1998 tertanggal 27 Juli 2001 tentang Kompetensi Absolut (pertanahan), kaidah hukum :

Halaman 24 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/G/2020/PTUN-SRG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

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

6. Bahwa mengacu pada kaidah hukum yang terkandung dalam yurisprudensi yurisprudensi tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa meskipun Hak menguji atas keabsahan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara dari segi kewenangan dan atau prosedural adalah Wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara, akan tetapi jika dalam sengketa Tata Usaha Negara tersebut terdapat sengketa Perdata mengenai pembuktian Hak kepemilikan atas tanah, maka sengketa perdata tersebut harus diselesaikan terlebih dahulu dalam Peradilan Umum;
7. Bahwa dengan demikian Gugatan Penggugat dalam perkara A Quo adalah merupakan sengketa keperdataan yang mengandung sengketa kepemilikan tanah yang harus diajukan di Peradilan Umum, Maka Gugatan Penggugat dalam Perkara A Quo haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima;
8. Bahwa berdasarkan alasan tersebut maka Pengadilan Tata Usaha Negeri Serang, tidak mempunyai kewenangan untuk mengadili perkara A quo, karena wewenang untuk mengadili mengenai SENGKETA KEPEMILIKAN berada pada PERADILAN UMUM.
9. Bahwa sudah seharusnya berdasarkan hukum, Tergugat mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang dalam perkara Aquo menyatakan dirinya tidak berwenang secara mutlak (ABSOLUTE NON BEVOEGHEID) untuk memeriksa dan mengadili perkara A Quo;

## C. Pengugat Tidak Sepenuhnya Melakukan Upaya Administratif;

Halaman 25 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/G/2020/PTUN-SRG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa upaya administratif diatur dalam pasal 75 sampai dengan 78 pada Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintah, adapun bunyi pasal-pasal tersebut adalah sebagai berikut:

## **Pasal 75 ayat (1) dan (2)**

- (1) Warga Masyarakat yang dirugikan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan dapat mengajukan Upaya Administratif kepada Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan;
- (2) Upaya Administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
  - a. keberatan; dan
  - b. banding

## **Pasal 76**

- (1) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan berwenang menyelesaikan keberatan atas Keputusan dan/atau Tindakan yang ditetapkan dan/atau dilakukan yang diajukan oleh Warga Masyarakat;
- (2) Dalam hal Warga Masyarakat tidak menerima atas penyelesaian keberatan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Warga Masyarakat dapat mengajukan banding kepada Atasan Pejabat;
- (3) Dalam hal Warga Masyarakat tidak menerima atas penyelesaian banding oleh Atasan Pejabat, Warga Masyarakat dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan;
- (4) Penyelesaian Upaya Administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 ayat (2) berkaitan dengan batal atau tidak sahnya Keputusan dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan tuntutan administrative;

## **Pasal 77**

- (1) Keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya Keputusan tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan;
- (2) Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang menetapkan Keputusan;

Halaman 26 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/G/2020/PTUN-SRG.



- (3) Dalam hal keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterima, Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai permohonan keberatan;
- (4) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja;
- (5) Dalam hal Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menyelesaikan keberatan dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4), keberatan dianggap dikabulkan;
- (6) Keberatan yang dianggap dikabulkan, ditindaklanjuti dengan penetapan Keputusan sesuai dengan permohonan keberatan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan;
- (7) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai dengan permohonan paling lama 5 (lima) hari kerja setelah berakhirnya tenggang waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4);

**Pasal 78**

- (1) Keputusan dapat diajukan banding dalam waktu paling lama 10 (sepuluh) hari kerja sejak keputusan upaya keberatan diterima;
  - (2) Banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis kepada Atasan Pejabat yang menetapkan Keputusan;
  - (3) Dalam hal banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikabulkan, Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai dengan permohonan banding. (4) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan banding paling lama 10 (sepuluh) hari kerja;
  - (5) Dalam hal Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menyelesaikan banding dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4), keberatan dianggap dikabulkan;
  - (6) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai dengan permohonan paling lama 5 (lima) hari kerja setelah berakhirnya tenggang waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4);
2. Bahwa menurut dalil Pengugat pada halaman 4 gugatannya, bahwa Pengugat baru sekitar Bulan Pebruari 2020 mengetahui dari pegawai Kelurahan/Desa Munjul bahwa tanah milik Penggugat telah bersertipikat Hak Guna Bangunan No. 02834/Munjul atas nama PT. Karibbuana Mitrasedjati;

Halaman 27 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/G/2020/PTUN-SRG.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa pada tanggal 10 Februari 2020 Penggugat mengajukan permohonan pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 08234/Munjul kepada Tergugat, dan telah Tergugat telah membuat keputusan bahwa permohonannya tidak bisa ditindaklanjuti sebagaimana surat Tergugat No. MP.02.02/657-36.03/II/2020 Tanggal 28 Februari 2020.
4. Bahwa dengan telah adanya keputusan yang diambil oleh Tergugat tersebut atas permohonan pembatalan yang diajukan oleh Pengugat, Jika Penggugat merasa dirugikan atas keputusan tersebut seharusnya Pengugat berdasarkan **Pasal 78 ayat (1) dan ayat (2)** Undang Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintah seharusnya Pengugat mengajukan upaya banding terlebih dahulu kepada atasan Tergugat dalam hal ini kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Banten;
5. Bahwa Pasal 78 ayat (1) dan (2) menyatakan:
  - (1) Keputusan dapat diajukan banding dalam waktu paling lama 10 (sepuluh) hari kerja sejak keputusan upaya keberatan diterima.
  - (2) Banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis kepada Atasan Pejabat yang menetapkan Keputusan;
6. Bahwa berdasarkan fakta yang ada, Pengugat tidak pernah mengajukan upaya Banding kepada atasan Tergugat akan tetapi langsung mendaftarkan gugatannya ke Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 6 Mei 2020, tindakan Pengugat tersebut tentunya sangat tidak sejalan isi dari **Pasal 78 ayat (1) dan ayat (2)** Undang Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintah dan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 Pasal 2 ayat (1) yang berbunyi Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif.
7. Bahwa berdasarkan fakta-fakta diatas dan sudah seharusnya berdasarkan hukum, Tergugat mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang dalam perkara Aquo menyatakan menolak untuk mengadili perkara gugatan ini karena Penggugat belum menempuh upaya administratif secara benar;

### **D. Penggugat Bukanlah Pihak Yang Berhak/Tidak Mempunyai Legal Standing/Tidak Punya Kualitas Untuk Mengajukan Gugatan A Quo**

Halaman 28 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/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)





**(Gemis Aan Hoe Danig Heid) Karena Penggugat Bukan Pemilik Yang Sah Atas Objek Tanah Perkara;**

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

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

2. Bahwa pengertian “Orang Atau Badan Hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan ” adalah mengartikan bahwa PENGGUGAT adalah Orang yang dirugikan atas keputusan Tata Usaha Negara dengan terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02834/Munjul atas nama PT. Karibbuana Mitrasejati, Dimana penggugat mengaku memiliki tanah objek sengketa mendasarkan PPJB lunas dari pemilik 23 Pemilik Kaveling di Kantor Notaris Tubagus Kiemas, S.H.;
3. Bahwa bahwa PPJB atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli bukan merupakan bukti telah adanya Peralihan Hak dari pihak satu kepada pihak lain atau dengan kata lain PPJB yang dimiliki oleh Pengugat bukan merupakan sebuah bukti peralihan atas hak atas tanah dari Pemilik Kaveling sebelumnya kepada Pengugat.
4. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 tentang Pendaftaran tanah Pasal 37 ayat (1) disebutkan bahwa “ ***Peralihan hak atas tanah dan hak milik*** atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, ***jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT*** yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”
5. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang

Halaman 29 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/G/2020/PTUN-SRG.



Pendaftaran Tanah pasal 95 ayat (1) menyebutkan bahwa “ Akta tanah yang dibuat oleh PPAT untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah adalah:

- a. Akta Jual Beli;
- b. Akta Tukar Menukar;
- c. Akta Hibah;
- d. Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan;
- e. Akta Pembagian Hak Bersama;
- f. Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- g. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik.
- h. Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik.

6. Bahwa berdasarkan angka 4 dan 5 diatas terlihat jelas bahwa PPJB bukan merupakan sebuah bukti peralihan hak, sehingga sangat tidak pantas dan sangat tidak berdasarkan hukum Pengugat Mengaku-ngaku memiliki tanah objek sengketa dengan dasar PPJB tersebut, oleh karena Penggugat tidak pantas merasa berkepentingan atas objek sengketa ini;
7. Dengan terbuktinya tidak ada bukti peralihan yang dimiliki oleh Pengugat, maka secara otomatis Klaim PENGUGAT atas tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02834/Munjul adalah tidak berdasarkan hukum dan Penggugat terbukti tidak dapat membuktikan alas hak yang jelas dan benar;
8. Bahwa selain hal tersebut diatas, sampai dengan saat ini tidak putusan dari pengadilan umum/pengadilan negeri yang menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah dan berhak atas tanah di Desa Muara tersebut yang diatasnya terbit Objek Sengketa, maka penggugat tidak dapat dikatakan sebagai orang yang dirugikan dengan terbitnya Objek Sengketa dan sesuai dengan Pasal 53 ayat (1) UU PTUN, Pengugat tidak memiliki kapasitas (Legal Standing) dalam mengajukan gugatan a qua, karenanya, Oleh karenanya Tergugat memohon Kepada Majelis Hakim yan memeriksa dan memutus perkara a qua untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima ( Niet Onvankelijke Verklaard);

Bahwa berdasarkan dalil-dalil Eksepsi tersebut diatas, untuk itu TERGUGAT memohon sudi kiranya agar yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo, berkenan memutus dengan menerima Eksepsi yang diajukan TERGUGAT dengan **menolak seluruh gugatan Penggugat untuk**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

## I. DALAM POKOK PERKARA

- A. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam Eksepsi tersebut di atas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini, dan mohon dianggap telah termuat dalam pokok perkara ini;
- B. Bahwa Tergugat menolak semua dalil-dalil gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat, kecuali dari hal-hal yang diakui secara tegas dalam Jawaban ini;
- C. Bahwa sebelum Tergugat menanggapi/menyangkal apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya, Tergugat akan terlebih dahulu menjelaskan kronologis penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02834/Munjul;
1. Bahwa berdasarkan Surat tanggal 06 Februari 2018 dari SHINTOHARJADY TANUWIDJAJA, bertindak untuk dan atas nama PT. KARIBUANA MITRASEJATI, berkedudukan di Kota Tangerang mengajukan Permohonan Pembaharuan Hak Guna Bangunan No. 6/ Munjul tanggal 06 Februari 2018 dengan disertai Dokumen-Dokumen pendukung yaitu :
- Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP), atas nama SHINTOHARJADY TANUWIDJAJA, (Pemohon);
  - Foto copy Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 6/MUNJUL (sis), tercatat atas nama PT. KARIBUANA MITRA SEJATI, berkedudukan di Tangerang;
  - Peta Bidang Tanah tanggal 11 Januari 2018 DI. 302 tanggal 19 Desember 2017 Nomor : 51392/2017 NIB.05691;
  - Surat Pernyataan dari SHINTOHARJADY TANUWIDJAJA, selaku Direktur Utama PT. KARIBUANA MITRASEJATI, berkedudukan di Kota Tangerang, tanggal 15 Januari 2018 Nomor : 010/KMS/PER/03-X/2018;
  - Surat Pernyataan dari SHINTOHARJADY TANUWIDJAJA, selaku Direktur Utama PT. KARIBUANA MITRASEJATI, berkedudukan di Kota Tangerang, tanggal 06 Februari 2018;
  - Peta Bidang Tanah tanggal 11 Januari 2018 D.I.302 Tanggal 19 Desember 2017 No.51392/2017 NIB.05691;

Halaman 31 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/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

- Pengecekan Ploting Peta Bidang Tanah pada Peta Digital tanggal 15 Januari 2018, dari Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan Dasar dan Tematik Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang.
  - Surat dari PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk, Kantor Cabang Tangerang City, tanggal 11 September 2013 Nomor : B.2356.KC/XV/ADK/09/2013;
  - Foto copy Akta Perseroan Terbatas PT. KARIBUANA MITRASEJATI tanggal 09 Februari 1990 Nomor : 24 yang dibuat oleh dan dihadapan UMI SUSKANDI SUTAMTO, SH, Notaris di Tangerang, Akta Perubahan Anggaran Dasar tanggal 29 Juni 1995 Nomor : 102 yang dibuat oleh dan dihadapan UMI SUSKANDI SUTAMTO, S.H., Notaris di Tangerang, dengan Keputusan Menteri kehakiman Republik Indonesia tanggal 18 September 1995 Nomor : C-11838.HT.01.01.TH.95, Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan Terbatas PT. KARIBUANA MITRASEJATI tanggal 28 Maret 2003 Nomor : 4 yang dibuat oleh dan dihadapan KRISTINA SULISTYONINGSIH, SH, Notarsi di Kabupaten Tangerang, dengan Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tanggal 24 Maret 2004 Nomor : C-07132.HT.01.04.TH.2004, Akta Berita Acara Rapat PT. KARIBUANA MITRASEJATI tanggal 12 Agustus 2008 Nomor : 57 yang dibuat oleh dan dihadapan LILY KALYANA, SH, M.Kn, Notaris pengganti dari HARJANTI TONO, SH, Notaris di Tangerang, dengan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tanggal 13 Oktober 2008 Nomor : AHU-72508.AH.01.02.Tahun 2008, Akta Berita Acara Rapat PT. KARIBUANA MITRASEJATI tanggal 18 September 2013 Nomor : 64 yang dibuat oleh dan dihadapan HARJANTI TONO, SH, Notaris di Tangerang, yang telah diterima dan dicatat di dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai surat dari Direktur Jenderal Administrasi Hukum Umum tanggal 04 Oktober 2013 Nomor : AHU-AH.01.01.1041064;
2. Bahwa atas dasar permohonan pembaharuan tersebut kemudian dilakukan Pemeriksaan Tanah (Konstatering Rapport) pada tanggal 13 Februari 2018 yang kemudian dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah (Konstatering Rapport) No. 480/KR/HT&PT/HGB/II/2018 yang sebagian hasil telaah dapat kami sampaikan sebagai berikut :

Halaman 32 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/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)



Alas Hak:

a. Riwayat Tanah:

Bahwa tanah yang dimohon Pembaharuan Hak Guna Bangunan adalah sebagian dari tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan Nomor : 6/MUNJUL (sisa), penerbitan sertifikat tanggal 26 April 1997, Gambar Situasi tanggal 21 April 1997 Nomor 10633/1997 NIB.28.04.16.05.01225, seluas 116.305 M<sup>2</sup>, berakhir haknya tanggal 03 Agustus 2015, atas nama PT. KARIBUANA MITRASEJATI berkedudukan di Tangerang, terletak di Desa Munjul, Kecamatan Solear (dahulu Kecamatan Cisoka), Kabupaten Tangerang;

b. Riwayat Perolehan Tanah;

(1) Bahwa Hak Guna Bangunan Nomor : 6/MUNJUL ( sisa ) sesuai dengan kolom) PENUNJUK, telah diterbitkan sertifikat KE-DUA sebagai pengganti sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 5/Munjul Gambar Situasi Nomor : 12263/1995, karena hilang berdasarkan Surat Laporan POLRI Daerah Metro Jaya dan Sekitarnya Resort Tangerang tanggal 20 Pebruari 1996 No. Pol: 156/K/II/1996 jo. tanggal 05 Agustus 1996 Nomor Pol : 1405/VIII/1996/Res.Tng. Pengumuman Pertama dan Kedua pada Harian Umum Berita Buana tanggal 19 Oktober 1996 No. 35 Tahun Ke-25 dan tanggal 23 Januari 1997 Nomor : 135 Tahun Ke-25, Berita Negara Republik Indonesia tanggal 05 Nopember 1996 Nomor : 89 dan tanggal 31 Januari 1997 Nomor : 9;

(2) Bahwa Hak Guna Bangunan Nomor : 6/MUNJUL ( sisa ), penerbitan sertifikat tanggal 26 April 1997, Gambar Situasi tanggal 21 April 1997 Nomor 10633/1997 NIB.28.04.16.05.01225, seluas 116.305 M<sup>2</sup>, tanah yang dimohon sesuai Peta Bidang Tanah tanggal 11 Januari 2018 DI. 302 tanggal 19 Desember 2017 Nomor : 51392/2017 NIB.05691, seluas 116.305 M<sup>2</sup>;

c. Riwayat Hak Atas Tanah;

(1) **Bahwa tanah tersebut terdapat catatan dijadikan jaminan hutang / Hak Tanggungan pada Buku Tanah / Sertipikat Hak Guna Bangunan yang dimohon Pembaharuannya tersebut, sesuai Pengecekan Status Tanah tanggal 12 Februari 2018 dari Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan**

Halaman 33 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/G/2020/PTUN-SRG.





Pembinaan PPAT, yaitu Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) tanggal 30 Mei 2011 Nomor 6762/2011 atas nama PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk, berkedudukan di Jakarta, Kantor Cabang Khusus, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 17 Maret 2011 Nomor 187/2011 yang dibuat oleh dan dihadapan SYAEFUL HUDA, S.H.,M.Kn, selaku PPAT Wilayah Kabupaten Tangerang;

- (2) Bahwa sesuai Surat dari PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk, Kantor Cabang Tangerang City, tanggal 11 September 2013 Nomor : B.2356.KC/XV/ADK/09/2013, yang intinya mohon untuk melaksanakan roya terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6/MUNJUL (sis) yang dibebani dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama), namun hingga berakhirnya Hak Guna Bangunan Nomor 6/MUNJUL (sis), belum didaftarkan penghapusan hak tanggungannya dan berdasarkan pasal 18 ayat (1) huruf d, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang terkait dengan tanah, hak tanggungan tersebut hapus, karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan, sehingga tidak didaftarkan penghapusan hak tanggungannya karena sudah tidak menjadi agunan kredit PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk Kantor Cabang Tangerang City;

d. Pemanfaatan, Penggunaan dan Penguasaan Tanah :

- (1) Bahwa bidang tanah yang dimohon akan dipergunakan Pembangunan Perumahan dan berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 13 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tangerang Tahun 2011 - 2031, lokasi yang dimohon berada pada Kawasan Pemukiman Kepadatan Tinggi;
- (2) Bahwa bidang tanah tersebut pada saat peninjauan lapangan Sebagian masih merupakan tanah kosong dan sawah, sebagian lagi telah berdiri bangunan;

Data Fisik:

- Peta Bidang Tanah tanggal 11 Januari 2018 DI. 302 tanggal 19 Desember 2017 Nomor : 51392/2017 NIB.05691, seluas 116.305 M<sup>2</sup>

Halaman 34 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/G/2020/PTUN-SRG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pengecekan Ploting Peta Bidang Tanah pada Peta Digital tanggal 15 Januari 2018, dari Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan Dasar dan Tematik Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang;

## VII. Kesimpulan;

Berdasarkan uraian tersebut permohonan Pembaharuan Hak Guna Bangunan tersebut dapat dipertimbangkan untuk dikabulkan dengan alasan :

- a. Telah memenuhi persyaratan teknis, yuridis dan administratif;
- b. Pemohon telah memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Point III sebagai dasar Hukumnya;

Bahwa pada saat pemeriksaan ke lokasi tidak terdapat keberatan dari pihak lain;

3. Bahwa atas Risalah Pemeriksaan Tanah tersebut kemudian di tindaklanjuti dengan dibuatnya Risalah Pengolahan Data ( RPD ) Pembaharuan Hak Guna Bangunan Nomor 6/Munjul ( Sisa ) atas Bidang Tanah seluas 116.305 M2 yang terletak di Desa Munjul Kecamatan Solear Kabupaten Tangerang Provinsi Banten atas Nama PT. Karibbuana Mitrasejati pada tanggal 29 Maret 2018 yang padahal halaman 4 Point d.3) menyebutkan *"Bahwa bidang tanah tersebut pada saat peninjauan lapangan sebagian masih merupakan tanah kosong dan sawah, sebagian lagi telah berdiri bangunan Puskesmas, Kantor Desa Munjul serta Koramil, namun demikian sesuai Surat Keterangan Kepala Desa Munjul tanggal 01 Maret 2018 Nomor : 10/Ds.Mjl/2018 tercatat dalam register Kecamatan Solear tanggal 12 Maret 2018 Nomor : 593/19/Kec.Slr/2018 tidak keberatan terhadap proses pembaharuan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6/MUNJUL tersebut."*
4. Bahwa Kesimpulannya dari RPD tersebut menyatakan " Berdasarkan Uraian diatas maka permohonan Pembaharuan Hak Guna Bangunan dimaksud dapat dipertimbangkan untuk dikabulkan dengan alasan :
  1. Telah memenuhi persyaratan teknis, yuridis dan administrasi;
  2. Pemohon telah memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Point IV sebagai dasar Hukumnya;
  3. Bahwa pada saat pemeriksaan ke lokasi tidak terdapat keberatan dari pihak lain.
5. Bahwa karena luas yang dimohon pembaharuan ini seluas 116.305 M2 maka kewenangan penerbitan Surat Keputusannya oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten sebagaimana

Halaman 35 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/G/2020/PTUN-SRG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah;

6. Bahwa kemudian atas permohonan tersebut kemudian dikirim atau diteruskan ke Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten sebagaimana surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang No. 960/P-36.03/III/2018 Tanggal 29 Maret 2018 Perihal Permohonan Pembaharuan Hak Guna Bangunan No. 6 Munjul ( Sisa ) Seluas 116.305 M2 dari Shintoharjady Tanuwidjaja selaku Direktur Utama PT. Karibbuana Mitrasejati terletak di Desa Munjul Kecamatan Solear Kabupaten Tangerang.
7. Bahwa atas surat tersebut kemudian Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten kemudian Menerbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten Tanggal 24 April 2018 No. 56/HGB/BPN.36/2018 Tentang Pemberian Pembaharuan Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara Bekas Hak Guna Bangunan Nomor 6/Munjul ( Sisa ) Seluas 116.305 M2 Terletak di Desa Munjul, Kecamatan Solear, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten atas nama PT. Karibbuana Mitrasejati Berkedudukan di Tangerang - Kota Tangerang yang diterbitkan oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten;
8. Bahwa atas Surat keputusan tersebut kemudian didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang hingga terbit Sertipikat Hak Guna No. 02834/Munjul terbit tanggl 6 Juni 2018 Surat Ukur No. 3487/Munjul/2018 tanggal 11 Januari 2018 Luas 116.305 M2 atas Nama PT. Karibbuana Mitra Sejati;
9. Bahwa Dasar Hukum yang dipakai dalam proses permohonan pembaharuan tersebut adalah:
  - Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
  - Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2000 tentang Pembentukan Provinsi Banten;
  - Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas;
  - Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;

Halaman 36 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/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

- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah;
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional;
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional;
- Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 121/P Tahun 2014 tentang Pembentukan Kementerian dan Pengangkatan Menteri Kabinet Kerja Periode Tahun 2014-2019;
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2007 Tentang Panitia Pemeriksaan Tanah;
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah;
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 38 Tahun 2016 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan;
- Surat Edaran Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten tanggal 28 Desember 2006 Nomor : 500-957-2006, perihal Pedoman Pelaksanaan Tugas Dalam rangka Penetapan Hak Atas Tanah dan Pemberian Ijin Peralihan Hak Atas Tanah, Risalah Pengolahan Data (RPD).

Halaman 37 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/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)



D. Bahwa berdasarkan penjelasan riwayat proses penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02834/Munjul maka bersama ini Tergugat akan menyanggah/bantahan atas hal-hal yang diutarakan oleh Penggugat dalam dalil gugatannya;

E. **Bahwa Tergugat membantah dalil pada angka 5 s/d 9 halaman 15 dan 16 gugatan Pengugat karena dianggap telah melanggar pasal 26 ayat (1) dan (2) Jo pasal 24 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 dan Pasal 82 ayat (2) dan (6) dan Pasal 86 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/kepala BPN (PMNA) No. 3 Tahun 1997;**

1. Pasal 24 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 berbunyi bahwa “ Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebani-nya”;
2. Pasal 26 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 berbunyi “ Daftar isian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan”;
3. Pasal 26 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 berbunyi “ Pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan di Kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau di Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/ Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sporadis serta di tempat lain yang dianggap perlu”;
4. Pasal 82 ayat (2) PMNA No. 3 Tahun 1997 berbunyi “ Untuk keperluan pendaftaran hak lama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (2) huruf c pengumpulan dan penelitian permulaan data yuridis bidang tanah berupa dokumen alat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal

Halaman 38 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/G/2020/PTUN-SRG.





76 ayat (1) dilakukan oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan” dan ayat (6) berbunyi “ Setelah penelitian data yuridis selesai dilakukan, maka Panitia A menyerahkan daftar isian 201 yang sudah diisi kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah yang selanjutnya menyiapkan pengumuman data fisik dan data yuridis”;

5. Pasal 86 ayat (2) PMNA No.3 tahun 1997 berbunyi “ Untuk memberi kesempatan bagi yang berkepentingan mengajukan keberatan atas data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang dimohon pendaftarannya, maka Daftar Data Yuridis dan Data Fisik Bidang Tanah (daftar isian 201C) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan peta bidang tanah yang bersangkutan diumumkan dengan menggunakan daftar isian 201B di Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah selama 60 (enam puluh) hari”;
6. Bahwa berdasarkan bunyi pasal pasal tersebut terlihat bahwa isi pasal itu tidak ada kaitan dengan kegiatan penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 02834/Munjul yang diproses melalui Pembaharuan Hak;
7. Bahwa pasal pasal tersebut hanya untuk kegiatan tanah pertama kali untuk perorangan atas tanah yang berasal dari tanah milik adat, sedangkan proses pembaharuan hak tidak diperlukan adanya Pengumuman. Dan oleh karenanya Tergugat meminta kepada Pengugat untuk tidak asal menggunakan pasal pasal yang digunakan dalam gugatannya;
8. Bahwa terkait Dalil gugatan Pengugat pada angka 8 halaman 15 dalam gugatannya yang meminta Tergugat untuk membuktikan dipersidangan alas hak yang digunakan dalam penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 02834/Munjul adalah hal yang mengada-ada, sebab yang harus membuktikan adalah Kewajiban Pengugat sebagai pihak merasa bahwa tanah objek sengketa itu adalah tanah miliknya, sedangkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02834/Munjul sudah diuji Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana Putusan Perkara No. 24/G/2019/PTUN-Srg Jo No. 26/B/2020/PT.TUN JKT yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
9. Bahwa apa yang didalilkan Pengugat dalam Gugatannya pada angka 9 halaman 16 bahwa Tergugat tidak hati dan teliti sehingga berakibat kerugian Pengugat adalah dalil yang menyesatkan, karena faktanya

Halaman 39 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/G/2020/PTUN-SRG.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengugat telah menempuh kehati-hatian dan ketelitian dalam proses penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut diantaranya dengan;

- Meminta kejelasan tentang Kantor Desa dan Puskesmas pembantu yang ada dilokasi yang dimohon sehingga keluar Surat Keterangan dari Kepala Desa Munjul tanggal 1 Maret 2018 No. 10/Ds.Mjl/2018 yang intinya bahwa Kantor Desa Munjul dan Pustu berdiri diatas tanah PT. Karibbuana Mitrasejati dan tidak keberatan untuk adanya pembaharuan atau perpanjangan SHGB No. 6 tersebut;
- Meminta Surat dari BRI Kantor Cabang Tangerang City terkait adanya Hak Tanggungan yang masih melekat diatas Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6/Munjul tersebut sehingga Pihak Pemohon melampirkan Surat dari PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk, Kantor Cabang Tangerang City, tanggal 11 September 2013 Nomor : B.2356.KC/XV/ADK/09/2013 yang intinya meminta Kantor Pertanahan Kab. Tangerang untuk meroya Hak Tanggungan yang ada diatas Sertipikat HGB No. 6 /Munjul;
- Untuk dilakukan Pengukuran Ulang dan Kadastral dan telah dituangkan dalam Peta Bidang Tanah tanggal 11 Januari 2018 D.I.302 Tanggal 19 Desember 2017 No.51392/2017 NIB.05691;
- Untuk dilakukan Ploting kembali terhadap bidang yang dimohon untuk menghindari adanya Double Sertipikat dan kemudian dituangkan dalam Pengecekan Ploting Peta Bidang Tanah pada Peta Digital tanggal 15 Januari 2018, dari Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan Dasar dan Tematik Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang;
- Untuk Memastikan bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Bersih dari masalah minta dilakukan pengecekan Status Tanah, telah dituangkan dalam pengecekan Status Tanah tanggal 12 Pebruari 2018;

**F. Bahwa Tergugat membantah seluruh dalil gugatan Pengugat pada angka 10 dan 11 pada halaman 16 s/d 18 gugatan Pengugat yang menyatakan Tergugat telah melanggar Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 Tentang pendaftaran tanah Pasal 12 ayat (1) huruf a, huruf b dan huruf d dan tidak turun ke lokasi;**

1. Bahwa Pasal 12 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997 berbunyi : “Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :
  - a. pengumpulan dan pengolahan data fisik;

Halaman 40 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/G/2020/PTUN-SRG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. pembuktian hak dan pembukuannya;
  - c. penerbitan sertifikat;
  - d. penyajian data fisik dan data yuridis;
  - e. penyimpanan daftar umum dan dokumen;
2. Bahwa Pasal 12 ayat (1) diatas adalah untuk panduan kegiatan pendaftaran tanah pertama kali, sehingga tidak nyambung atau tidak ada relevansinya Pengugat menggunakan pasal ini untuk mempersalahkan Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02834/Munjul sebab Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02834/Munjul diproses bukan melalui kegiatan pendaftaran tanah pertama kali tapi diproses melalui pembaharuan hak;
3. Bahwa daill Pengugat pada angka 11 yang menyatakan Tergugat diduga tidak pernah turun ke lokasi untuk melakukan pengukuran dan tidak pernah meneliti posisi letak bidang tanah adalah dalil yang menyesatkan dan dalil yang tidak benar serta dalil yang mengada-ada tanpa didukung oleh fakta yang ada;
4. Bahwa Tergugat telah melakukan tahapan proses kegiatan pengukuran atas objek tanah tersebut dari tanggal 20 Desember 2017 sampai dengan 11 Januari 2018 sebab Pihak PT. Karibbuana Mitrasejati melakukan pendaftaran Permohonan Pengukuran dalam rangka Pengukuran Ulang dan Kadastral pada tanggal 19 Desember 2017 dengan D.I. 302 No. 51392/2007 yang kemudian diterbitkan Peta Bidang Tanah tanggal 11 Januari 2018;
5. Bahwa perlu Tergugat jelaskan bahwa pengukuran dalam kegiatan ini bukan pengukuran untuk kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, tetapi pengukuran ini pengukuran dalam rangka Pengukuran Ulang untuk mengembalikan posisi bentuk bidang tanah semula dilapangan sebagaimana batas yang telah ada dalam surat ukur atau gambar ukur terdahulu yang menjadi lampiran terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6/Munjul yaitu Gambar Ukur No. 10633/1999, kegiatan pengukurannya tidak diperlukan lagi adanya persetujuan dari tetangga batas tanah;
6. Bahwa Tergugat dalam memproses permohonan pembaharuan tersebut telah melakukan peneliitian dan peninjauan lapang berupa kegiatan Pemeriksaan Tanah ( Konstatering Rapport ) pada tanggal 13 Pebruari 2018 yang kemudian dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah ( Konstatering Rapport ) No. 480/KR/HT&PT/HGB/II/2018;

Halaman 41 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/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)



7. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas terlihat jelas apa yang disampaikan oleh Penggugat bahwa Tergugat telah melanggar Pasal telah melanggar Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 Tentang pendaftaran tanah Pasal 12 ayat (1) huruf a, huruf b dan huruf d dan tidak turun ke lokasi adalah **dalil yang salah salah dan mengada – ada, sehingga dalil yang demikian haruslah di tolak oleh Majelis Hakim;**

**G. Bahwa Tergugat membantah dalil Pengugat pada angka 12 s/d 17 pada halaman 17 s/d 20 karena Dianggap Melanggar Pasal 53 ayat (2) Huruf B UU No. 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;**

1. Bahwa Tergugat sampaikan bahwa tidak ada aturan yang dilanggar dalam penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02384/Munjul, maka terhadap Keputusan Tergugat Menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02384/Munjul adalah sah dan sesuai prosedur dan tidak ada bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana telah diuraikan diatas;

2. Bahwa apa yang dilakukan oleh Tergugat dalam rangka Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02384/Munjul dari mulai proses permohonan pembaharuan hak Atas HGB No.6/Munjul sampai terbit Surat Keputusannya dan terakhir terbit HGB No. 02384/Munjul telah memenuhi asas-asas tersebut diantaranya;

a. Kepastian hukum;

Tergugat telah melakukan penelitian kelapangan berupa pemeriksaan panitia yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah yang salah satu kesimpulannya pada saat pemeriksaan ke lokasi tidak terdapat keberatan dari pihak lain;

Adanya Surat Keterangan dari Kepala Desa Munjul tanggal 1 Maret 2018 No. 10/Ds.Mjl/2018 yang intinya bahwa Kantor Desa Munjul dan Puskesmas Pembantu berdiri diatas tanah PT. Karibbuana Mitrasejati dan tidak keberatan untuk adanya pembaharuan atau perpanjangan SHGB No. 6 /Munjul tersebut;

Adanya Surat dari BRI Kantor Cabang Tangerang City yang intinya tanggal 11 September 2013 Nomor : B.2356.KC/XV/ADK/09/2013 meminta Kantor Pertanahan Kab. Tangerang untuk meroya sertipikat HGB No. 6 /Munjul;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Semua contoh surat dan kegiatan diatas dilakukan atau diminta oleh tergugat dalam rangka terciptanya kepastian hukum atas objek yang dimohon tersebut;

b. Keterbukaan;

Bahwa tergugat dalam proses permohonan pembaharuan atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No.6/Munjul ini sampai terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02384/Munjul telah melakukan prinsip prinsip keterbukaan yaitu:

- Adanya pemeriksaan ke lapangan, salah satu tujuannya mencari informasi dari pihak luar di lokasi tanah yang dimohon, ada tidaknya pihak yang merasa keberatan atas permohonan tersebut;
- Meminta kejelasan status tanah yang di mohon yang di atas ada PUSTU (Puskesmas Pembantu) dan Kantor Desa Munjul yang berada diatas objek tanah yang dimohon, tujuannya agar pihak Desa Munjul jika merasa itu adalah tanahnya dipersilahkan untuk mengajukan keberatan proses permohonan pembaharuan diatas tanah tersebut, nyatanya Kepala Desa Munjul malah mengeluarkan tanggal 1 Maret 2018 No. 10/Ds.Mjl/2018 yang intinya bahwa Kantor Desa Munjul dan Pusku berdiri diatas tanah PT. Karibbuana Mitrasedjati dan tidak keberatan untuk adanya pembaharuan atau perpanjangan SHGB No. 6 / Munjul tersebut;

c. Profesionalitas/ Pelayanan yang baik;

Bahwa memperhatikan proses dan tahap tahapan yang telah dilalui dalam proses penerbitan Sertipikat Hak Bangunan No. 02834/Munjul yang di mulai dari Proses penerbitan Surat Keputusan-nya sampai terbitnya sertipkat tersebut telah mencerminkan Tergugat telah memberikan pelayanan yang baik kepada pemohon itu sendiri, maupun kepada pihak pihak yang berkaitan dengan objek tanah yang dimohon seperti Pihak Desa Munjul, Pihak Pustu, Pihak Bank dan Masyarakat lainnya yang ada di lokasi objek tanah yang di Mohon;

Bahwa selain itu Tergugat juga sudah memberikan pelayanan yang baik kepada Penggugat atas surat Penggugat tanggal 10 Pebruari 2020 dengan langsung memberikan jawaban kepada Penggugat sebagaimana surat Tergugat No. MP.02.02/657-36.03/II/2020 Tanggal 28 Pebruari 2020;

Halaman 43 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/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)





3. Bahwa dengan uraian diatas bahwa sangkaan Penggugat kepada Tergugat dianggap telah melanggar azas-azas pemerintahan umum dan **Pasal 53 ayat (2) Huruf B UU No. 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara telah terbantahkan karena terbukti tidak melanggar Undang undang tersebut**, mengingat tindakan hukum yang dilakukan Tergugat dalam memproses permohonan pembaharuan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6/Munjul sampai terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02834/Munjul, telah memperhatikan fakta-fakta hukum berdasarkan hasil kajian, penelitian serta telaah pada aspek hukum yang ada baik dari data fisik maupun data yuridis, yang semua dilakukan agar tidak bertentangan dengan azas-azas umum pemerintahan yang baik;
- H. Berdasarkan penjelasan dan bantahan bantahan yang telah diuraikan diatas, maka Penerbitan Surat Keputusan *in litis* Obyek Sengketa diterbitkan oleh Tergugat sudah memenuhi mekanisme dan prosedur perundang-undangan dan telah memenuhi asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik;
- I. Berdasarkan uraian tersebut di atas jelas-jelas dan terang bahwa Tergugat telah menempuh Prosedur yang berlaku dan apa yang didalilkan Penggugat tidak mempunyai dasar atau telah melanggar ketentuan tidak terbukti secara hukum;
- J. Bersama ini Tergugat memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang, memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut

Dalam Eksepsi :

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

Dalam Pokok Perkara :

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

Bahwa, Tergugat II Intervensi pada persidangan tanggal 9 Juli 2020 telah mengajukan Jawaban atas Gugatan Penggugat sebagai berikut:

**I. DALAM EKSEPSI**

**1. DALAM EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Gugatan PENGGUGAT pada Pokoknya mempermasalahkan pengakuan siapa yang benar pemilik atas bidang tanah yang telah terbit Sertipikat Objek Sengketa yaitu **Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 02834/ Desa Munjul atas nama PT. KARIBBUANA MITRASEJATI dengan Surat Ukur (SU) Nomor : 3487/ Munjul/ 2018 Tertanggal 11 Januari 2018;** Bahwa PENGGUGAT dalam Gugatannya pada Halaman 7 angka 2 menerangkan perolehan Hak atas tanah yang telah terbit Objek Sengketa adalah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas dari Pemilik 23 (Dua Puluh Tiga) tanah kavling yang dibuat dikantor Notaris TUBAGUS KIEMAS, S.H. Seluas 11,5 Ha, adapun Nama-Nama 23 (Dua Puluh Tiga) Pemilik kavling tersebut adalah :

1. Asan Bin Iyok;
2. Rame Bin Saimin;
3. Masin Bin Timah;
4. Junil Bt Majuk;
5. Minang Bin Idang;
6. Risan Bin Cebleng;
7. Subwi;
8. Asan Bin Nihan;
9. Nafsah Binti Naih;
10. Enan Bin Miing;
11. Raisah Binti Nimot;
12. Nasar Bin Nojim;
13. Manen Bin Miskin;
14. Kumang Bin Keman;
15. Misar Bin Kasan;
16. Icing Bin Iyot;
17. Sini Bin Qori
18. Manis Binti Raman;
19. Dulasan Bin Maya;
20. Bule Bin Pindah;
21. Siti Binti Sainah;
22. Abin Bin Neman;
23. Enap Binti Gede;

Bahwa sedangkan Objek sengketa telah terbit menjadi Sertipikat sejak Tahun 1995 Yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5/ Muncul yang diterbitkan tanggal 03 Agustus 1995 Atas Nama TERGUGAT II INTERVENSI

Halaman 45 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/G/2020/PTUN-SRG.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Pemberian Hak Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat tanggal 14 Juli 1995 Nomor : 344/HGB/ KWBPN/ 1995 adapun dasar dari penerbitan Sertipikat tersebut adalah dari 24 (Dua Puluh Empat) penerima Kaveling berdasarkan Surat pernyataan pelepasan hak atas tanah yang dibuat dihadapan Drs. Benyamin Davnie selaku Camat Cisoka, Adapun Nama-Nama Pemilik Kavling tersebut adalah:

1. **Ouw Yan Wie;**
2. **Naim Niih;**
3. **Amin B Atun;**
4. **Imah Bt Goweng;**
5. **Iyah Bt Ridi;**
6. **Amit B Ocay;**
7. **Napis B Gempor;**
8. **Asan B Idil;**
9. **Daman B Rusin;**
10. **Mijan B Junen;**
11. **Tiamah Bt Amsar;**
12. **Nani bin Nimin;**
13. **Limah B Jebel;**
14. **Gering B Aba;**
15. **Dahlan B Dadang;**
16. **Geah B Arat;**
17. **Baru Bt Maing;**
18. **Siman B Goak;**
19. **Lim Kim Nio;**
20. **Yo Eng Lan;**
21. **Dadang B Atap;**
22. **Buang B Mesan;**
23. **Aman B Imun;**
24. **Kinin B Ipin;**

Bahwa kemudian dikarenakan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 5/Muncul Hilang, maka diterbitkan kembali Sertifikat Pengganti Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 6/Muncul tertanggal 26 April 1997 dengan Gambar Situasi tanggal 21 April 1997 Nomor : 10633/ 1997 dan sekarang Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 02834/ Desa Munjul atas nama **PT. KARIBBUANA MITRASEJATI** dengan surat ukur (SU) Nomor : 3487/ Munjul/ 2018 Tertanggal 11 Januari 2018 berdasarkan Surat

Halaman 46 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keputusan Kepala Kantor Wilayah Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/  
Badan Pertanahan Nasional Prov. Banten Nomor : 56/ HGB/ BPN-36/ 2018  
Tanggal 24 April 2018;

Bahwa berdasarkan keterangan diatas telah jelas dan terang yang menjadi tuntutan pokok Objek Gugatan/ dipermasalahkan yaitu Tuntutan Kepemilikan atas suatu bidang tanah (Hak Kebendaan/ Keperdataan) sebagaimana Dalil Gugatan PENGUGAT pada halaman 7 angka 2 yang pada intinya PENGUGAT memperoleh Hak tanah yang telah terbit Objek sengketa dari 23 Pemilik Kavling dengan nama-nama yang telah terurai diatas, sedangkan Objek Sengketa yang telah terbit atas nama TERGUGAT II INTERVENSI dengan Sertipikat Pertama Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5/ Muncul yang diterbitkan tanggal 03 Agustus 1995 Atas Nama TERGUGAT II INTERVENSI berdasarkan Pemberian Hak Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat tanggal 14 Juli 1995 Nomor : 344/ HGB/ KWBP/ 1995 adalah berdasarkan 24 Pemilik Kavling dengan Nama-Nama yang telah terurai diatas;

Bahwa atas dasar hal tersebut diatas terlihat sekali terdapat perbedaan atas perolehan tanah kaveling dengan nama-nama pemilik kaveling dan jumlah tanah kavling, bahwa dengan adanya perbedaan tersebut secara hukum terbukti adanya Sengketa Kepemilikan yang harus diuji didalam Peradilan Umum untuk membuktikan siapa yang menjadi Pemilik Sah atas Tanah sengketa yang telah diterbitkan Objek Sengketa, Hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. yaitu:

- a. Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 88/ K / TUN /1993 tanggal 07 September 1994 yang berbunyi ***“meskipun sengketa itu dari adanya surat keputusan pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka Gugatan atas sengketa tersebut harus diajukan terlebih dahulu kepengadilan umum, karena merupakan sengketa perdata”***;
- b. Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor : 22 K/TUN/1998 tertanggal 27 Juli 2001 tentang Kompetensi Absolut (pertanahan), kaidah hukum :  
***“Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan masalah kepemilikan tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya, melainkan wewenang Peradilan Umum dengan melibatkan semua Pihak yang berkepentingan”***

Halaman 47 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/G/2020/PTUN-SRG.



- c. *Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 93 K/ TUN/ 1996 tanggal 24 Februari 1998 yang memberikan kaidah hukum sebagai berikut:*

***“bahwa untuk mengetahui apakah ada kekeliruan mengenai Fisik tanah sengketa dan kepemilikan atas tanah sengketa, maka hal tersebut perlu diperiksa dan ditetapkan oleh pengadilan perdata baru kemudian dapat ditetapkan apa kekeliruan dalam penerbitan sertifikat karena didasarkan atas data yang keliru”***

- d. *Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 16 K/ TUN/ 2009 Tanggal 26 Februari 2011 Memberikan Kaidah Hukum :*

***“bahwa gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah wewenang peradilan umum untuk memeriksanya”***

***Bahwa dengan demikian adanya perbedaan pendapat mengenai Fisik Dan Kepemilikan tanah A Quo antara PENGUGAT Dengan TERGUGAT II INTERVENSI harus diadili terlebih dahulu pada Peradilan Perdata, dalam hal ini Peradilan Umum;***

***Bahwa terhadap Yurisprudensi tersebut dikuatkan dengan Mahkamah Agung R.I. telah menerbitkan Surat Ketua Muda Mahkamah Agung R.I. Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara tanggal 14 Oktober 1993 Nomor : 224/Td.TUN/X/1993 Perihal : Juklak yang dirumuskan dalam pelatihan Keterampilan Hakim Peradilan Tata Usaha Negara Tahap II Tahun 1993 yang ditujukan Kepada Para Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Dan Para Ketua Pengadilan Negara diseluruh Indonesia, pada angka V butir 1 mengatakan:***

***“bahwa yang menjadi wewenang Peradilan Tata Usaha Negara hanya mengenai Sertifikat tanahnya apakah Prosedur penerbitannya sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sedangkan mengenai soal kepemilikan adalah wewenang dari Peradilan Umum”;***

Bahwa berdasarkan **Azas Presumptio Lustae Causa (Vermoeden Van Rechtmatigheid)** yang menyatakan bahwa setiap keputusan Pejabat Tata Usaha Negara harus dianggap benar dan dapat dilaksanakan sampai dengan adanya putusan pengadilan yang menyatakan sebaliknya, namun demikian oleh karena pendaftaran tanah di Indonesia menggunakan sistem Publikasi Negatif, maka permasalahan-permasalahan hukum tersebut diatas adalah sangat penting untuk diselesaikan terlebih dahulu sebelum Pengadilan Tata Usaha Negara Serang melakukan Pengujian (**Toetsing**) terhadap Keabsahan Prosedur Penerbitan Objek Sengketa;

Halaman 48 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/G/2020/PTUN-SRG.





*Bahwa berdasarkan Alasan-alasan sebagaimana diuraikan tersebut diatas, maka cukup beralasan Hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Tidak Berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara A Quo, hal tersebut dikarenakan Sengketa Kepemilikan adalah merupakan Kompetensi Absolut Peradilan Umum (Perdata) Dan Sudah Seharusnya Dan Sepatutnya Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Menyatakan Dirinya Tidak Berwenang untuk memeriksa dan mengadili Perkara A Quo;*

**2. GUGATAN PENGGUGAT TELAH KADALUARSA TELAH MELAMPAUI  
TENGGANG WAKTU:**

Bahwa Gugatan PENGGUGAT adalah Gugatan Kadaluarsa/ Telah Melampaui Tenggang Waktu Yang ditentukan Oleh Undang – Undang, hal tersebut dapat dilihat dari Dalil PENGGUGAT sebagaimana yang tertuang dalam Gugatannya yaitu Pada Halaman 6 angka 3 yaitu :

*“Bahwa PENGGUGAT sebagai Pemilik sah atas tanah tersebut, dapat Pemohon Buktikan dengan akta-akta maupun dengan data-data outentik sebagai berikut :*

*- PPJB Lunas dari 23 Tanah Kavling Yang dibuat di Kantor TUBAGUS KIEMAS , SH .....*

*Dimana Nomor dan Tahun Pembuatan PPJB tidak dijelaskan PENGGUGAT.*

Bahwa telah jelas dan terang PENGGUGAT membeli / membebaskan tanah kaveling diatas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 5/ Muncul Hilang, maka diterbitkan kembali Sertifikat Pengganti Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 6/ Muncul tertanggal 26 April 1997 dengan Gambar Situasi tanggal 21 April 1997 Nomor : 10633/ 1997 dan sekarang Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 02834/Desa Munjul atas nama **PT. KARIBBUANA MITRASEJATI** dengan surat ukur (SU) Nomor : 3487/ Munjul/2018 Tertanggal 11 Januari 2018 berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Prov. Banten Nomor : 56/ HGB/ BPN-36/ 2018 Tanggal 24 April 2018 milik TERGUGAT II INTERVENSI;

Bahwa telah jelas yang mengatur mengenai Tenggang Waktu untuk mengajukan Gugatan Sengketa Tata Usaha Negara diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu:

Halaman 49 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/G/2020/PTUN-SRG.



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

Bahwa untuk lebih ada kepastian Hukum tentang Tenggang Waktu tersebut, ketentuan tenggang waktu dalam Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. (SEMA) Nomor 2 Tahun 1991 yaitu:

***“Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan atau Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut”***

***Dan diatur lebih lanjutnya oleh Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. (SEMA) Nomor 3 Tahun 2015 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2015 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan “Tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari untuk mengajukan Gugatan bagi Pihak Ketiga yang tidak dituju oleh Keputusan TUN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara diubah menjadi dihitung “Sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui Keputusan Tata Usaha Negara yang merugikan kepentingannya”;***

***Bahwa W. RIAWAN TJANDRA dalam bukunya Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara Terbitan Universitas Atma Jaya Yogyakarta Halaman 107 :***

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

Bahwa yang dimaksud dengan mengetahui tersebut harus merupakan mengetahui secara Yuridis, dalam arti pengetahuan itu dapat dipertanggung jawabkan dan dapat menimbulkan keyakinan Hakim (bukan merupakan pengetahuan yang diperoleh secara Audit). Jadi saat diketahui adanya keputusan tata usaha negara itu, dapat diperoleh misalnya acara-acara kedinasan atau penjelasan dari pejabat yang berwenang;

Halaman 50 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/G/2020/PTUN-SRG.



***Bahwa ADRIAAN W. BEDNER dalam Buku Peradilan Tata Usaha Negara Di Indonesia yang diterbitkan HUMA – Jakarta Dan Van Vollenhoven Institute Leiden University Halaman 15 menuliskan “Dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 1991 (V-3) yang dirancang oleh Indroharto sendiri “Mahkamah Agung menyarankan Para Hakim Tata Usaha Negara untuk menentukan batas waktu itu “Perkara Demi Perkara” Kapan pihak ketiga tersebut mengetahui bahwa kepentingannya dirugikan, dan untuk menggunakan hari itu sebagai titik awal”***

Bahwa mengenai Tenggang waktu pengajuan Gugatan terhadap Keputusan Tata Usaha Negara dikuatkan secara Tegas dalam Yurisprudensi TAP Mahkamah Agung R.I. yaitu :

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

***“Bahwa tenggang waktu pengajuan gugatan bagi Pihak ketiga yang tidak dituju langsung dari Surat Keputusan Tata Usaha Negara, tenggang waktu tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 dihitung secara Kasuistis sejak pihak ketiga merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara Dan sudah mengetahui adanya keputusan Tata Usaha Negara tersebut”***

***b. Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor : 5 K/ TUN/ 1992, tanggal 21 Januari 1993 “Surat Perkara Dan Tenggang Waktu untuk mengajukan Gugatan, jangka waktu dimaksud dalam Pasal 55 UU No.5 Tahun 1986, harus dihitung sejak Penggugat mengetahui adanya keputusan yang merugikannya”***

Bahwa berdasarkan Uraian-Uraian mengenai Tenggang Waktu yang dikemukakan berdasarkan Undang-Undang, Surat Edaran Mahkamah Agung Dan Pendapat Pakar Hukum, telah dapat disimpulkan oleh TERGUGAT II INTERVENSI bahwasanya Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT dalam perkara A Quo adalah telah melampaui batas waktu 90 (Sembilan Puluh) hari sejak pertama kali yang bersangkutan mengetahui Keputusan Tata Usaha Negara tersebut Dan Hari itu menjadi Titik Awal yang bersangkutan kepentingannya dirugikan;

Bahwa berdasarkan alasan hukum tersebut diatas, maka TERGUGAT II INTERVENSI mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili



perkara A Quo, Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya Dinyatakan Tidak Dapat Diterima;

**3. GUGATAN PENGGUGAT PREMATUR:**

Bahwa Gugatan PENGGUGAT adalah Gugatan Prematur Hal mana dapat terlihat dari Dalil Gugatan PENGGUGAT pada Huruf B Halaman 5 yaitu :

***“bahwa pada tanggal 28 Februari 2020 PENGGUGAT mendapatkan Surat Jawaban dari TERGUGAT sebagaimana Surat Nomor : MP.02.02/657-36.03/II/2020 tanggal 28 Februari 2020, dari TERGUGAT terkait Surat Yang diajukan oleh PENGGUGAT pada tanggal 10 Februari 2020 mengenai Pengajuan Permohonan Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 08234/ Desa Munjul Kepada TERGUGAT”;***

Bahwa dari Dalil PENGGUGAT tersebut diketahui bahwasannya PENGGUGAT telah melakukan Upaya Administrasi atas Terbitnya Suatu Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana yang telah diamanatkan Pasal 4 Ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung R.I. (Perma) Nomor 8 Tahun 2018 Jo Pasal 75 UU Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan Yaitu Surat Keberatan Tertanggal 10 Februari 2020 Dan Berdasarkan Surat tersebut TERGUGAT telah membalas dengan Surat Tertanggal 28 Februari 2020, bahwa berdasarkan Surat Balasan tersebut, Seharusnya apabila PENGGUGAT merasa tidak puas atas jawaban tersebut PENGGUGAT harus mengupayakan **Banding kepada Atasan Pejabat tersebut yaitu KAKANWIL BPN PROV. BANTEN** dimana hal tersebut telah sangat jelas pada Pasal 76 Ayat (2) UU Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan menyatakan **“dalam hal warga masyarakat tidak menerima atas penyelesaian keberatan oleh badan dan/ atau pejabat pemerintahan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1),warga masyarakat dapat mengajukan banding kepada atasan pejabat”**, bahwa dengan demikian Banding diupayakan setelah adanya keputusan didalam keberatan secara tertulis kepada Pejabat yang mengeluarkan keputusan, bahwa apabila didalam keputusan Banding PENGGUGAT tidak merasa puas, maka dengan demikian PENGGUGAT baru diperbolehkan mengajukan Gugatan kepada Peradilan Tata Usahan Negara, Hal tersebut sesuai ketentuan Pasal 76 Ayat (3) UU Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan (Vide);

**4. PENGGUGAT BUKANLAH PIHAK YANG BERHAK/ MEMPUNYAI LEGAL STANDING/ TIDAK PUNYA KUALITAS UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN A QUO (GEMIS AAN HOE DANIG HEID).**

Halaman 52 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/G/2020/PTUN-SRG.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

Bahwa pengertian ***“Orang Atau Badan Hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan”*** adalah mengartikan bahwa **PENGGUGAT adalah Orang yang dirugikan atas keputusan Tata Usaha Negara dengan terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 02834/ Desa Munjul atas nama PT. Karibbuana Mitra Sejati dengan surat ukur (SU) Nomor : 3487/ Munjul/ 2018 Tertanggal 11 Januari 2018, dengan mendasarkan kepemilikan atas bidang tanah objek sengketa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas dari Pemilik 23 (Dua Puluh Tiga) tanah kaveling yang dibuat dikantor Notaris TUBAGUS KIEMAS, S.H. Seluas 11,5 Ha Tanpa di jelaskan Berdasarkan Akta Notaris Nomor Berapa Dan ada Berapa Akta PPJB untuk Transaksi 23 (Dua Puluh Tiga) Pemilik Kaveling tersebut .....? Bahwa secara Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah bukan bukti Peralihan secara Mutlak tanpa adanya Bukti Akta Jual Beli, Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah (PP) R.I. Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Bagian Kedua Pendaftaran Peralihan Dan Pembebanan Hak Paragraf 1 Pemindahan Hak Pasal 37 Ayat (1) Jo Pasal 38 Ayat (1) Yaitu :**

**Pasal 37 Ayat (1) :**

***“Peralihan Hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan Akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”***

**Pasal 38 Ayat (1) :**

***“Pembuat akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh Para Pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan***

Halaman 53 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/G/2020/PTUN-SRG.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu”;

Bahwa apabila Orang Atau Badan Hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan atas terbitnya Objek Sengketa adalah Pemilik 23 Kavling, bahwa dengan Demikian sangat jelas ada beberapa kaidah hukum mengenai Gugatan harus diajukan oleh orang yang berkepentingan secara hukum dan berhubungan dengan apa yang dipermasalahkan atau disengketakan, dimana hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi TAP Mahkamah Agung R.I. yaitu:

- **Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor : 294 K/ Sip/ 1971 Tanggal 7 Juli 1971 mengenai “Gugatan harus diajukan oleh orang yang berkepentingan”** Kaidah Hukum “suatu gugatan harus diajukan oleh orang/ subyek hukum yang mempunyai hubungan hukum dan mempunyai kepentingan dengan masalah yang disengketakan dan bukan oleh orang lain. (Azas Legitima persona standi in judicio) dan Gugatan yang secara salah diajukan oleh orang lain tersebut, harus dinyatakan sebagai suatu gugatan tidak dapat diterima”;
- **Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor : 2961 K/ Pdt/ 1993 Tanggal 28 Mei 1998 mengenai “Yang berhak menggugat adalah orang yang mempunyai hubungan hukum”** Kaidah Hukum “menurut hukum acara, orang yang memiliki kapasitas mengajukan gugatan dalam suatu perkara perdata adalah hanya orang yang mempunyai hubungan hukum dan kepentingan dengan apa yang disengketakan, apabila gugatan diajukan oleh orang yang tidak memiliki kapasitas untuk memperkarakan suatu sengketa, maka gugatan tersebut mengandung cacat hukum dan harus dinyatakan tidak dapat diterima”;
- **Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor : 1529 K/ Pdt/ 2001 Tanggal 29 September 2001 mengenai “Tidak Memiliki Kualitas Sebagai Penggugat”** Kaidah Hukum “Seorang Penggugat yang mengajukan Gugatan Ke badan Peradilan, maka dalam surat gugatan harus disebutkan dengan jelas status hukum dari Penggugat Yaitu :
  - a. Apakah ia bertindak untuk Diri Pribadi atau;
  - b. Apakah ia bertindak sebagai “wali” dari anaknya yang belum dewasa atau;
  - c. Apakah ia bertindak sebagai “wakil/ kuasa” dari anaknya yang sudah dewasa, yang dikukuhkan dengan Surat Kuasa Khusus”;

Halaman 54 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/G/2020/PTUN-SRG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bilamana dalam hal-hal tersebut diatas, tidak jelas disebutkan dalam surat gugatan, maka ia orang yang mengajukan surat gugatan tersebut, tidak memiliki kualitas hukum untuk bertindak sebagai Penggugat, dengan kata lain, ia tidak memiliki "Legitima Persona In Standi Judicio" (VIDE Pasal 338 Jo 446 Jo 452 BW Jo Pasal 8 (2) RV);

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, bahwa telah Jelas PENGGUGAT **tidak mempunyai Legal Standing sebagai PENGGUGAT dalam perkara A Quo**, maka seharusnya yang mengajukan Gugatan adalah Pemilik 23 (Dua Puluh Tiga) tanah Kavling;

## 5. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (TIDAK JELAS KABUR (OBSCUR LIBEL);

Bahwa dalam Azas hukum, dimana setiap orang harus berkesempatan cukup untuk membela haknya dihadapan peradilan, maka suatu Gugatan hendaknya sedemikian rupa "tidak menimbulkan ketidakadilan berikutnya", in casu Gugatan PENGGUGAT mempersoalkan keabsahan kepemilikan TERGUGAT II INTERVENSI dan mengemukakan Kepemilikannya sendiri yang sah; adalah menimbulkan "kewajiban peradilan memberikan kesempatan yang cukup bagi pihak-pihak yang berkepentingan" antara lain Pihak-Pihak "Para Penjual tanah Vide Pemilik-Pemilik 23 (Dua Puluh Tiga) Kavling kepada PENGGUGAT Dan Maupun Pemilik 24 (Dua Puluh Empat) Kavling kepada TERGUGAT II INTERVENSI untuk membela hak dan kewajibannya selaku Para Penjual yang baik atas tanah A Quo";

Bahwa tanpa memberikan hak-hak kepada Penjual-Penjual tersebut, maka peradilan keabsahan kepemilikan atas tanah A quo sejak semula dan konsepsional tidak mungkin jelas (Obacure) dan menimbulkan Ketidakadilan, maka dengan demikian Eksepsi Dan Argumentasi TERGUGAT II INTERVENSI selaras dengan Yurisprudensi MARI antara lain :

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

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

***Dengan kaidah mana, maka peradilan Umum harus terlebih dahulu memeriksa kepemilikan meliputi Para Pemilik semula (Para Penjual tanah) A Quo, bahwa dengan demikian In Casu Peradilan Tata Usaha***

Halaman 55 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/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)



*Negara Serang adalah tidak mungkin mengadili hak-hak dan kewajiban Para Penjual atas tanah tersebut diatas, karena hal itu diluar kewenangannya dan oleh karena itu Gugatan PENGUGAT telah mengakibatkan kerancuan Dan Kekaburan (Obscuur) yang tinggi dan menyimpang dari tata tertib Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga oleh karenanya berdasarkan alasan ini Gugatan PENGUGAT harus dinyatakan sebagai Gugatan Tidak Dapat Diterima.*

**6. TIDAK JELAS OBJEK GUGATAN PENGUGAT (ERROR IN OBJEKTO):**

Bahwa Gugatan PENGUGAT yang didaftarkan di Pengadilan Tata Usaha Negara Serang adalah Gugatan Tidak Jelas Kabur/ Obscuur Libel, dimana hal tersebut dibuktikan dari Dalil Gugatan PENGUGAT Huruf C Dan D halaman 5 s.d. 14, dimana PENGUGAT tidak menjelaskan Dasar Kepemilikan atas Objek Tanah yang telah Terbit Objek Sengketa Dan PENGUGAT juga tidak menjelaskan Posisi Objek Tanah yang diklaim oleh PENGUGAT serta batas-batas secara keseluruhan yaitu:

**Bahwa dengan tidak jelasnya Objek tanah yang disengketakan maupun batas-batas objek tanah yang disengketakan adalah tidak menjadikan objek sengketa menjadi terang, karena berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor : 1149/ K/Sip/1975, tanggal 17 April 1979 menegaskan "Surat Gugatan tidak disebutkan dengan jelas batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima;**

**Demikian juga dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor : 1391/ K/Sip/1975, tanggal 26 April 1979 menegaskan "Karena Gugatan Penggugat tidak jelas batas-batas dusun sengketa digugat, hanya menyebutkan (bertanda V) saja, maka gugatan tidak dapat diterima.**

**Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor :1559/ K/Sip/1983, tanggal 23 Oktober 1984 telah memberikan abstrak hukum bahwa surat gugatan yang tidak menyebutkan dengan jelas luas dan batas-batas obyek sengketa, berakibat gugatan kabur gugatan tidak dapat diterima;**

Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka Gugatan PENGUGAT sangat kabur dan tidak jelas, sehingga terkesan dalil PENGUGAT dalam Gugatannya hanya Asal-asalan saja, **Hal tersebut sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung : Tgl. 21-11-1970 No. 492 K/Sip/1970:**

**"Gugatan yang tidak sempurna, karena tidak menyebutkan dengan jelas apa yang dituntut, harus dinyatakan tidak dapat diterima"**

**Begitu pun Putusan M.A R.I. menjelaskan pada Putusannya Nomor 565 K/ Sip/ 1973, tanggal 21 Agustus 1974;**

Halaman 56 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/G/2020/PTUN-SRG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

***“Kalau objek Gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima”.***

Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung (MA) No. 195 K/AG/1994 tanggal 20 Oktober 1995 yang berbunyi “Menghadapi surat gugatan yang kabur atau obscur libel, maka hakim menurut hukum acara seharusnya memberikan putusan bahwa gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima”, (Buku Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung, Hukum Acara Perdata Masa Setengah Abab, Halaman 58 Penyusun M. Ali Boediarto;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka selanjutnya TERGUGAT II INTERVENSI mohon agar yang Mulia Ketua dan Anggota Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang berkenan untuk Menolak Seluruh Dalil-dalil GUGATAN PENGUGAT tersebut atau setidaknya menyatakan GUGATAN PENGUGAT Tidak Dapat Diterima untuk Seluruhnya dengan segala akibat hukumnya.

## II. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa seluruh alasan-alasan yang TERGUGAT II INTERVENSI kemukakan pada bagian Eksepsi diatas adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian Jawaban Pokok Perkara Ini;
2. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI menolak dengan tegas seluruh dalil Gugatan PENGUGAT, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh TERGUGAT II INTERVENSI;
3. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI sebagaimana yang diuraikan dalam Objek Sengketa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 02834/ Desa Munjul atas nama PT. KARIBBUANA MITRASEJATI dengan surat ukur (SU) Nomor : 3487/ Munjul/ 2018 Tertanggal 11 Januari 2018 seluas 116.305 M<sup>2</sup> (Seratus Enam Belas ribu Tiga Ratus Lima Meter Persegi) adalah Pemilik Sah atas tanah A Quo yang dikenal dan terletak di Desa Munjul, Kecamatan Solear, Kabupaten Tangerang, Banten;
4. Bahwa cara dan syarat TERGUGAT II INTERVENSI dalam memperoleh tanah A Quo Dan Penerbitan Objek Sengketa diatas adalah telah sesuai Ketentuan Hukum antara lain:
  - Bahwa pada Tanggal 10 Oktober 1991 melalui Surat Bupati Kepala Daerah Tingkat II Tangerang Nomor : 710.593/872 – ITWIL/ III/ 93 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Bapan Pertanahan Kabupaten DT II Tangerang Perihal : Penunjukan PT. Mega Mustika Gemilang Group Kaveling Wilayah Selatan, yang pada inti dari Surat tersebut PT. Mega

Halaman 57 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/G/2020/PTUN-SRG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mustika Gemilang Group ditunjuk untuk melaksanakan penyelesaian pembayaran Kaveling Wilayah Selatan;

- Bahwa atas dasar Surat Penunjukan tersebut diatas TERGUGAT II INTERVENSI yaitu anak perusahaan PT. Mega Mustika Gemilang Group telah melakukan Pembebasan kepada 24 (Dua Puluh Empat) Pemilik Kaveling Wilayah Selatan berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah yang dibuat dihadapan Drs. Benyamin Davnie selaku Camat Cisoka;
- Bahwa setelah itu TERGUGAT II INTERVENSI Memohonkan Pembuatan ADVICE PLANNING, dan selanjutnya PEMERINTAH KABUPATEN DAERAH TINGKAT II TANGERANG BADAN PERENCANAAN PEMBANGUNAN DAERAH menerbitkan Surat ADVICE PLANNING Nomor : 653/1305 – Bappeda/ 93/ I Tertanggal 10 Maret 1993;
- Bahwa atas dikeluarkannya Surat ADVICE PLANNING PEMERINTAH KABUPATEN DAERAH TINGKAT II TANGERANG BADAN PERENCANAAN PEMBANGUNAN DAERAH menerbitkan Surat Penetapan Retribusi Dan Leges Advice Planning Nomor : 974/1304 – Bappeda/ 93 Tertanggal 11 Maret 1993;
- Bahwa selanjutnya BUPATI KEPALA DAERAH TINGKAT II TANGERANG mengeluarkan Surat Keputusan Bupati Daerah Tingkat II Tangerang Nomor : 460.04/ SK.057.BPN/93 Tertanggal 15 Maret 1993 Perihal : Pemberian Izin Lokasi Tanah kepada TERGUGAT II INTERVENSI seluas 115.000 m<sup>2</sup> Desa Munjul, Kecamatan Cisoka, Kabupaten DT II Tangerang;
- Selanjutnya melakukan Permohonan penerbitan Sertipikat dan dikeluarkan Surat Tanda Setoran Dari Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang Nomor : 152/GR/VII/ 1995 Tertanggal 20 Juli 1995, biaya untuk pemasukan Negara berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat/ Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang Tgl 14 Juli 1995 No. 344/HGB/KWBP/1995;
- Bahwa BPN Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 5/ Desa Munjul Atas nama **PT. KARIBBUANA MITRASEJATI**, terbit 03 Agustus 1995, dengan Gambar Situasi 12263 Tanggal 26 Juli 1995 seluas 118.090 m<sup>2</sup> (Seratus Delapan Belas Ribu Sembilan Puluh Meter Persegi);

Halaman 58 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/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 Buku Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 5/ Desa Munjul Atas nama **PT. KARIBBUANA MITRASEJATI** Pernah Hilang dan atas kejadian hilangnya buku tanah tersebut TERGUGAT II INTERVENSI telah membuat Laporan Polisi dengan Surat Tanda Penerimaan Laporan/ Pengaduan No Pol : 60/ K/ II/ 1996/ RES. TNG Tertanggal 20 Februari 1996 atas nama Pelapor I Wayan Landrat;
- Bahwa atas laporan tersebut Polresta Tangerang menerbitkan Surat Kepolisian Daerah Metro Jaya dan Sekitarnya Resort Tangerang Nomor : B/ 1495/ VI/ 1996/ Res. Tng Tertanggal 31 Juni 1996, Perihal : Penerbitan, Duplikat Buku Sertifikat, Yang ditujukan Kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten DT.II Tangerang;
- Bahwa atas Surat dari Polresta Tangerang tersebut Pihak BPN Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang menerbitkan Sertipikat pengganti yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 6/ Desa Munjul Atas nama **PT. KARIBBUANA MITRASEJATI**, terbit 24 April 1997, dengan Gambar Situasi 10633 Tanggal 21 April 1997 seluas 118.090 m2 (Seratus Delapan Belas Ribu Sembilan Puluh Meter Persegi);
- Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI telah membuat Surat PT. Karibbuana Mitra Sejati Nomor : 005/ KMS/ PP/ 03 – II/ 2014 Tertanggal 05 Februari 2014, Perihal : Permohonan Perpanjangan SHGB No.6 a.n. **PT. KARIBBUANA MITRASEJATI** ditujukan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang;
- Bahwa Pada Akhir tahun 2017 TERGUGAT II INTERVENSI melakukan pengukuran ulang untuk perpanjangan Sertipikat Dan setelah dilakukan Pengukuran, Terbitlah Peta Bidang Atas Pemohon **PT. KARIBBUANA MITRASEJATI** Tertanggal 11 Januari 2018 dengan Nomor Berkas 156097/ 2017;
- Bahwa selanjutnya BPN Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02834/ Desa Munjul Atas nama **PT. KARIBBUANA MITRASEJATI**, terbit 06 Juni 2018, dengan Surat Ukur Nomor : 3487/ Munjul/ 2018 Tertanggal 11 Januari 2018, dengan luas 116.305 m2 (Seratus Enam Belas Ribu Tiga Ratus Lima Meter Persegi);
- Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI sejak membeli/ membebaskan sampai dengan saat ini selalu menguasai OBJEK SENGKETA, dan selalu membayar SPPT PBB untuk objek tanah yang telah terbit Objek Sengketa;

Halaman 59 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/G/2020/PTUN-SRG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Objek Sengketa yang dipermasalahkan oleh PENGUGAT pada dasar telah terbit sejak Tahun 1995 yaitu terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 5/Desa Munjul Atas nama **PT. KARIBBUANA MITRASEJATI**, terbit 03 Agustus 1995, dengan Gambar Situasi 12263 Tanggal 26 Juli 1995 seluas 118.090 m<sup>2</sup> (Seratus Delapan Belas Ribu Sembilan Puluh Meter Persegi), dan tidak terdapat keganjilan dalam melakukan perbuatan hukum tersebut diatas baik Dalam Pembuatan Surat Pelepasan Hak Atas Para Pemilik Kaveling Maupun Surat Ukur Dan Pada saat itu tidak ada Pihak Yang berkebaratan atas terbitnya Sertipikat tersebut;

5. Bahwa TERGUGAT telah melakukan penerbitan Objek Sengketa atas Nama TERGUGAT II INTERVENSI; Sesuai Ketentuan Hukum, baik mengenai Tenggang Waktu, Data Fisik, Dan Data Administrasi (Data Yuridis), Sehingga dengan demikian atas Penerbitan Objek Sengketa tersebut tidak melanggar Ketentuan Perundang-Undangan yang terkait;

Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (TERGUGAT) jelas telah mengikuti ketentuan dan prosedur yang berlaku dalam proses penerbitan sertifikat, terutama yang termasuk hal penting mengenai data Fisik suatu bidang tanah terurai dan tergambar/ terpetakan dalam surat ukur dalam sertifikat Hak atas tanah dan telah diperiksa nyata tanah-tanah yang dimohonkan dikuasai pemohon secara yuridis termasuk penyelidikan riwayat bidang tanah itu maupun secara Fisik termasuk penetapan batas-batasnya sebagaimana telah diuraikan diatas sehingga memenuhi ketentuan dalam peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

6. Bahwa apabila PENGUGAT mempermasalahkan atas penerbitan Objek Sengketa yang dilakukan oleh TERGUGAT telah melanggar ketentuan dari Pasal 12 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sesuai Gugatan PENGUGAT pada Halaman 16 Angka 10 adalah Suatu Dalil Dan Tuntutan yang Keliru Serta Sangat Mengada-ada dan tidak beralasan Hukum, bahwa hal tersebut didasari Objek Sengketa yang dipermasalahkan PENGUGAT adalah Objek Sengketa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02834/ Desa Munjul Atas nama **PT. KARIBBUANA MITRASEJATI**, terbit 06 Juni 2018 dimana Objek Sengketa tersebut adalah Sertipikat Perpanjangan Dan untuk penerbitan Objek sengketa tersebut hanya dilakukan Pengukur Ulang Bidang Tanah;

Bahwa apabila TERGUGAT harus meneliti Data Fisik Dan Data Yuridis sesuai Pasal 12 PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sehingga secara Hukum Dan Sesuai Aturan berlaku Sertipikat Hak Guna

Halaman 60 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/G/2020/PTUN-SRG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan (SHGB) Nomor : 5/ Desa Munjul Atas nama **PT. KARIBBUANA MITRASEJATI**, terbit 03 Agustus 1995 Dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 6/Desa Munjul Atas nama **PT. KARIBBUANA MITRASEJATI**, terbit 24 April 1997 diikut sertakan sebagai Objek Sengketa Hal tersebut disebabkan sebagai Pembuktian Hak Pertama Kali adalah Sertipikat tersebut diatas;

**Berdasarkan Uraian-Uraian, Penjelasan-Penjelasan Hukum yang didukung dengan Dalil-Dalil Hukum sebagaimana yang telah TERGUGAT II INTERVENSI jelaskan diatas, maka Cukup beralasan hukum jika Yang Mulia Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Cq Majelis Hakim Yang Memeriksa Dan Mengadili Perkara A Quo untuk memberikan Putusan yang Amarnya sebagai berikut :**

## I. DALAM EXSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT II INTERVENSI untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Tata usaha Negara Serang Tidak Berwenang mengadili perkara A Quo, melainkan adalah kewenangan Peradilan Umum;
3. Menyatakan menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet ontvankelijke verklaard);

## II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
2. Menerima dan mengabulkan Jawaban TERGUGAT II INTERVENSI untuk seluruhnya;
3. Menyatakan bahwa Perbuatan TERGUGAT dalam menerbitkan Surat keputusan Pejabat Tata Usaha Negara tentang:  
Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 02834/Desa Munjul tanggal 6 Juni 2018 Surat ukur (SU) Nomor : 3487/Munjul/2018 Tertanggal 11 Januari 2018 seluas 116.305 M<sup>2</sup> (Seratus Enam Belas ribu Tiga Ratus Lima Meter Persegi) yang dikenal dan terletak di Desa Munjul, Kecamatan Solear, kabupaten Tangerang Banten atas nama PT. Karibbuana Mitra Sejati;  
Objek sengketa telah sesuai dengan Asas-Asas Umum Pemerintah Yang Baik dan Peraturan Perundangan Yang Berlaku;
4. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Halaman 61 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/G/2020/PTUN-SRG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau: Bilamana Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (EX AEQUO ET BONO);

Bahwa, atas Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, Penggugat pada Persidangan tanggal 16 Juli 2020, telah mengajukan Replik tertanggal 16 Juli 2020;

Bahwa, Tergugat dan Tergugat II Intervensi, telah Mengajukan Duplik masing-masing tertanggal 23 Juli 2020 dan untuk mempersingkat uraian Putusan, maka Replik Penggugat serta Duplik Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak diuraikan pada Putusan namun, ditunjuk Dalam Berita Acara Persidangan Perkara Ini;

Bahwa, untuk menguatkan dalil-dalil Gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti berupa fotokopi surat yang telah diberi meterai cukup dan telah dilegalisir yang diberi tanda Bukti P-1 sampai dengan P-104 serta telah dicocokkan dengan asli maupun fotokopinya yaitu sebagai berikut:

1. Bukti P-1 : Surat Khuasa Khusus tertanggal 16 Desember 2019 untuk mengajukan Permohonan Pembatalan Sertipikat di BPN Tigaraksa (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
2. Bukti P-2 : Surat dari Kantor Hukum/Law Office Fahcri & Partners tertanggal 10 Februari 2020 yang ditujukan kepada Kementerian Agraria Dan Tata Ruang Kepala BPN (Badan Pertanahan Nasional) Tiga Raksa Kabupaten Tangerang Provinsi Banten, Perihal: Permohonan Pembatalan Sertipikat SHGB Nomor: 02834 Atas Nama PT. Karibbuana Mitra Sejati (Fotokopi dari fotokopi);
3. Bukti P-3 : Surat Plh. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang tertanggal 28 Februari 2020 Nomor: MP.02.02/657-36.03/II/2020, Perihal: Permohonan Pembatalan Sertipikat SHGB Nomor: 02834 Atas Nama PT. Karibbuana Mitra Sejati (Fotokopi sesuai dengan asli);
4. Bukti P-4 : Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 209 tanggal 18 September 2019 dibuat dihadapan Tubagus Kiemas, S.H., Notaris dan PPAT di Kota Tangerang, antara Nyonya Marwiah dengan Tuan Hartono (Fotokopi sesuai dengan asli);
5. Bukti P-5 : Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 210 tanggal 18

Halaman 62 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/G/2020/PTUN-SRG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

September 2019 dibuat dihadapan Tubagus Kiemas, S.H.,  
Notaris dan PPAT di Kota Tangerang, antara Nyonya  
Royanah dengan Tuan Hartono (Fotokopi sesuai dengan  
asli);

6. Bukti P-6 : Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 211 tanggal 18  
September 2019 dibuat dihadapan Tubagus Kiemas, S.H.,  
Notaris dan PPAT di Kota Tangerang, antara Nyonya Siti  
dengan Tuan Hartono (Fotokopi sesuai dengan asli);
7. Bukti P-7 : Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 212 tanggal 18  
September 2019 dibuat dihadapan Tubagus Kiemas, S.H.,  
Notaris dan PPAT di Kota Tangerang, antara Tuan M.  
Muhidin dengan Tuan Hartono (Fotokopi sesuai dengan  
asli);
8. Bukti P-8 : Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 213 tanggal 18  
September 2019 dibuat dihadapan Tubagus Kiemas, S.H.,  
Notaris dan PPAT di Kota Tangerang, antara Tuan Minggu  
dengan Tuan Hartono (Fotokopi sesuai dengan asli);
9. Bukti P-9 : Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 214 tanggal 18  
September 2019 dibuat dihadapan Tubagus Kiemas, S.H.,  
Notaris dan PPAT di Kota Tangerang, antara Nyonya Karni  
dengan Tuan Hartono (Fotokopi sesuai dengan asli);
10. Bukti P-10 : Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 215 tanggal 18  
September 2019 dibuat dihadapan Tubagus Kiemas, S.H.,  
Notaris dan PPAT di Kota Tangerang, antara Nyonya  
Rosidah dengan Tuan Hartono (Fotokopi sesuai dengan  
asli);
11. Bukti P-11 : Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 216 tanggal 18  
September 2019 dibuat dihadapan Tubagus Kiemas, S.H.,  
Notaris dan PPAT di Kota Tangerang, antara Tuan Agus  
dengan Tuan Hartono (Fotokopi sesuai dengan asli);
12. Bukti P-12 : Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 316 tanggal 18  
September 2019 dibuat dihadapan Tubagus Kiemas, S.H.,  
Notaris dan PPAT di Kota Tangerang, antara Tuan Daca  
dengan Tuan Hartono (Fotokopi sesuai dengan asli);
13. Bukti P-13 : Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 317 tanggal 19  
September 2019 dibuat dihadapan Tubagus Kiemas, S.H.,  
Notaris dan PPAT di Kota Tangerang, antara Tuan Salam

Halaman 63 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/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

dengan Tuan Hartono (Fotokopi sesuai dengan asli);

14. Bukti P-14 : Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 318 tanggal 19 September 2019 dibuat dihadapan Tubagus Kiemas, S.H., Notaris dan PPAT di Kota Tangerang, antara Tuan Biran dengan Tuan Hartono (Fotokopi sesuai dengan asli);
15. Bukti P-15 : Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 319 tanggal 19 September 2019 dibuat dihadapan Tubagus Kiemas, S.H., Notaris dan PPAT di Kota Tangerang, antara Tuan Ambat dengan Tuan Hartono (Fotokopi sesuai dengan asli);
16. Bukti P-16 : Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 320 tanggal 19 September 2019 dibuat dihadapan Tubagus Kiemas, S.H., Notaris dan PPAT di Kota Tangerang, antara Nyonya Linah dengan Tuan Hartono (Fotokopi sesuai dengan asli);
17. Bukti P-17 : Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 321 tanggal 19 September 2019 dibuat dihadapan Tubagus Kiemas, S.H., Notaris dan PPAT di Kota Tangerang, antara Nyonya Asni dengan Tuan Hartono (Fotokopi sesuai dengan asli);
18. Bukti P-18 : Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 322 tanggal 19 September 2019 dibuat dihadapan Tubagus Kiemas, S.H., Notaris dan PPAT di Kota Tangerang, antara Tuan Robmli dengan Tuan Hartono (Fotokopi sesuai dengan asli);
19. Bukti P-19 : Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 323 tanggal 19 September 2009 dibuat dihadapan Tubagus Kiemas, S.H., Notaris dan PPAT di Kota Tangerang, antara Nyonya Erni Binti Icing dengan Tuan Hartono (Fotokopi sesuai dengan asli);
20. Bukti P-20 : Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 325 tanggal 20 September 2019 dibuat dihadapan Tubagus Kiemas, S.H., Notaris dan PPAT di Kota Tangerang, antara Tuan Abdul Rohman dengan Tuan Hartono (Fotokopi sesuai dengan asli);
21. Bukti P-21 : Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 326 tanggal 20 September 2019 dibuat dihadapan Tubagus Kiemas, S.H., Notaris dan PPAT di Kota Tangerang, antara Tuan Nian dengan Tuan Hartono (Fotokopi sesuai dengan asli);
22. Bukti P-22 : Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 327 tanggal 20 September 2019 dibuat dihadapan Tubagus Kiemas, S.H.,

Halaman 64 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/G/2020/PTUN-SRG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris dan PPAT di Kota Tangerang, antara Tuan Dulhasan dengan Tuan Hartono (Fotokopi sesuai dengan asli);

23. Bukti P-23 : Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 329 tanggal 20 September 2019 dibuat dihadapan Tubagus Kiemas, S.H., Notaris dan PPAT di Kota Tangerang, antara Tuan Mursali Bule dengan Tuan Hartono (Fotokopi sesuai dengan asli);
24. Bukti P-24 : Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 330 tanggal 20 September 2019 dibuat dihadapan Tubagus Kiemas, S.H., Notaris dan PPAT di Kota Tangerang, antara Nyonya Enap dengan Tuan Hartono (Fotokopi sesuai dengan asli);
25. Bukti P-25 : Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 331 tanggal 20 September 2019 dibuat dihadapan Tubagus Kiemas, S.H., Notaris dan PPAT di Kota Tangerang, antara Nyonya Siti Binti Sainah dengan Tuan Hartono (Fotokopi sesuai dengan asli);
26. Bukti P-26 : Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 332 tanggal 20 September 2019 dibuat dihadapan Tubagus Kiemas, S.H., Notaris dan PPAT di Kota Tangerang, antara Tuan Abin dengan Tuan Hartono (Fotokopi sesuai dengan asli);
27. Bukti P-27 : Surat Kepala Desa Rawa Rengas tanggal 11 Nopember 1990 Nomor : 92/231/DS/1990 Perihal : Penunjukan Kavling Pemukiman Wilayah Selatan Lokasi : Munjul No.: ... (Fotokopi sesuai dengan asli);
28. Bukti P-28 : Surat Kepala Desa Rawa Rengas tanggal 19 Desember 1990 Nomor : 77/231/DS/1990 Perihal : Penunjukan Kavling Pemukiman Wilayah Selatan Lokasi : ... No.: ... (Fotokopi sesuai dengan asli);
29. Bukti P-29 : Surat Kepala Desa Rawa Rengas tanggal 19 Desember 1990 Nomor : 581/231/DS/1990, Perihal : Penunjukan Kavling Pemukiman Wilayah Selatan, Lokasi : Munjul No.: ... (Fotokopi sesuai dengan asli);
30. Bukti P-30 : Surat Kepala Desa Rawa Rengas, Nomor : /231/DS/1990 Perihal : Penunjukan Kavling Pemukiman Wilayah Selatan, Lokasi : Munjul No.: ... (Fotokopi sesuai dengan asli);
31. Bukti P-31 : Surat Kepala Desa Rawa Rengas tanggal 15 Desember

Halaman 65 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/G/2020/PTUN-SRG.



1990 Nomor: 23/231/DS/1990, Perihal: Penunjukan Kavling  
Pemukiman Wilayah Selatan, Lokasi : Munjul No.: ...  
(Fotokopi sesuai dengan asli);

32. Bukti P-32 : Surat Kepala Desa Rawa Rengas tanggal 17 Desember  
1990 Nomor: 262/231/DS/1990, Perihal: Penunjukan  
Kavling Pemukiman Wilayah Selatan, Lokasi : Munjul No.: ...  
(Fotokopi sesuai dengan asli);

33. Bukti P-33 : Surat Kepala Desa Rawa Rengas tanggal 15 Desember  
1990 Nomor: 12/231/DS/1990, Perihal : Penunjukan Kavling  
Pemukiman Wilayah Selatan, Lokasi : Munjul No.: ...  
(Fotokopi sesuai dengan asli);

34. Bukti P-34 : Surat Kepala Desa Rawa Rengas tanggal 19 Desember  
1990, Nomor: 250/231/DS/1990, Perihal: Penunjukan  
Kavling Pemukiman Wilayah Selatan, Lokasi : Munjul No.: ...  
(Fotokopi sesuai dengan asli);

35. Bukti P-35 : Surat Kepala Desa Rawa Rengas tanggal 19 Desember  
1990, Nomor: 150/231/DS/1990, Perihal: Penunjukan  
Kavling Pemukiman Wilayah Selatan, Lokasi : Desa Munjul  
No.: ... (Fotokopi sesuai dengan asli);

36. Bukti P-36 : Surat Kepala Desa Rawa Rengas tanggal 9 Desember  
1990, Nomor: 58/231/DS/1990, Perihal: Penunjukan Kavling  
Pemukiman Wilayah Selatan, Lokasi : Munjul No.: ...  
(Fotokopi sesuai dengan asli);

37. Bukti P-37 : Surat Kepala Desa Rawa Rengas tanggal 19 Desember  
1990, Nomor: 71/231/DS/1990, Perihal: Penunjukan Kavling  
Pemukiman Wilayah Selatan, Lokasi : Munjul No.: ...  
(Fotokopi sesuai dengan asli);

38. Bukti P-38 : Surat Kepala Desa Rawa Rengas tanggal 19 Desember  
1990, Nomor: 123/231/DS/1990, Perihal: Penunjukan  
Kavling Pemukiman Wilayah Selatan, Lokasi : Munjul No.: ...  
(Fotokopi sesuai dengan asli);

39. Bukti P-39 : Surat Kepala Desa Rawa Rengas tanggal 19 Desember  
1990, Nomor: 29/231/DS/1990, Perihal: Penunjukan Kavling  
Pemukiman Wilayah Selatan, Lokasi : Munjul No.: ...  
(Fotokopi sesuai dengan asli);

40. Bukti P-40 : Surat Kepala Desa Rawa Rengas tanggal 19 Desember  
1990, Nomor: /231/DS/1990, Perihal: Penunjukan Kavling

Halaman 66 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/G/2020/PTUN-SRG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemukiman Wilayah Selatan, Lokasi : Munjul No.: ...  
(Fotokopi sesuai dengan asli);

41. Bukti P-41 : Surat Kepala Desa Rawa Rengas tanggal 19 Desember 1990, Nomor: 35/231/DS/1990, Perihal: Penunjukan Kavling Pemukiman Wilayah Selatan, Lokasi : Munjul No.: ...  
(Fotokopi sesuai dengan asli);
42. Bukti P-42 : Surat Kepala Desa Rawa Rengas tanggal 18 Desember 1990, Nomor: /231/DS/1990, Perihal: Penunjukan Kavling Pemukiman Wilayah Selatan, Lokasi : Munjul No.: ...  
(Fotokopi sesuai dengan asli);
43. Bukti P-43 : Surat Kepala Desa Rawa Rengas Nomor: 303/231/DS/1990, Perihal: Penunjukan Kavling Pemukiman Wilayah Selatan, Lokasi : Munjul No.: ... (Fotokopi sesuai dengan asli);
44. Bukti P-44 : Surat Kepala Desa Rawa Rengas Nomor: 217/231/DS/1990, Perihal: Penunjukan Kavling Pemukiman Wilayah Selatan, Lokasi : Munjul No.: ... (Fotokopi sesuai dengan asli);
45. Bukti P-45 : Surat Kepala Desa Rawa Rengas Nomor: 31/231/DS/1990, Perihal: Penunjukan Kavling Pemukiman Wilayah Selatan, Lokasi : Munjul No.: ... (Fotokopi sesuai dengan asli);
46. Bukti P-46 : Surat Kepala Desa Rawa Rengas tanggal 26 Nopember 1990, Nomor: 64/231/DS/1990, Perihal: Penunjukan Kavling Pemukiman Wilayah Selatan, Lokasi : Munjul No.: ...  
(Fotokopi sesuai dengan asli);
47. Bukti P-47 : Surat Kepala Desa Rawa Rengas Nomor: 195/231/DS/1990, Perihal: Penunjukan Kavling Pemukiman Wilayah Selatan, Lokasi : Munjul No.: ... (Fotokopi sesuai dengan asli);
48. Bukti P-48 : Surat Kepala Desa Rawa Rengas Nomor: /231/DS/1990, Perihal: Penunjukan Kavling Pemukiman Wilayah Selatan, Lokasi : Munjul No.: ... (Fotokopi sesuai dengan asli);
49. Bukti P-49 : Surat Kepala Desa Rawa Rengas tanggal 17 Desember 1990, Nomor: 221/231/DS/1990, Perihal: Penunjukan Kavling Pemukiman Wilayah Selatan, Lokasi : Munjul No.: ...  
(Fotokopi sesuai dengan asli);
50. Bukti P-50 : Surat Keterangan Kepala Desa Munjul Nomor: 204/Ds.Mjl/Csk/96, tanggal 13 Maret 1996 (Fotokopi dari fotokopi);
51. Bukti P-51 : Keputusan Menteri Dalam Negeri/Direktur Jenderal Agraria

Halaman 67 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/G/2020/PTUN-SRG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selaku Ketua Panitia Pengadaan Tanah Untuk Proyek Pelabuhan Udara Internasional Jakarta - Cengkareng Nomor: 03/PPTJC/V/81 tanggal 5 Mei 1981 (Fotokopi dari fotokopi);

52. Bukti P-52 : Peta Mengenai Bidang Tanah Yang Terletak Di Desa Munjul Kecamatan Cisoka Kabupaten Tangerang tertanggal 22 September 1987 (Fotokopi dari fotokopi);
53. Bukti P-53 : Surat Keterangan Penerbitan PBB (OP Baru) dari Kepala Desa Munjul Nomor: 593-07/Ds.Mjl/2019 atas nama Marwiah Binti Kasim tanggal 09 Agustus 2019 (Fotokopi sesuai dengan asli);
54. Bukti P-54 : Surat Keterangan Penerbitan PBB (OP Baru) dari Kepala Desa Munjul Nomor: 593-12/Ds.Mjl/2019 atas nama Royanah tanggal 09 Agustus 2019 atas nama (Fotokopi sesuai dengan asli);
55. Bukti P-55 : Surat Keterangan Penerbitan PBB (OP Baru) dari Kepala Desa Munjul Nomor: 593-09/Ds.Mjl/2019 atas nama Siti Binti H. Sainah tanggal 09 Agustus 2019 (Fotokopi sesuai dengan asli);
56. Bukti P-56 : Surat Keterangan Penerbitan PBB (OP Baru) dari Kepala Desa Munjul Nomor: 593-16/Ds.Mjl/2019 atas nama M. Muhidin tanggal 09 Agustus 2019 (Fotokopi sesuai dengan asli);
57. Bukti P-57 : Surat Keterangan Penerbitan PBB (OP Baru) dari Kepala Desa Munjul Nomor: 593-18/Ds.Mjl/2019 atas nama Minggu tanggal 09 Agustus 2019 (Fotokopi sesuai dengan asli);
58. Bukti P-58 : Surat Keterangan Penerbitan PBB (OP Baru) dari Kepala Desa Munjul Nomor: 593-14/Ds.Mjl/2019 atas nama Karni tanggal 09 Agustus 2019 (Fotokopi sesuai dengan asli);
59. Bukti P-59 : Surat Keterangan Penerbitan PBB (OP Baru) dari Kepala Desa Munjul Nomor: 593-03/Ds.Mjl/2019 atas nama Rosidah tanggal 09 Agustus 2019 (Fotokopi sesuai dengan asli);
60. Bukti P-60 : Surat Keterangan Penerbitan PBB (OP Baru) dari Kepala Desa Munjul Nomor: 593-05/Ds.Mjl/2019 atas nama Agus tanggal 09 Agustus 2019 (Fotokopi sesuai dengan asli);
61. Bukti P-61 : Surat Keterangan Penerbitan PBB (OP Baru) dari Kepala

Halaman 68 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/G/2020/PTUN-SRG.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desa Munjul Nomor: 593-04/Ds.Mjl/2019 atas nama Daca tanggal 09 Agustus 2019 (Fotokopi sesuai dengan asli);

62. Bukti P-62 : Surat Keterangan Penerbitan PBB (OP Baru) dari Kepala Desa Munjul Nomor: 593-23/Ds.Mjl/2019 atas nama Salam tanggal 09 Agustus 2019 (Fotokopi sesuai dengan asli);

63. Bukti P-63 : Surat Keterangan Penerbitan PBB (OP Baru) dari Kepala Desa Munjul Nomor: 593-17/Ds.Mjl/2019 atas nama Birani tanggal 09 Agustus 2019 (Fotokopi sesuai dengan asli);

64. Bukti P-64 : Surat Keterangan Penerbitan PBB (OP Baru) dari Kepala Desa Munjul Nomor: 593-25/Ds.Mjl/2019 atas nama Ambat tanggal 09 Agustus 2019 (Fotokopi sesuai dengan asli);

65. Bukti P-65 : Surat Keterangan Penerbitan PBB (OP Baru) dari Kepala Desa Munjul Nomor: 593-24/Ds.Mjl/2019 atas nama Linah tanggal 09 Agustus 2019 (Fotokopi sesuai dengan asli);

66. Bukti P-66 : Surat Keterangan Penerbitan PBB (OP Baru) dari Kepala Desa Munjul Nomor: 593-0/Ds.Mjl/2019 atas nama Asni tanggal 09 Agustus 2019 (Fotokopi sesuai dengan asli);

67. Bukti P-67 : Surat Keterangan Penerbitan PBB (OP Baru) dari Kepala Desa Munjul Nomor: 593-02/Ds.Mjl/2019 atas nama Rombli tanggal 09 Agustus 2019 (Fotokopi sesuai dengan asli);

68. Bukti P-68 : Surat Keterangan Penerbitan PBB (OP Baru) dari Kepala Desa Munjul Nomor: 593-20/Ds.Mjl/2019 atas nama Erni BT Icing tanggal 09 Agustus 2019 (Fotokopi sesuai dengan asli);

69. Bukti P-69 : Surat Keterangan Penerbitan PBB (OP Baru) dari Kepala Desa Munjul Nomor: 593-21/Ds.Mjl/2019 atas nama Abdul Rohman tanggal 09 Agustus 2019 (Fotokopi sesuai dengan asli);

70. Bukti P-70 : Surat Keterangan Penerbitan PBB (OP Baru) dari Kepala Desa Munjul Nomor: 593-22/Ds.Mjl/2019 atas nama Nian tanggal 09 Agustus 2019 (Fotokopi sesuai dengan asli);

71. Bukti P-71 : Surat Keterangan Penerbitan PBB (OP Baru) dari Kepala Desa Munjul Nomor: 593-06/Ds.Mjl/2019 atas nama Dulhasan tanggal 09 Agustus 2019 (Fotokopi sesuai dengan asli);

72. Bukti P-72 : Surat Keterangan Penerbitan PBB (OP Baru) dari Kepala Desa Munjul Nomor: 593-19/Ds.Mjl/2019 atas nama Mursali

Halaman 69 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/G/2020/PTUN-SRG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bule tanggal 09 Agustus 2019 (Fotokopi sesuai dengan asli);

73. Bukti P-73 : Surat Keterangan Penerbitan PBB (OP Baru) dari Kepala Desa Munjul Nomor: 593-11/Ds.Mjl/2019 atas nama Enap tanggal 09 Agustus 2019 (Fotokopi sesuai dengan asli);
74. Bukti P-74 : Surat Keterangan Penerbitan PBB (OP Baru) dari Kepala Desa Munjul Nomor: 593-13/Ds.Mjl/2019 atas nama Siti tanggal 09 Agustus 2019 (Fotokopi sesuai dengan asli);
75. Bukti P-75 : Surat Keterangan Penerbitan PBB (OP Baru) dari Kepala Desa Munjul Nomor: 593-10/Ds.Mjl/2019 atas nama Abin tanggal 09 Agustus 2019 (Fotokopi sesuai dengan asli);
76. Bukti P-76 : Surat Pernyataan atas nama Marwiah (Fotokopi sesuai dengan asli);
77. Bukti P-77 : Surat Pernyataan atas nama Royanah (Fotokopi sesuai dengan asli);
78. Bukti P-78 : Surat Pernyataan atas nama Siti Binti H. Sainah (Fotokopi sesuai dengan asli);
79. Bukti P-79 : Surat Pernyataan atas nama M. Muhidin (Fotokopi sesuai dengan asli);
80. Bukti P-80 : Surat Pernyataan atas nama Minggu (Fotokopi sesuai dengan asli);
81. Bukti P-81 : Surat Pernyataan atas nama Karni (Fotokopi sesuai dengan asli);
82. Bukti P-82 : Surat Pernyataan atas nama Rosidah (Fotokopi sesuai dengan asli);
83. Bukti P-83 : Surat Pernyataan atas nama Agus (Fotokopi sesuai dengan asli);
84. Bukti P-84 : Surat Pernyataan atas nama Daca (Fotokopi sesuai dengan asli);
85. Bukti P-85 : Surat Pernyataan atas nama Salam (Fotokopi sesuai dengan asli);
86. Bukti P-86 : Surat Pernyataan atas nama Birani (Fotokopi sesuai dengan asli);
87. Bukti P-87 : Surat Pernyataan atas nama Ambat (Fotokopi sesuai dengan asli);
88. Bukti P-88 : Surat Pernyataan atas nama Linah (Fotokopi sesuai dengan asli);

Halaman 70 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/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

89. Bukti P-89 : Surat Pernyataan atas nama Asni (Fotokopi sesuai dengan asli);
90. Bukti P-90 : Surat Pernyataan atas nama Rombli (Fotokopi sesuai dengan asli);
91. Bukti P-91 : Surat Pernyataan atas nama Erni BT Icing (Fotokopi sesuai dengan asli);
92. Bukti P-92 : Surat Pernyataan atas nama Abdul Rohman (Fotokopi sesuai dengan asli);
93. Bukti P-93 : Surat Pernyataan atas nama Nian (Fotokopi sesuai dengan asli);
94. Bukti P-94 : Surat Pernyataan atas nama Dulhasan (Fotokopi sesuai dengan asli);
95. Bukti P-95 : Surat Pernyataan atas nama Mursali Bule (Fotokopi sesuai dengan asli);
96. Bukti P-96 : Surat Pernyataan atas nama Enap (Fotokopi sesuai dengan asli);
97. Bukti P-97 : Surat Pernyataan atas nama Siti (Fotokopi sesuai dengan asli);
98. Bukti P-98 : Surat Pernyataan atas nama Abin (Fotokopi sesuai dengan asli);
99. Bukti P-99 : Halaman 3 Surat Jawaban Tergugat II Intervensi Yang menyatakan dasar dari Penerbitan Sertipikat HGB Nomor 5 Berdasarkan 24 Penerima Kavling yaitu Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Yang Dibuat Dihadapan Drs. Benyamin Davnie selaku Camat Cisoka (Fotokopi dari fotokopi)
100. Bukti P-100 : Surat Jawabam Tergugat Halaman 8 yang menyatakan Dasar Drair Penerbitan Sertipikat HGB Nomor 6 beradasrkan bekas tanah Negara (Fotokopi dari fotokopi);
101. Bukti P-101 : Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 680/KAD/PT.2/1987 tanggal 26 September 1987 ditandatangani oleh Kepala Kantor Agraria Kabupaten Daerah Tingkat II Tangerang (Fotokopi dari fotokopi);
102. Bukti P-102 : Gambar Situasi tanah Mengenai Bidang tanah yang Terletak di Desa Munjul Kecamatan Cisoka Kabupaten Tangerang tanggal 11 Agustus 1987 (Fotokopi dari fotokopi);
103. Bukti P-103 : Sertipikat hak Milik No. 62/Desa Munjul terbit tanggal 14

Halaman 71 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agustus 1987 Gambar Situasi No. 13224 Tanggal 24 Agustus 1987 Luas 5.000 M2 (Limaribu meter persegi) atas nama Adim bin Cilik (Fotokopi dari fotokopi);

104. Bukti P-104 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan tahun 2008 atas nam Adim bin Cilik tanggal 02 Januari 2008 (Fotokopi dari fotokopi);

Bahwa, untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, Tergugat telah mengajukan bukti berupa fotokopi surat yang telah diberi Meterai cukup dan telah dilegalisir yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-35, serta telah dicocokkan dengan asli maupun fotokopinya, sebagai berikut:

1. Bukti T-1 : Buku Tanah Pengganti Hak Guna Bangunan Nomor: 6/Munjul (sis), Gambar Situasi Nomor: 10633/1997 tanggal 21 April 1997, sisa luas 116.305 m<sup>2</sup> atas nama PT Karibbuana Mitra Sejati (Fotokopi dari pengganti buku tanah);
1. Bukti T-2 : Peta bidang Tanah tanggal 11 Januari 2018 Nomor GU: 51553/2017 Nomor Induk Bidang: 05691 (Fotokopi sesuai dengan asli);
3. Bukti T -3 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 02834/Desa Munjul terbit tanggal 06 Juni 2018 Surat Ukur No.3487/Munjul/2018 tanggal 11 Januari 2018 Luas 116.305 m2 (seratus enambelas ribu tiga ratus lima meter persegi) atas nama PT. Karibbuana Mitrasedjati (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
4. Bukti T-4 : Surat Ukur Nomor: 3487/Munjul/2018 Tanggal 11 Januari 2018 Luas 116.305 M2 (Seratus enambelas ribu tiga ratus lima meter persegi) (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
5. Bukti T-5 : Surat Sintoharjady Tanuwidjaja tanggal 15 Desember 2017 Perihal: Permohonan Pengukuran, lampiran bukti berupa fotokopi Surat Pernyataan Sintoharjady Tanuwidjaja tanggal 15 Desember 2017, Surat Terima Pernyataan Luas atas nama Sintoharjady Tanuwidjaja tanggal 15 Desember 2017, Surat Tugas 074/KMS/ST/03-XII/2017 tanggal 15 Desember 2017 atas nama Eda Suhaedah, KTP atas nama Eda Suhaedah, KTP atas nama Sintoharjady Tanuwidjaja, asli Tanda terima Pembayaran Pengukuran Ulang dan Pemetaan Kadastral HGB 00006-Munjul tanggal 19 Desember 2017, asli Surat Perintah Setor Nomor Berkas Permohonan 12133/2018

Halaman 72 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/G/2020/PTUN-SRG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 5 Februari 2018, fotokopi Surat Tugas Pengukuran Nomor: 8489/St-28.04/XII/2017 tanggal 22 Desember 2017, fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 6/Munjul, terbit tanggal 26 April 1997, Gambar Situasi No. 10633 tanggal 21 April 1997, luas 118.090 m<sup>2</sup> atas nama PT Karibbuana Mitra Sejati, Advice Planning Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Tangerang No. 653/1305-Bappeda/93/I tanggal 10 Maret 1993, Surat Pengantar dari Kepala Seksi Penatagunaan Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang No. 460.07.575/III-1993 tanggal 04 Maret 1997, Peta Situasi Tanah Yang Dimohon Izin Lokasi/Hak Guna Bangunan Oleh PT. Karibbuana Mitra Sejati, Peta Penggunaan Tanah Sekitar Tanah Yang Dimohon Izin Lokasi/Hak Guna Bangunan Oleh PT. Karibbuana Mitra Sejati, Peta Kemampuan Tanah Yang Dimohon Izin Lokasi/Hak Guna Bangunan Oleh PT. Karibbuana Mitra Sejati, Peta Penggunaan Tanah Kini Tanah Yang Dimohon Izin Lokasi/Hak Guna Bangunan Oleh PT. Karibbuana Mitra Sejati, Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan kabupaten Tangerang Nomor: 480.04.SK.173.P tentang Perpanjangan masa berlakunya Surat Keputusan Bupati KDH Tk II Tangerang tanggal 15 Maret 1993 Nomor: 460.04/057.BPN/93 tentang Persetujuan Lokasi dan Izin Pembebasan Tanah Seluas 115.000 m<sup>2</sup> Terletak di Desa Munjul Kecamatan Cisoka Kabupaten DT II Tangerang untuk keperluan Pembangunan Perumahan atas nama PT Karibbuana Mitra Sejati (Non Fasilitas) tanggal 22 Juni 1994 (Fotokopi sesuai dengan asli);

6. Bukti T-6 : Gambar Ukur Nomor: 51553/2017, Hitungan Koordinat Detail (Fotokopi sesuai dengan asli);
7. Bukti T-7 : Surat Dari Kantor Hukum/law Office Fachri & Partners yang ditujuka kepada Kementerian Agraria Dan Tata Ruang Kepala BPN Tigaraksa Kabupaten Tangerang Perihal : Permohonan Pembatalan Sertifikat SHGB Nomor: 02834 Atas nama PT. Karibbuana Mitra Sejati tanggal 16 Desember 2019 (Fotokopi sesuai dengan asli);
8. Bukti T-8 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang

Halaman 73 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/G/2020/PTUN-SRG.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 28 Februari 2020 Nomor: MP.02.02/657-36.03/II/2020

Perihal: Permohonan Pembatalan Sertifikat SHGB Nomor: 02834 Atas nama PT. Karibbuana Mitra Sejati (Fotokopi sesuai dengan asli);

9. Bukti T-9.1 : Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 24/G/2019/PTUN.SRG tanggal 30 Oktober 2019 (Fotokopi salinan putusan)
10. Bukti T -9b : Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 26/B/2020/PT.TUN.JKT tanggal 03 Maret 2020 (Fotokopi salinan putusan);
11. Bukti T -10 : Surat Kepala kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang tanggal 29 Maret 2018 Nomor: 960/P-36.03/III/2018 Perihal Permohonan Pembaharuan Hak Guna Bangunan Nomor: 6/MUNJUL (sis), seluas 116.305 M<sup>2</sup>, dari Shintohardjadi Tanuwidjaja, selaku Direktur Utama PT. KARIBBUANA MITRASEJATI, berkedudukan di Kota Tangerang, terletak di Desa Munjul, Kecamatan Solear, kabupaten Tangerang (Fotokopi sesuai dengan asli);
12. Bukti T -11 : Risalah Pengolahan Data Pembaharuan Hak Guna Bangunan Nomor: 6/Munjul (sis). Atas Bidang Tanah Seluas 116.305 M<sup>2</sup>, Terletak di Desa Munjul, Kecamatan Solear, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten Atas Nama PT. KARIBBUANA MITRASEJATI, Berkedudukan di Kota Tangerang tanggal 29 Maret 2018 (Fotokopi sesuai dengan asli);
13. Bukti T-12 : Risalah Pemeriksaan Tanah (Konstatering Rapport) Nomor: 480/KR/HT&PT/HGB/II/2018 tanggal 13 Februari 2018 (Fotokopi sesuai dengan asli);
14. Bukti T-13 : Surat Tugas Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang No. 158/ST-36.03.300.5/II/2018 tanggal 12 Februari 2018 atas nama Mustar dan Benyamin Saputra, lampiran bukti berupa Berita Acara Pemeriksaan Lapangan Oleh Petugas Konstatasi tanggal 12 Februari 2018 (Fotokopi sesuai dengan asli);
15. Bukti T-14 : Surat Permohonan Sintoharjady Tanuwidjaja yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang tanggal 06 Februari 2018 (Fotokopi sesuai dengan asli);

Halaman 74 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/G/2020/PTUN-SRG.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bukti T-15 : Surat Pernyataan Sintoharjady Tanuwidjaja tanggal 06 Februari 2018 (Fotokopi sesuai dengan asli);
17. Bukti T-16 : Surat Keterangan Kepala Desa Munjul, Kecamatan Solear Kabupaten Tangerang Nomor: 10/Ds.Mjl/2018 tanggal 01 Maret 2018 (Fotokopi sesuai dengan asli);
18. Bukti T-17 : Surat Pimpinan Cabang PT. Bank BRI (Persero) Tbk Kantor Cabang Tangerang City tanggal 11 September 2013 No.: B.2356.KC/XV/ADK/09/2013 Hal: Permohonan Roya Sertipikat (Fotokopi sesuai dengan asli);
19. Bukti T-18 : Surat Pernyataan Sintoharjadi Tanuwidjaja 010/KMS/PER/03-X/2018 tanggal 15 Januari 2018 (Fotokopi sesuai dengan asli);
20. Bukti T-19 : Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 187/2011 tanggal 17 Maret 2011 dibuat dihadapan Syaeful Huda, S.H.,M.Kn., PPAT Kabupaten Tangerang (Fotokopi dari legalisir salinan);
21. Bukti T-20 : Pengecekan Ploting Peta Bidang Tanah Pada Peta Digital atas nama PT Karibbuana Mitra Sejati tanggal 15 Januari 2018 (Fotokopi sesuai dengan asli);
13. Bukti T-21 : Surat Kasubsi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT Pengecekan Status Tanah Koordinator Pengecekan Sertipikat dan SKPT tanggal 12 Februari 2018 (Fotokopi sesuai dengan asli);
14. Bukti T-22 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 6/Munjul, terbit tanggal 26 April 1997, Gambar Situasi No. 10633 tanggal 21 April 1997, Luas 118.090 M2 atas nama PT. Karibbuna Mitra Sejati (Fotokopi dari fotokopi);
15. Bukti T-23 : KTP atas nama Sintoharjady Tanuwidjaja NIK : 3671010407460001 (Fotokopi dari fotokopi);
16. Bukti T-24 : Berita Acara Rapat PT Karibbuana Mitrarsejati Nomor: 64 tanggal 10 September 2013 dibuat dihadapan Harjanti Tono, S.H., Notaris di Tangerang (Fotokopi dari fotokopi);
17. Bukti T-25 : Surat Keterangan Camat Jatiuwung Nomor: 503/466-Ekbang tanggal 05 Oktober 2017 (Fotokopi dari fotokopi);
18. Bukti T-26 : Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) Kecil Nomor: 1979/PK/XI/BPMPTSP/2015 tanggal 25 November 2015 atas nama PT. Karibbuana Mitra Sejati, lampiran bukti berupa Tanda daftar Perusahaan Perseroan Terbatas atas nama PT

Halaman 75 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/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

Karibbuana Mitra Sejati (Fotokopi dari fotokopi);

19. Bukti T-27 : Kartu NPWP No. : 01.725.412.9-402.000 atas nama PT. Karibbuana Mitrasejati (Fotokopi dari fotokopi);
20. Bukti T-28 : Kartu NPWP No. : 06.164.506.5-416.000 atas nama Sintoharjadi Tanuwidjaja (Fotokopi dari fotokopi)
21. Bukti T-29 : Surat Direktur Jenderal Administrasi Umum Kementerian Hukum Dan hak Asasi Manusia tanggal 04 Oktober 2013 Nomor: AHU-AH.01.10-41064 Perihal: Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. Karibbuana Mitra Sejati, Lampiran Bukti berupa Surat Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor: 02-11838.HT.01.01.TH.95 tanggal 18 September 1995, Surat Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor: AHU-72508.AH.01.02 Tahun 2008 tanggal 13 Oktober 2008 Tentang Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Surat Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor: C-07132 HT.01.04.TH.2004 tanggal 24 Maret 2004 Tentang Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas (Fotokopi dari fotokopi);
22. Bukti T-30 : Surat Pemberitahuan Pajak terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2017 atas nama PT. Karib Buana Sejahtera tanggal 28 Februari 2017, Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pembayaran PBB tahun 2017 atas nama PT Karib Buana Sejahtera (Fotokopi dari fotokopi);
23. Bukti T-31 : Surat Tugas PT Karibbuana Mitra Sejati 005/KMS/ST/03-I/2018 tanggal 16 Januari 2018 atas nama Eda Suhaedah, KTP atas nama Eda Suhaedah NIK: 3671074101700019 (Fotokopi dari fotokopi);
24. Bukti T-32 : Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan 12133/2018 tanggal 5 Februari 2018, Lampiran Bukti berupa Surat Perintah Setor Nomor Berkas Permohonan 12133/2018 tanggal 5 Februari 2018 (Fotokopi dari fotokopi);
25. Bukti T-33 : Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten Nomor: 56/HGB/BPN.36/2018 Tentang Pemberian Pembaharuan Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara Bekas Hak Guna Bangunan Nomor 6/Munjul (Sisa) Seluas 116.305 M<sup>2</sup> Terletak Di Desa Munjul,

Halaman 76 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/G/2020/PTUN-SRG.



Kecamatan Solear, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, Atas Nama PT. Karibbuana Mitrasejati, Berkedudukan di Tangerang-Kota Tangerang tanggal 24 April 2018, Lampiran Bukti berupa Buku Tanah Pengganti Hak Guna Bangunan Nomor: 6/Munjul (sis), Gambar Situasi Nomor: 10633/1997 tanggal 21 April 1997, sisa luas 116.305 m<sup>2</sup> atas nama PT Karibbuana Mitra Sejati, Kutipan Zona Nilai tanah No. Berkas : 103037/2018 tanggal 19 April 2018, Tanda Terima Pendaftaran SK Perpanjangan/Pembaharuan Hak atas nama Sintoharjady Tanuwidjaja tanggal 6 Juni 2018, Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan 112265/2018 atas nama Sintoharjady Tanuwidjaja tanggal 2 Mei 2018, Peta Bidang Tanah Nomor GU 51553/2017 tanggal 11 Januari 2018 (Fotokopi sesuai dengan asli)

26. Bukti T-34 : Tanda terima Pembayaran SK Perpanjangan/Pembaharuan Hak dari Sintoharjady Tanuwidjaja tanggal 2 Mei 2018, Lampiran Bukti Berupa Surat Perintah Setor Nomor Berkas Permohonan 122265/2018 tanggal 2 Mei 2018, Buku Tanah Hak Tanggungan Nomor: 6762/2011 atas nama PT Bank Rakyat Indonesia (Perseroan), Tbk., Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 6762/2011 atas nama PT Bank Rakyat Indonesia (Perseroan), Tbk., Akta Pemberian Kak Tanggungan No : 187 Tanggal 17 Maret 2011 dibuat dihadapan Syaeful Huda, S.H.,M.Kn., PPAT Kabupaten Tangerang (Fotokopi dari fotokopi);
27. Bukti T-35 : Print out Peta Bidang B.2834 05691 SU. 3487/2018 (Fotokopi sesuai dengan asli);

Bahwa, Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi menyerahkan bukti surat berupa fotokopi yang diberi meterai dan dilegalisir yang diberi tanda T II Intv-1 sampai dengan T II Intv-45 serta telah dicocokkan dengan asli maupun fotokopinya yaitu sebagai berikut:

1. Bukti T II Intv-1 : Surat Bupati Kepala Daerah Tk. II Tangerang tanggal 10 Oktober 1991 Nomor: 710.593/872/-Hwil/III/93 Perihal: Penunjukan PT. Mega Mustika Gemilang Group Kaveling Wilayah Selatan yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten DT.II Tangerang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Fotokopi sesuai dengan asli);

2. Bukti T II Intv-2 : Advice Planning Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Tangerang No. 653/1305-Bappeda/93/I tanggal 10 Maret 1993 (Fotokopi sesuai dengan asli);
3. Bukti T II Intv-3 : Surat Penetapan Retribusi Dan Lebes Advice Planning Nomor: 974/1304-Bappeda/1993 tanggal 11 Maret 1993 atas nama PT. Karibbuana Mitra Sejati ((Fotokopi sesuai dengan asli);
4. Bukti T II Intv-4 : Tanda Bukti Penerimaan Nomor: 49/93 tanggal 15 Maret 1993 dari PT. Karibbuana Mitra Sejati sebagai pembayaran Retribusi Advice Planning Lokasi tanah seluas 115.000 M di desa Munjul Kecamatan Cisoka, untuk perumahan Tgl 11 Maret 1993 No. 974/1304-Bappeda/1993/I (Fotokopi sesuai dengan asli);
5. Bukti T II Intv-5 : Tanda Bukti Penerimaan Nomor: 60/93 tanggal 15 Maret 1993 dari PT. Karibbuana Mitra Sejati sebagai pembayaran uang leges advice planning untuk perumahan (Fotokopi sesuai dengan asli);
6. Bukti T II Intv-6 : Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Tangerang Nomor : 460.04/ SK. 057.BPN/ 93 Tertanggal 15 Maret 1993 Tentang Pemberian Izin Lokasi Tanah Luas  $\pm$  115.000 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Munjul, Kecamatan Cisoka, Kabupaten Daerah Tingkat II Tangerang. Untuk keperluan pembangunan perumahan dengan Fasilitas KPR – BTN/ PT. PAPAN SEJAHTERA, Atas Nama PT. KARIBBUANA MITRA SEJATI (Fotokopi sesuai dengan Aslinya);
7. Bukti T II Intv-7 : Surat Pengantar Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang tanggal 22 Juni 1995, Nomor: 553.2/1026/-4.VI-95 Perihal: Permohonan Hak Guna Bangunan dari Sdr. Sinto Haryadi bertindak untuk dan atas nama PT. Karibbuana Mitra Sejati atas tanah seluas 118.090 M<sup>2</sup> terletak di Desa Munjul, Kecamatan Cisoka, Kabupaten Tangerang daerah Tingkat II Tangerang (Fotokopi dari fotokopi);
8. Bukti T II Intv-8 : Daftar Nama-nama Masyarakat yang Terkena Proyek Pelud Soekarno-Hatta Cengkareng yang Melepaskan

Halaman 78 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/G/2020/PTUN-SRG.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak kavling Selatan Di Tangerang Kepada PT. Karibbuana Mitra Sejati (Fotokopi sesuai dengan asli);

9. Bukti T II Intv-9 : Surat Tanda Setoran Dari Bendaharawan Khusus Penerimaan Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang Nomor : 152/GR/VII/1995, Tertanggal 20 Juli 1995, Untuk Pembayaran Biaya Pemasukan Negara Berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat/ Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, Tgl 14 Juli 1995, No. 344/HGB/KWBPN/1995 (Fotokopi sesuai dengan Aslinya);
10. Bukti T II Intv-10 : Buku Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No : 5/Desa Munjul terbit tanggal 03 Agustus 1995, Gambar Situasi No. 12263 Tanggal 26 Juli 1995 Luas 118.090 M2 (Seratus delapan belas ribu sembilan puluh meter persegi), atas nama PT. Karibbuana Mitra Sejati (Fotokopi dari fotokopi);
11. Bukti T II Intv-11 : Surat Tanda Penerimaan laporan/Pengaduan No Pol : 60/K/II/1996/RES.TNG tanggal 20 Februari 1996 atas nama I wayan Landrat (Fotokopi dari fotokopi);
12. Bukti T II Intv-12 : Surat Kepolisian daerah metro Jaya danm sekitarnya Resort Tangerang Nomor: B/1495/VI/1996/Res.Tng tertanggal 31 Juni 1996, Perihal : Penerbitan Duplikat Buku Sertipikat (Fotokopi dari fotokopi);
13. Bukti T II Intv-13 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 6/Desa Munjul terbit tanggal 26 April 1997 Gambar situasi No. 10633 tanggal 21 April 1997 Atas Nama PT. Karibbuana Mitra Sejati (Fotokopi dari fotokopi);
14. Bukti T II Intv-14 : Surat Direktur Utama PT. Karibbuna Mitra Sejati tanggal 5 Februari 2014 No. : 005/KMS/PP/03-II/2014 Perihal: Permohonan Perpanjangan SHGB No 6 a.n. PT. Karibbuana Mitra Sejati (Fotokopi dari fotokopi);
15. Bukti T II Intv-15 : Surat Direktur Utama PT. Karibbuna Mitra Sejati tanggal 25 Oktober 2017 No. : 057/KMS/PP/25-X/2017 Perihal: Rekonstruksi pengembalian batas (Fotokopi sesuai dengan asli);

Halaman 79 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/G/2020/PTUN-SRG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bukti T II Intv-16 : Surat Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang tanggal 29 Desember 2017, Nomor : 3064/36.03/XII/2017 Hal : Rekonstruksi Pengembalian batas (Fotokopi sesuai dengan asli);
17. Bukti T II Intv-17 : Peta bidang Tanah tanggal 11 Januari 2018 Nomor GU: 51553/2017 Nomor Induk Bidang: 05691 (Fotokopi dari fotokopi);
18. Bukti T II Intv-18 : Surat Keterangan Kepala Desa Munjul Nomor: 10/Ds.Mjl/2018 tanggal 01 Maret 2018 (Fotokopi dari fotokopi);
19. Bukti T II Intv-19 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02834/Desa Munjul terbit tanggal 06 Juni 2018 Surat Ukur No. 3487/Munjul/2018 tanggal 11 Januari 2018 Luas 116.305 m2 (seratus enam belas ribu tigaratus lima meter persegi) atas nama PT. Karibbuana Mitrasedjati (Fotokopi sesuai dengan asli);
20. Bukti T II Intv-20 : Surat Tanda Setoran (STTS) Pembayaran PBB Tahun 1996 pada BRI Unit Cisoka atas nama PT Karib Buana Sejahtera tanggal 04 September 1996, Lampiran berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan tahun 1996 atas nama PT Karib Buana Sejahtera (Fotokopi sesuai dengan asli);
21. Bukti T II Intv-21 : Surat Tanda Setoran (STTS) Pembayaran PBB Tahun 1997 pada Bank Jabar atas nama PT Karib Buana Sejahtera tanggal 15 Juni 1999, Lampiran berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan tahun 1997 atas nama PT Karib Buana Sejahtera (Fotokopi sesuai dengan asli);
22. Bukti T II Intv-22 : Surat Tanda Setoran (STTS) Pembayaran PBB Tahun 1997 pada Bank Jabar atas nama PT Karib Buana Sejahtera tanggal 15 Juni 1999, Lampiran berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan tahun 1998 atas nama PT Karib Buana Sejahtera (Fotokopi sesuai dengan asli);
23. Bukti T II Intv-23 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan tahun 1999 atas nama PT Karib Buana

Halaman 80 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/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

Sejahtera, Lampiran berupa Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pembayaran PBB Tahun 1999 pada Bank Jabar atas nama PT Karib Buana Sejahtera tanggal 21 Maret 2000 (Fotokopi sesuai dengan asli);

24. Bukti T II Intv-24 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan tahun 2000 atas nama PT Karib Buana Sejahtera, Lampiran berupa Tanda Terima Setoran Pembayaran PBB Tahun 2000 pada Bank Jabar atas nama PT Karib Buana Sejahtera tanggal 29 Januari 2001 (Fotokopi sesuai dengan asli);
25. Bukti T II Intv-25 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan tahun 2001 atas nama PT Karib Buana Sejahtera, Lampiran berupa Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pembayaran PBB Tahun 2001 pada Bank Jabar atas nama PT Karib Buana Sejahtera tanggal 03 Oktober 2001 (Fotokopi sesuai dengan asli);
26. Bukti T II Intv-26 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan tahun 2002 atas nama PT Karib Buana Sejahtera, Lampiran berupa Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pembayaran PBB Tahun 2001 pada Bank Jabar atas nama PT Karib Buana Sejahtera tanggal 16 September 2002 (Fotokopi sesuai dengan asli);
27. Bukti T II Intv-27 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan tahun 2003 atas nama PT Karib Buana Sejahtera, Lampiran berupa Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pembayaran PBB Tahun 2001 pada Bank Jabar TP-KPPBB TNG DUA, atas nama PT Karib Buana Sejahtera tanggal 29 Agustus 2003 (Fotokopi sesuai dengan asli);
28. Bukti T II Intv-28 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan tahun 2005 atas nama PT Karib Buana Sejahtera, Lampiran berupa Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pembayaran PBB Tahun 2004 pada Bank Jabar Cabang Tangerang, atas nama PT Karib Buana Sejahtera tanggal 12 Desember 2005 (Fotokopi sesuai dengan asli);

Halaman 81 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/G/2020/PTUN-SRG.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29. Bukti T II Intv-29 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan tahun 2006 atas nama PT Karib Buana Sejahtera, Lampiran berupa Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pembayaran PBB Tahun 2006 pada Bank Jabar TP-KPPBB TNG DUA, atas nama PT Karib Buana Sejahtera tanggal 31 Juli 2006 (Fotokopi sesuai dengan asli);
30. Bukti T II Intv-30 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan tahun 2008 atas nama PT Karib Buana Sejahtera (Fotokopi sesuai dengan asli);
31. Bukti T II Intv-31 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan tahun 2009 atas nama PT Karib Buana Sejahtera, Lampiran berupa Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pembayaran PBB Tahun 2009 pada Bank Jabar KPP PTM Tigaraksa, atas nama PT Karib Buana Sejahtera tanggal 31 Agustus 2009 (Fotokopi sesuai dengan asli);
32. Bukti T II Intv-32 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan tahun 2010 atas nama PT Karib Buana Sejahtera, Lampiran berupa Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pembayaran PBB Tahun 2010 pada BRI KK KPP Pratama Tigaraksa, atas nama PT Karib Buana Sejahtera tanggal 25 Agustus 2010 (Fotokopi sesuai dengan asli);
33. Bukti T II Intv-33 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan tahun 2011 atas nama PT Karib Buana Sejahtera, Lampiran berupa Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pembayaran PBB Tahun 2011 pada BRI Unit Cisoka, atas nama PT Karib Buana Sejahtera (Fotokopi sesuai dengan asli);
34. Bukti T II Intv-34 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan tahun 2012 atas nama PT Karib Buana Sejahtera, Lampiran berupa Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pembayaran PBB Tahun 2012 pada BRI Unit Cisoka, atas nama PT Karib Buana Sejahtera (Fotokopi sesuai dengan asli);
35. Bukti T II Intv-35 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan

Halaman 82 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/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

Bangunan tahun 2013 atas nama PT Karib Buana Sejahtera, Lampiran berupa Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pembayaran PBB Tahun 2013 pada BJB PP Dispenda, atas nama PT Karib Buana Sejahtera (Fotokopi sesuai dengan asli);

36. Bukti T II Intv-36 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan tahun 2014 atas nama PT Karib Buana Sejahtera (Fotokopi sesuai dengan asli);
37. Bukti T II Intv-37 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan tahun 2015 atas nama PT Karib Buana Sejahtera, Lampiran berupa Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pembayaran PBB Tahun 2015 pada Bank BJB, atas nama PT Karib Buana Sejahtera tanggal 25 Agustus 2015 (Fotokopi sesuai dengan asli);
38. Bukti T II Intv-38 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan tahun 2016 atas nama PT Karib Buana Sejahtera, Lampiran berupa Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pembayaran PBB Tahun 2016 pada Bank BJB Cabang BP2T, atas nama PT Karib Buana Sejahtera tanggal 25 Agustus 2016 (Fotokopi sesuai dengan asli);
39. Bukti T II Intv-39 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan tahun 2017 atas nama PT Karib Buana Sejahtera, Lampiran berupa Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pembayaran PBB Tahun 2017 pada Bank BJB Cabang BP2T, atas nama PT Karib Buana Sejahtera tanggal 16 Agustus 2017 (Fotokopi sesuai dengan asli);
40. Bukti T II Intv-40 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pembayaran PBB Tahun 2018 pada Bank BJB Cabang BP2T, atas nama PT Karib Buana Sejahtera, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan tahun 2018 atas nama PT Karib Buana Sejahtera (Fotokopi sesuai dengan asli);
41. Bukti T II Intv-41 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pembayaran PBB Tahun 2019 pada Bank BJB Cabang BP2T, atas nama PT Karib Buana Sejahtera tanggal 27 Agustus 2019,

Halaman 83 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/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)





Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan tahun 2019 atas nama PT Karib Buana Sejahtera (Fotokopi sesuai dengan asli);

42. Bukti T II Intv-42 : Photo Tanah Objek Sengketa (Fotokopi dari fotokopi)
43. Bukti T II Intv-43 : Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 24/G/2019/PTUN.SRG tanggal 30 Oktober 2019 (Fotokopi salinan putusan)
44. Bukti T II Intv-44 : Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 26/B/2020/PT.TUN.JKT tanggal 03 Maret 2020 (Fotokopi salinan putusan)
45. Bukti T II Intv-45 : Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah "A" No. 09/Pan/HHT/HGB/VI-1995 tanggal 20 Juni 1995, Lampiran Berupa Berupa Ikhtisar Tentang Permohonan Hak: Guna Bangunan No. 32/HHT/HGB/VI/1995 tanggal 21 Juni 1995 atas nama Sintoharjadi (Fotokopi dari fotokopi);

Bahwa, Penggugat telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang telah didengar keterangan dibawah sumpah yaitu:

1. **ABDUL KADIR**, yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi menikah pada tahun 2000, dan Saksi adalah menantu Haji Unan;
  - Bahwa Haji Unan adalah mantan Kaur Desa Rawa Rengas;
  - Bahwa Haji Unan menjabat kaur Desa Rawa Rengas sejak tahun 1985 sampai 2012;
  - Bahwa Haji Unan sudah meninggal dunia;
  - Bahwa Saksi tahu 23 kaveling desa Munjul dari Haji Unan;
  - Bahwa Saksi hanya tahu sebagian dari 23 pemilik kaveling;
  - Bahwa Haji Unan pernah memperlihatkan surat kaveling berupa kartu hijau atau kupon hijau kepada saksi pada tahun 2004 (bukti P-46);
  - Bahwa saksi diajak melihat lokasi oleh Haji Unan pada tahun 2004 dan 2019;
  - Bahwa saksi pergi melihat lokasi bersama-sama Haji Unan dan sopir Pak Harnoto;
  - Bahwa di kartu kaveling tidak ada nomor kaveling, hanya nomor peta bidang;
  - Bahwa saksi tidak tahu batas-batas tanah 23 kaveling;
  - Bahwa luas tanah 23 kaveling adalah 11 hektar, masing-masing kaveling luasnya 5.000 M<sup>2</sup>;

Halaman 84 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/G/2020/PTUN-SRG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu apakah haji Unan ada tidak membayar SPPT;
- Bahwa diatas tanah objek sengketa terdapat plang;
- Bahwa Saksi tidak tahu pemilik plang;
- Bahwa pembebasan tanah oleh pihak bandara dilakukan tahun 1984;
- Bahwa Saksi tidak tahu nilai pembayaran tanah di notaris;
- Bahwa pada saat dilokasi H.Unan hanya menunjuk tanpa menjelaskan letak tanah kaveling satu persatu sedangkan Saksi hanya duduk di rumah dekat kantor desa Munjul;
- Bahwa Haji Unan tidak ada memberitahukan kepada Saksi bangunan yang ada di tanah sengketa;
- Bahwa surat 23 kaveling semua di pegang oleh H. Unan;
- Bahwa Saksi pergi ke notaris dalam rangka rangka jual beli tanah;
- Bahwa saksi hanya disuruh menjemput pemilik kavling ke kantor Notaris Keimas, S.H. berdasarkan KTP yang diberikan Haji Unan;
- Bahwa proses perikatan jual beli di kantor notaris dilakukan secara bertahap;
- Bahwa Saksi tidak ikut menyaksikan perikatan jual beli antara Penggugat dengan pemilik kaveling;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Nasar bin Kelar;

**2. Zakaria Bin Bahar**, yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa saksi tahu pembebasan tanah pembangunan bandara Soekarno Hatta tahun 1980-1981;
- Bahwa Saksi dapat kaveling di desa Cikuya yang sekarang telah dijadikan Kantor Bupati;
- Bahwa Saksi tahu di desa Munjul terdapat 86 Kaveling;
- Bahwa 24 (dua puluh empat) orang warga Desa Benda mendapat kaveling di Desa Muncul;
- Bahwa 23 (duatiga) warga Desa Rawa Rengas mendapatkan kaveling di Desa Munjul;
- Bahwa setelah mendapat kaveling di Desa Munjul, kaveling tersebut tidak pernah digarap;
- Bahwa saudara dari Saksi mendapatkan kaveling di Desa Munjul;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Posisi tanah 23 kaveling milik Penggugat;
- Bahwa batas sempadan tanah 23 kaveling yaitu Utara berbatasan eks tanah Mardani, Selatan tanah masyarakat, timur jalan Raya Munjul, barat tanah milik Bapak Shintoharjady;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah 23 kaveling dijual ke Harnoto;

Halaman 85 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/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 Saksi mengetahui tanah kaveling yang diperjualbelikan 23 kaveling kepada Penggugat didalam Surat Kaveling tidak ada Nomor kavelingnya;
- Bahwa Surat Kaveling akan diberi nomor kaveling setelah terbit sertipikat;
- Bahwa tanah 23 kaveling tersebut masih berbentuk satu hamparan belum dikaveling-kaveling;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah tanah PT Karibbuana itu juga bagian dari tanah kavling yang 86;
- Bahwa Kepala Desa Rawa Rengas dan Camat Teluk Naga telah mengeluarkan kartu hijau/kupon sebagai tanda kepemilikan terhadap kaveling tersebut;
- Bahwa Tanah 23 kaveling tersebut belum pernah diurus SPPT PBB;
- Bahwa saksi tahun 2000 pernah kelokasi Objek tanah sengketa, dilokasi terdapat bangunan Kantor Desa, Puskesmas Dan Koramil serta plang atas nama PT. Karibbuana Mitrasedjati;
- Bahwa bangunan koramil tidak masuk dalam tanah yang disengketakan;
- Bahwa penukaran kartu hijau/kupon hijau tidak diberikan batas waktu;

3. **SUPIYANI**, yang pada pokoknya telah memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa tempat tinggal Saksi di Kp. Rawa Gede Desa Munjul;
- Bahwa Desa Munjul merupakan desa induk;
- Bahwa Saksi menjabat sebagai Sekretaris Desa Munjul sejak tahun 1988 sampai tahun 1996, satu Priode;
- Bahwa Kantor Desa Munjul pada Tahun 1988 menempati Rumah Dinas Guru SD;
- Bahwa pada saat kepala Desa bernama Ali Kasan, di bangun kantor desa yang berdiri dilokasi tanah objek sengketa;
- Bahwa bangunan kantor desa Munjul berasal dari sisa bongkaran bangunan rumah milik Haji Harun;
- Bahwa Kantor Desa Munjul didirikan ditengah kosong perkebunan PT Tiga Raksa karena saat itu tanah masih kosong dan tidak tahu telah terbit sertipikat diatasnya;
- Bahwa saksi tidak tahu tanah milik siapa yang dibangun Kantor Desa waktu itu;
- Bahwa kantor desa lebih dahulu dibangun, baru pada tahun 1996 dibangun kantor koramil;
- Bahwa Koramil membeli tanah dari penggarap yang bernama Wardi;
- Bahwa dana Pembangunan Kantor Desa dari swadaya masyarakat;

Halaman 86 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/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 pada tahun 1993 Bapak Sinto (PT. Karibbuana Mitrasedjati) datang kelokasi;
- Bahwa Saksi tidak tahu terhadap permohonan penerbitan objek sengketa oleh PT Karibbuana Mitra Sejati;
- Bahwa Saksi tidak tahu adanya pembebasan lahan oleh PT Karibbuana Mitra Sejati pada tahun 1995;
- Bahwa tidak pernah ada pegawai BPN turun ke lapangan melakukan pengukuran;
- Bahwa Pak Shinto pernah mendatangi tanah sengketa untuk mengurus pembebasan tanah warga yang ada dibelakang perumahan, namun tanahnya bukan tanah yang sengketa;
- Bahwa tanah yang dibangun Kantor Desa Bukan Tanah Milik Pemda Kab. Tangerang;
- Bahwa saksi pernah menandatangani SPH tahun 1994 terhadap tanah girik bukan tanah milik PT Karibbuana Mitra Sejati;
- Bahwa sewaktu menjabat sebagai Sekdes Munjul, Saksi tidak pernah membuat surat pengantar untuk pembuatan sertifikat hak bangunan

Bahwa, Tergugat tidak mengajukan Saksi atau Ahli walau telah diberi kesempatan;

Bahwa, Tergugat II Intervensi telah mengajukan 2 (dua) orang Saksi yang telah diambil keterangannya dibawah sumpah yaitu:

1. **EDA SUHAEDAH**, yang telah memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi bekerja sebagai Karyawan Staf pada kantor PT. Karibbuana Mitrasedjati dari tahun 1995;
- Bahwa pada awalnya saksi bekerja di bagian lapangan, marketing di PT. Karibbuana Mitra Sejati;
- Bahwa objek sengketa terletak di Jalan Raya Munjul;
- Bahwa tanah objek telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan sejak tahun 1995;
- Bahwa saksi tidak ikut serta dalam proses penerbitan awal SHGB PT Karibbuana Mitra Sejati tahun 1995;
- Bahwa tanah objek sengketa sebelah utara berbatasan dengan tanah Nasar atau PWS, Selatan dengan jalan dan tanah adat, Timur dengan jalan sedangkan barat dengan tanah PT. Karibbuana Mitra Sejati dan tanah adat;

Halaman 87 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/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 diatas tanah objek sengketa berdiri bangunan berupa Kantor Desa Munjul, Puskesmas, Dan Koramil;
- Bahwa bangunan-bangunan tersebut masuk kedalam Sertipikat PT. Karibbuana Mitrasejati dan statusnya merupakan pinjaman;
- Bahwa setiap tahun PT. Karibbuana Mitrasejati selalu membayar pajak PBB atas lokasi tanah tersebut;
- Bahwa tanah objek sengketa telah dilakukan pemagaran dengan Panel dan telah dipasang patok-patok batas;
- Bahwa diatas tanah sengketa terpasang plang bertuliskan tanah milik PT Karibbuana Mitra Sejati;
- Bahwa objek tanah sengketa pernah digugat oleh Umar Dani di Pengadilan Tata Usaha Negara Serang;
- Bahwa saksi mengikuti pengukuran pengembalian tapal batas untuk proses pembaruan sertipikat HGB milik PT. Karibbuana Mitrasejati;
- Bahwa pengukuran dihadiri oleh Pihak BPN kabupaten Tangerang, Saksi dan Pegawai Desa Munjul;
- Bahwa pada saat pengukuran tidak ada orang atau pihak yang berkeberatan dan mengklaim tanah tersebut;
- Bahwa ada Surat Keterangan dari Desa Munjul yang diminta oleh BPN Kabupaten Tangerang untuk kelengkapan Proses Pembaruan sertipikat, karena adanya bangunan Kantor Desa diatas tanah sertipikat PT. Karibbuana Mitrasejati;
- Bahwa alas hak dari sertipikat hak guna bangunan PT Karibbuana Mitra Sejati berupa 27 Kaveling;
- Bahwa tidak tahu ada pihak lain di tahun ini ingin membuat SPT di tanah sengketa;
- Bahwa saat BPN lakukan pembaharuan SHGB, diatas tanah itu ada hak tanggungan dan sudah lunas;
- Bahwa pada tahun 1995 proses pembebasan lahan oleh PT Karibbuana Mitra Sejati masih berlangsung;
- Bahwa terhadap lahan 27 kaveling sudah dibebaskan;

## 2. **ERIKE SAPARUDIN**, yang telah memberika keterangan sebagai berikut:

- Bahwa saksi menjabat sebagai Sekretaris Desa Munjul sejak tahun 2007 sampai dengan sekarang;
- Bahwa Saksi tahun 2002 menjabat sebagai Kasi Pemerintahan Desa Munjul;

Halaman 88 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/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 Saksi mengetahui Objek tanah yang diperkara terdapat di Desa Munjul, Kecamatan Solear;
- Bahwa Objek tanah yang disengketakan adalah milik PT. Karibbuana Mitrasejati berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 02834/ Desa Munjul seluas 11, 6 Ha;
- Bahwa tanah objek sengketa Utara berbatasan tanah kaveling, sebelah timur Berbatasan Jalan Raya Munjul, sebelah Selatan berbatasan tanah milik adat dan sebelah Barat Berbatasan tanah adat;
- Bahwa tanah Objek sengketa telah terbit SPPT PBB atas nama PT. Karibbuana Mitrasejati;
- Bahwa SPPT PBB setiap tahun dibayar oleh PT Karibbuana Mitra Sejati;
- Bahwa diatas lokasi tanah milik PT. Karibbuana Mitrasejati terdapat bangunan Kantor Desa, Puskemas, dan Koramil;
- Bahwa terhadap Surat Keterangan Penerbitan PBB (OP) Baru yang dttandatangani bukan diterbitkan untuk permohonan PBB diatas tanah milik PT. Karibbuana Mitrasejati dikarenakan dilokasi tersebut telah terbit SPPT PBB atas nama PT. Karibbuana Mitrasejati;
- Bahwa surat yang ditanda tangani Saksi untuk tanah di lokasi Desa Munjul namun bukan diatas tanah milik PT Karibbuana Mitra Sejati;
- Bahwa untuk permohonan PPB pertama syaratnya ada KTP, bukti Kepemilikan, serta jika pemilik telah meninggal dunia harus ada surat keterangan waris;
- Bahwa tanah sengketa merupakan eks tanah negara dan sekarang merupakan tanah kavling sebagai imbas dari adanya pembebasan bandara Soekarno Hatta;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan PT Karibbuana Mitra Sejati melakukan pembebasan lahan;
- Bahwa jumlah keseluruhan tanah di lokasi Desa Munjul berjumlah 108 Kaveling;
- Bahwa bangunan Kantor Desa Munjul telah ada lebih dahulu dari pada Kantor Koramil;
- Bahwa Pembuatan permohonan keterangan PBB PENGGUGAT yang datang bukan pemilik Kaveling ataupun PENGGUGAT, melainkan adalah H. UNAN;
- Bahwa H.UNAN menunjukan lokasi 23 Kaveling tersebut ditanah 85 kaveling milik Nasar Bin Kelar Cs;

Halaman 89 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/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, dalam sengketa ini telah dilakukan Persidangan Setempat pada Tanggal 17 September 2020 di lokasi objek sengketa yang terletak di Desa Munjul, Kecamatan Solear, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan Setempat Tanggal 17 September 2020;

Bahwa, dalam Persidangan tanggal 24 September 2020, Para Pihak telah mengajukan Kesimpulan masing-masing tertanggal 24 September 2020 dan selanjutnya Para Pihak mohon putusan;

Bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan pada duduknya sengketa tersebut diatas;

Menimbang, bahwa yang menjadi Objek Sengketa dalam perkara *a quo* adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02834/Desa Munjul Sejati terbit 6 Juni 2018, Surat Ukur nomor : 3487/Munjul/2018 tanggal 11 Januari 2018 atas nama PT. Karibbuana Mitra Sejati, Luas 116.305M<sup>2</sup>;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi dalam persidangan telah mengajukan Jawaban dan Duplik, yang apabila dicermati dari Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, didalamnya memuat materi mengenai eksepsi dan pokok perkara, namun sebelum mempertimbangkan eksepsi dan pokok perkara tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu berkaitan dengan formil Gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa terkait formil Gugatan Penggugat, Majelis Hakim akan berpedoman pada Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan dan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, dengan demikian apakah Pengadilan Tata Usaha Negara Serang berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara *a quo*?

Menimbang, bahwa secara konsep, aspek formal kompetensi absolut Pengadilan Tata Usaha Negara merupakan hak fundamental yang melekat pada Pengadilan Tata Usaha Negara untuk dapat melakukan kewajibannya untuk mengadili (memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha

Halaman 90 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/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

Negara/Administrasi Pemerintahan). Maka, 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 mempertimbangkan materi eksepsi dan pokok sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang telah diubah 2 (dua) kali dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan (selanjutnya dalam Putusan ini disebut sebagai Undang-Undang Administrasi Pemerintahan) dan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia 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 formulasi pengaturan norma ruang lingkup Kompetensi Absolut 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;

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;

Halaman 91 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/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 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;

Menimbang, bahwa dalam peraturan perundang-undangan yang menjadi peraturan dasar mengenai upaya administrasi dalam sengketa *a quo*, telah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1 angka 5 peraturan dasar mengenai upaya administratif pertanahan tersebut mengatur yaitu Pengaduan adalah laporan atau keberatan yang diajukan oleh pihak yang merasa dirugikan, kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional atas kasus pertanahan dan tidak diatur upaya administratif lanjutan berupa banding administratif;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dalil dan bukti yang diajukan oleh Penggugat, diketahui bahwa Penggugat telah mengajukan upaya administratif keberatan berupa surat Permohonan pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02834 Atas Nama PT. Karibbuana Mitra Sejati tertanggal 10 Pebruari 2020 dan telah diagendakan oleh Tergugat pada hari itu juga (*vide* Bukti P-2 = T-7);

Menimbang, bahwa atas surat keberatan yang diajukan Penggugat tersebut, Tergugat telah menjawab dengan surat nomor : MP. 02.02/657-36.03/II/2020 tertanggal 28 Pebruari 2020 tentang Perihal Permohonan Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 02834 Atas Nama PT. Karibuana Mitra Sejati (*vide* Bukti P-3 = T-8) ;

Menimbang, bahwa dari keberatan yang diajukan oleh Penggugat sampai dengan jawaban Tergugat telah melebihi 10 hari kerja sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 77 ayat 4 Undang-undang Nomor : 30 Tahun 2014 ;

Halaman 92 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/G/2020/PTUN-SRG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat menjawab Permohonan keberatan Penggugat telah melebihi 10 hari kerja sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 77 ayat 4 Undang-undang Nomor : 30 Tahun 2014 dan dilanjutkan dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, dengan demikian secara formal Majelis Hakim berpendapat Pengadilan Tata Usaha Negara Serang sudah dapat memeriksa dan memutus perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai eksepsi dan pokok perkara;

## A. DALAM EKSEPSI :

- **Eksepsi mengenai Keputusan Tata Usaha Negara bukan merupakan Objek sengketa Tata Usaha Negara ;**

Menimbang, bahwa dalam menentukan suatu objek gugatan merupakan objek dalam sengketa tata usaha negara/administrasi Majelis Hakim memperhatikan ketentuan 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 serta pembatasan langsung Pasal 2 dan Pasal 49 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1 angka 9 UU Peratun, disebutkan bahwa:

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

Menimbang, bahwa dalam rumusan Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan disebutkan bahwa:

*Keputusan Administrasi Pemerintahan yang juga disebut Keputusan Tata Usaha Negara atau Keputusan Administrasi Negara yang selanjutnya disebut Keputusan adalah ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam penyelenggaraan pemerintahan.;*

Menimbang, bahwa dalam rumusan Pasal 87 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan memuat perluasan objek sengketa keputusan tata usaha negara, disebutkan sebagai berikut:

- a. Penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual;*
- b. Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, 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 masyarakat.*

Halaman 93 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/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 rumusan Pasal 2 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara diatur mengenai pembatasan langsung objek sengketa yang dapat digugat di Pengadilan Tata Usaha Negara:

*Tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut undang-undang ini:*

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata;
- b. Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan pengaturan yang bersifat umum;
- c. Keputusan Tata Usaha Negara yang masih memerlukan persetujuan;
- d. Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan berdasarkan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana atau Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana atau peraturan perundang-undangan lain yang bersifat hukum pidana;
- e. Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan atas dasar hasil pemeriksaan badan peradilan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- f. Keputusan Tata Usaha Negara mengenai tata usaha Angkatan Bersenjata Republik Indonesia;
- g. Keputusan Panitia Pemilihan, baik di pusat maupun di daerah, mengenai hasil pemilihan umum.

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan menilai Objek Sengketa dalam perkara *a quo*, yang dihubungkan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa terhadap Objek Sengketa *a quo*, Majelis Hakim memeriksa dan mencermati serta dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2000, Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006, Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2006 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011, diketahui bahwa Objek Sengketa merupakan keputusan yang dikeluarkan dalam bentuk penetapan tertulis oleh badan atau pejabat tata usaha negara dalam hal ini adalah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yaitu berupa tindakan hukum penerbitan sertifikat pengganti yang dituangkan dalam bentuk keputusan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dibidang pertanahan, dan Objek Sengketa bersifat konkrit yaitu benar adanya berbentuk sertifikat, individual yang mana keputusan tersebut *in casu* Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut dituju kepada badan hukum (atas nama PT. Karibbuana Mitra Sejati), dan final yang tidak diperlukan tindak lanjut dari instansi lain, menimbulkan

Halaman 94 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/G/2020/PTUN-SRG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akibat hukum bagi Penggugat yang tidak dapat mengajukan permohonan hak atas tanah yang didalilkan oleh Penggugat ;

## - Eksepsi Mengenai Kepentingan Penggugat ;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Mengenai Kepentingan Penggugat Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa untuk menelaah Aspek Kepentingan Penggugat dalam sengketa *a quo*, maka Majelis Hakim akan memberikan pandangan atas suatu isu hukum, yakni apakah dengan diterbitkannya objek sengketa *a quo* Penggugat mempunyai kepentingan yang dirugikan sehingga Penggugat mengajukan Gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara?

Menimbang, bahwa berkaitan dengan hal tersebut diatas, Majelis Hakim akan merujuk pada rumusan norma Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara menegaskan bahwa 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* yaitu, kedudukan minimal yang harus dimiliki Seseorang atau Badan Hukum Perdata 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, sebagai akibat daripada diterbitkannya suatu Keputusan Administrasi Pemerintahan atau Keputusan Tata Usaha Negara dan/atau tindakan Administrasi Pemerintahan. 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 setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati Gugatan Penggugat, bukti-bukti yang disampaikan Penggugat dalam persidangan serta mendengarkan keterangan Para Pihak dalam perkara *a quo*, didapatkan fakta hukum bahwa Penggugat memiliki Akta Perikatan Jual Beli nomor 209 sampai dengan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 332 (vide bukti P-4 sampai dengan bukti P-26) diatas tanah yang telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan

Halaman 95 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/G/2020/PTUN-SRG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

02834/Desa Munjul Sejati terbit 6 Juni 2018, Surat Ukur nomor : 3487/munjul/2018 tanggal 11 Januari 2018 atas nama PT. Karibbuana Mitra Sejati, Luas 116.305M2 dan dikuasai oleh Tergugat II Intervensi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum diatas dihubungkan dengan aspek nilai kepentingan maupun berproses Penggugat yang harus dilindungi oleh hukum, yang mengakibatkan Penggugat tidak dapat melakukan permohonan hak terhadap tanah sebagaimana yang termuat dalam Akta Perikatan jual Beli yang dilakukan oleh Penggugat, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat memiliki kepentingan atas terbitnya Objek Sengketa;

## - Eksepsi Tenggang Waktu Mengajukan Gugatan.

Menimbang, bahwa apakah Gugatan Penggugat telah melewati tenggang waktu untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Serang?;

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 Peradilan Tata Usaha Negara yang menentukan gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkananya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa selain diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, paradigma penghitungan tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara telah bergeser, setelah berlakunya Peraturan Mahkamah Agung (Perma) Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif dan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*);

Menimbang, bahwa dalam Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, telah mengatur: *Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh Warga Masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administrative;*

Halaman 96 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/G/2020/PTUN-SRG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah mencermati berkas perkara dan melihat Bukti Para Pihak diketahui Penggugat baru mengirimkan permohonan keberatan sebagaimana Surat Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat tentang Permohonan Pembatalan Sertipikat SHGB Nomor 02834 atas nama PT. Karibbuana Mitra Sejati (vide bukti P-2, = T-7), yang dijawab oleh Tergugat setelah melebihi batas waktu menanggapi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 97 ayat 4 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan ;

Menimbang bahwa metode penghitungan batas tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari kerja pengajuan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara yang digunakan oleh Majelis Hakim adalah penghitungan sejak Penggugat mengetahui keberadaan objek sengketa *in casu* 30 Agustus 2019, namun penghitungan waktu tersebut dibantarkan pada saat adanya pengajuan upaya administratif atas keputusan objek sengketa yang diajukan oleh Penggugat pada tanggal 10 Februari 2020 (vide bukti P-2,T-7), namun Tergugat baru menanggapi Upaya Keberatan Penggugat pada tanggal 28 Februari 2020 (vide bukti P-3, T-8) ;

Menimbang, bahwa atas fakta hukum diatas Majelis Hakim menilai Gugatan Penggugat diajukan masih dalam tenggang waktu untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara. Sehingga *in casu* pengajuan Gugatan Penggugat masih dalam batas tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 55 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara dan Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018;

## - Eksepsi mengenai kewenangan Absolut ;

Menimbang, bahwa untuk menentukan apakah Pengadilan Tata Usaha Negara Serang secara absolut tidak berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara *a quo* Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Eksepsi tentang Kompetensi Absolut Peradilan Tata Usaha Negara telah diatur dalam Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan bahwa:

*Eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan, dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan apabila hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan;*

Halaman 97 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/G/2020/PTUN-SRG.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan formulasi pengaturan norma ruang lingkup Kompetensi Absolut 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);

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil para pihak dan bukti-bukti yang diajukan, Majelis Hakim menemukan fakta hukum yaitu:

- a. Bahwa, Penggugat telah melakukan perikatan jual beli dihadapan Notaris Tubagus Kiemas, S.H. tanggal 18 September 2019 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 209 sampai dengan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 332 (vide bukti P-4 sampai dengan bukti P-26);
- b. Bahwa Tergugat telah menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5/Desa Munjul atas nama PT. Karibbuana Mitra Sejati terbit tanggal 03 Agustus 1995, dengan Gambar Situasi 12263 tanggal 26 Juli 1995 seluas 118.090 M<sup>2</sup> (seratus delapan belas ribu sembilan puluh meter persegi) (vide Bukti T II Intv-10) yang dinyatakan hilang, sesuai dengan bukti T II Intv-11 yaitu Surat Tanda Penerimaan Laporan Pengaduan No.Pol 60/K/II/1996/RES.TNG tanggal 20 Februari 1996 atas nama Pelapor I Wayan Landrat ;
- c. Bahwa Tergugat telah menerbitkan sertifikat pengganti yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 6/ Desa Munjul atas nama PT. Karibbuana Mitra Sejati terbit tanggal 24 April 1997 seluas 118.090 M<sup>2</sup> (vide bukti T II Intv-13);
- d. Bahwa Tergugat II Intervensi telah mengajukan Permohonan untuk perpanjangan SHGB Nomor 6/Desa Munjul tersebut, dan selanjutnya Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 02834/ Desa Munjul terbit 6 Juni 2018, dengan Surat Ukur Nomor : 3487/Munjul/2018 tanggal 11 Januari 2018 atas nama PT. Karibbuana Mitra Sejati (vide Bukti T-3, T II Intv-13);
- e. Bahwa kemudian Tergugat II Intervensi mengajukan Permohonan untuk perpanjangan SHGB Nomor 6/Desa Munjul seluas 116.305 M<sup>2</sup> dari SHINTOHARJADY TANUWIDJAYA, Selaku Direktur Utama PT. KARIBBUANA MITRA SEJATI (vide bukti T-10) tersebut, maka kemudian diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 02834/ Desa Munjul terbit 6

Halaman 98 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/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

Juni 2018, dengan Surat Ukur Nomor : 3487/Munjul/2018 tanggal 11 Januari 2018 atas nama PT. Karibbuana Mitra Sejati (vide Bukti T-3, T II Intv-13);

- f. Bahwa pada saat Majelis Hakim melakukan Pemeriksaan Setempat Pihak Penggugat menunjuk lokasi tanah sesuai dengan Akta Perikatan Jual Beli yang dilakukan oleh Penggugat sama dengan tanah yang tertera dalam objek sengketa;

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta hukum tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa adanya 2 (dua) subjek hukum yaitu Penggugat mendalilkan sebagai pemilik yang sah berdasarkan Perikatan Jual Beli sedangkan Tergugat II Intervensi berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02834/Desa Munjul Sejati terbit 6 Juni 2018, Surat Ukur nomor : 3487/Munjul/2018 tanggal 11 Januari 2018 tanggal atas nama PT. Karibbuana Mitra Sejati, Luas 116.305M<sup>2</sup> ;

Menimbang, bahwa atas pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim menilai terdapat pokok perselisihan yang perlu diselesaikan terlebih dahulu terkait peruntukan atau kepemilikan hak atas tanah, yang dalam penerapan hukum tidak bersifat tata usaha negara/administrasi pemerintahan, dikarenakan terhadap Obyek Sengketa yang masih terdapat isu hukum kepemilikan, sehingga untuk memeriksa, mengadili dan memutus isu hukum tersebut harus diselesaikan terlebih dahulu oleh Pengadilan Negeri;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim juga berpedoman berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 88.K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994 tentang Kompetensi Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara yang memuat ketentuan "Meskipun sengketa itu terjadi dari adanya surat keputusan pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Pengadilan Umum oleh karena pokok sengketa cenderung atau lebih kental muatan hukumnya berkaitan dengan sengketa perdata atau kepemilikan yang lebih dahulu harus dibuktikan, ketimbang segi prosedur penerbitan sertipikat a quo";

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berkesimpulan Peradilan Tata Usaha Negara Serang tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo, maka terhadap eksepsi dari tentang kompetensi absolut haruslah diterima;

## I. DALAM POKOK PERKARA

Halaman 99 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/G/2020/PTUN-SRG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat dan Tergugat II intervensi mengenai kewenangan absolut diterima, maka terhadap pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi dan Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada sistem pembuktian dalam hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara yang mengarah pada pembuktian bebas terbatas (*vrije bewijs*) sebagaimana yang terkandung dalam ketentuan Pasal 100 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan secara limitatif alat bukti yang dapat digunakan dan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang mengatur, bahwa Hakim bebas menentukan apa yang harus dibuktikan, luas lingkup pembuktian, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian dalam upaya mencari kebenaran materiil, maka dalam memeriksa dan memutus sengketa ini, terhadap alat bukti berupa surat-surat dan keterangan saksi-saksi yang diajukan di persidangan menjadi bahan pertimbangan, namun untuk memutus sengketa ini hanya digunakan alat-alat bukti yang relevan saja, dan terhadap alat bukti selebihnya tetap bernilai dan dilampirkan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima, maka berdasarkan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Mengingat, ketentuan-ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dan Pasal-Pasal dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, dan perubahan Kedua dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009;

## MENGADILI:

### I. Dalam Eksepsi:

Menerima Eksepsi Kompetensi Absolut Tergugat dan Tergugat II intervensi;

### II. Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 3.712.000,- (Tiga Juta Tujuh Ratus Dua Belas Ribu Rupiah);

Halaman 100 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/G/2020/PTUN-SRG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputus dalam rapat Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada hari **Kamis**, tanggal **1 Oktober 2020**, oleh kami: **ERI ELFI RITONGA, S.H.,M.H.**, selaku Hakim Ketua Majelis, **JIMMY RIYANT NATAREZA, S.H.,M.H.** dan **YUSTIKA HARDWIANDITA, S.H.**, masing-masing selaku Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam Persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Selasa**, tanggal **6 Oktober 2020**, oleh Majelis Hakim tersebut diatas dengan dibantu oleh **WIRDAYATI, A.Md.**, selaku Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat, dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi.

**HAKIM-HAKIM ANGGOTA,**

**HAKIM KETUA MAJELIS,**

/ttd

/ttd

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

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

/ttd

**YUSTIKA HARDWIANDITA, S.H.**

**PANITERA PENGGANTI,**

/ttd

**WIRDAYATI, A.Md.**

Perincian Biaya Perkara :

1. Biaya Pendaftaran Gugatan	: Rp. 30.000,-
2. Biaya ATK Perkara	: Rp. 200.000,-
3. Biaya Panggilan	: Rp. 110.000,-
4. Biaya PNBP Panggilan Pertama	: Rp. 40.000,-
5. Meterai Putusan Sela	: Rp. 6.000,-
6. Biaya Pemeriksaan Persiapan	: Rp. 3.300.000,-
7. Biaya Hak Redaksi	: Rp. 10.000,-
8. Biaya Uang Leges	: Rp. 10.000,-
9. Biaya Meterai	: Rp. 6.000,-
Jumlah	: Rp. 3.712.000,-

(Tiga juta tujuh ratus dua belas ribu rupiah)

Halaman 101 dari 101 Halaman Putusan Nomor: 26/G/2020/PTUN-SRG.