



PUTUSAN

Nomor 138 PK/TUN/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

Memeriksa perkara tata usaha negara dalam peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA CILEGON, berkedudukan di Jalan Nuri Blok E, No. 21, Perumnas Cibeber, Kota Cilegon, Provinsi Banten, dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

1. PRAYITNO, SH, Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan Kota Cilegon;
2. AMIN, SH., Kepala Sub Seksi Perkara pada Kantor Pertanahan Kota Cilegon;

Keduanya kewarganegaraan Indonesia, beralamat pada Kantor Pertanahan Kota Cilegon, di Jalan Nuri Blok E, No. 21, Perumnas Cibeber, Kota Cilegon, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 249/SK-36.72/IX/2014 tanggal 15 September 2014;

Pemohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Pemohon Kasasi I/ Pembanding II/Tergugat II;

melawan:

PT. PASETRAN WANARATTINDO, beralamat di Jalan Pasar Pagi Nomor 87, Kodya Jakarta Barat, diwakili Ho Hariaty, kewarganegaraan Indonesia, selaku Direktur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : I Nyoman Kamustika, S.H., kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat pada Kantor Advokat & Pengacara "I NYOMAN KAMUSTIKA, SH & ASSOCIATES", beralamat di Kompleks Pondok Bahar Permai Blok B No. 17, RT.03/Rw. 03, Kelurahan Pondok Bahar, Kecamatan Karang Tengah, Kota Tangerang Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 September 2014.

Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat;

dan :

KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA, tempat kedudukan di Jalan Sisingamangaraja Nomor : 2, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan 12110 ;

Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi II/Pembanding I/Tergugat I ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi I/Pembanding II/Tergugat II telah mengajukan Peninjauan Kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 295 K/TUN/2013, Tanggal 23 September 2013 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan sekarang Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dan Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi II/Pembanding I/Tergugat I dengan posita gugatan sebagai berikut:

Perihal Obyek Sengketa :

1. Bahwa, obyek gugatan yang diajukan Penggugat adalah :

Terhadap Tergugat I (Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia) ;

Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 4/PTT-HGB/BPN RI/2012, tanggal 18 Januari 2012, Tentang Penetapan Tanah Terlantar Atas Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 4 Atas Nama PT. Pasetran Wanarattindo Terletak di Kelurahan Kepuh, Kecamatan Ciwandan, Kota Cilegon (dahulu Kabupaten Serang), Provinsi Banten (dahulu Provinsi Jawa Barat) ;

Terhadap Tergugat II (Kepala Kantor Pertanahan Kota Cilegon) ;

Pengumuman Kantor Pertanahan Kota Cilegon No. 162/Peng-36.72/IV/2012, tertanggal 10 April 2012 ;

Perihal Obyek Sengketa Diterbitkan Oleh Badan Atau Pejabat Tata Usaha Negara;

2. Bahwa, kedua obyek sengketa itu diterbitkan oleh Tergugat I dan Tergugat II selaku Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, maka atas penerbitan obyek sengketa tersebut telah sesuai pasal 1 ayat 9, Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi; Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisikan tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat kongkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa, karenanya Pengadilan Tata Usaha Negara in-casu Pengadilan Tata Usaha Negara Serang berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini ;

Perihal tenggang waktu pengajuan gugatan;

Obyek sengketa yang diterbitkan Tergugat I (Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia) ;

4. Bahwa Penggugat mengetahui keberadaan obyek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat I berupa Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 4/PTT-HGB/BPN RI/2012, tanggal 18 Januari 2012, Tentang Penetapan Tanah Terlantar Atas Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 4 Atas Nama PT. Pasetran Wanarattindo Terletak di Kelurahan Kepuh, Kecamatan Ciwandan, Kota Cilegon (dahulu Kabupaten Serang), Provinsi Banten (dahulu Provinsi Jawa Barat), setidaknya pada tanggal 18 Februari 2012, berdasarkan Surat No. : 77/300-36.72/II/2012, tertanggal 17 Februari 2012 yang dikeluarkan oleh Tergugat II (Kepala Kantor Pertanahan Kota Cilegon) ;

Obyek sengketa yang diterbitkan Tergugat II (Kepala Kantor Pertanahan Kota Cilegon) ;

5. Bahwa, Penggugat mengetahui keberadaan obyek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat II berupa Pengumuman Kantor Pertanahan Kota Cilegon No. 162/Peng-36.72/IV/2012, tertanggal 10 April 2012, tanggal 12 April 2012, yang berisikan penarikan dan pernyataan tidak sah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 4 atas nama PT. Pasetran Wanarattindo ;

6. Bahwa, Gugatan ini diajukan pada tanggal 15 Mei 2012, sehingga pengajuan gugatan ini masih dalam tenggang waktu sebagaimana diatur oleh Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang Nomor Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi : "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, sehingga gugatan Penggugat patut untuk diterima" ;

Perihal Kepentingan Penggugat ;

7. Bahwa demikian pula, gugatan Penggugat didasarkan pula Pasal 53 ayat 1 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi : "orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dirugikan oleh suatu keputusan tata usaha negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar keputusan tata usaha negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi” ;

8. Bahwa, dengan ditetapkannya obyek-obyek sengketa oleh Tergugat I dan Tergugat II, jelas-jelas merugikan kepentingan hukum Penggugat bahkan Penggugat bisa kehilangan hak atas tanah serta kehilangan seluruh modal perusahaan yang telah ditanam oleh Penggugat, sehingga tindakan Penggugat, menggugat Tergugat I dan Tergugat II merupakan keniscayaan yang harus dilakukan ;

Perihal *Legal Standing* Penggugat (PT. Pasetran Wanarattindo dahulu bernama PT. Tunas Rimba Pusaka Rattan);

9. Bahwa, Penggugat adalah sebuah perusahaan yang didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 10, tanggal 6 Juni 1987 yang dibuat oleh Ny. Hartati Marsono, S.H., Notaris di Jakarta, dengan nama PT. Tunas Rimba Pusaka Rattan dan telah memperoleh Pengesahan dari Menteri Kehakiman RI, berdasarkan Surat Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor : C2-5321 Ht.01.01.Th.89, tanggal 17 Juni 1989 dan telah diumumkan pada Tambahan Berita Negara RI tanggal 25 September 1989 No. 70 ;
10. Bahwa, perubahan nama dari PT. Tunas Rimba Pusaka Rattan menjadi PT. Pasetran Wanarattindo berdasarkan Akta No. 54 tentang Pembetulan, tanggal 28 September 1988, yang dibuat dihadapan Ny. Hartati Marsono, S.H., Notaris di Jakarta dan atas perubahan ini telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman RI, Nomor : C2-5321 Ht.01.01.Th.89, tanggal 17 Juni 1989 ;
11. Bahwa, selanjutnya PT. Pasetran Wanarattindo, beberapa kali mengalami perubahan yaitu :
 - a. Akta No. 118 – Berita Acara Rapat PT. Pasetran Wanarattindo, tanggal 16 April 1997, yang dibuat dihadapan Singgih Susilo, S.H., Notaris di Jakarta ;
 - b. Akta No. 16 - Risalah Rapat PT. Pasetran Wanarattindo, tanggal 8 Desember 1999, yang dibuat dihadapan Ny. Hartati Marsono, S.H., Notaris di Jakarta ;
 - c. Akta No. 7 – Risalah Rapat PT. Pasetran Wanarattindo, tanggal 15 Nopember 2002, dihadapan Ny. Hartati Marsono, S.H., Notaris di Jakarta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- dan telah Persetujuan dari Menteri Kehakiman Dan Hak Asasi Manusia No. C-23588 HT.01.04.TH.2203, tanggal 6 Oktober 2003 ;
- d. Akta No. 23 – Berita Acara Rapat PT. Pasetran Wanarattindo, tanggal 9 Januari 2004, dihadapan Singgih Susilo, S.H., Notaris di Jakarta, sebagaimana tersebut dalam Surat Menteri Kehakiman Dan Hak Asasi Manusia No. C-UM.02.01.1447, tanggal 10 Februari 2004, perubahan mana telah diterima dan dicatat dalam data base Sisminbakum Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Departemen Kehakiman Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia ;
 - e. Akta No. 119 – Berita Acara PT. Pasetran Wanarattindo, tanggal 15 Agustus 2008, yang dibuat dihadapan Herdimansyah Chaidirsyah, S.H., Notaris di Jakarta, perubahan ini telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor AHU-04374. AH.01.02. Tahun 2009, tanggal 19 Januari 2009 ;
 - f. Akta No. 4 – Pernyataan Keputusan Rapat PT. Pasetran Wanarattindo, tanggal 21 Januari 2010, yang dibuat dihadapan Andi Ismawati Achmad, S.H., Notaris di Jakarta, dimana atas perubahan ini telah diterima dan dicatat dalam data base Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-AH.01.10.09942, tanggal 26 April 2010 ;
 - g. Akta No. 7 – Pernyataan Keputusan Rapat PT. Pasetran Wanarattindo, tanggal 14 Januari 2011, yang dibuat dihadapan Andi Ismawati Achmad, S.H. Notaris di Jakarta, dimana atas perubahan ini telah diterima dan dicatat dalam data base Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-AH.01.10.03404, tanggal 01 Februari 2011 ;
 - h. Akta No. 17, tentang Pernyataan Keputusan Rapat PT. Pasetran Wanarattindo, tanggal 17 Januari 2012, yang dibuat dihadapan Pranata Nusantara, S.H., Notaris di Jakarta dan untuk perubahan ini telah diterima dan dicatat oleh Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Nomor AHU-0010455.AH.01.09.Tahun 2012 Tanggal 07 Februari 2012 dan akta ini merupakan akta perubahan yang terakhir ;
12. Bahwa, dalam rangka pengembangan atas usaha Penggugat, pada tanggal 4 Mei 1993, Penggugat membeli tanah obyek sengketa dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 4, Gambar Situasi No. 3146/1991, tanggal 14 Oktober 1991, yang terletak di Desa Kepuh, Kecamatan Ciwandan, Kabupaten Serang, Provinsi Jawa Barat (sekarang Desa Kepuh, Kecamatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ciwandan, Kota Cilegon, Provinsi Banten) dari PT. Propelat, seluas 664.000 M², dengan harga Rp.6.800.000.000,- (enam milyar delapan ratus juta rupiah) sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli No. 0016/1/JB/CWD/1993, yang dibuat dihadapan Frans Elsius Muliawan, S.H. Notaris/PPAT di Serang ;

13. Bahwa, ketika Penggugat membeli tanah obyek sengketa telah diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 4/Kepuh. Gambar Situasi Nomor 3146/1991, tanggal 14 Oktober 1991, oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Serang (Tergugat II) ;

14. Bahwa, berhubung untuk membeli tanah (obyek sengketa) dengan harga yang sangat besar yaitu Rp.6.800.000.000,- dan kalau di kurs ke Dollar Amerika pada Tahun 1993 sekitar US \$ 3.400.000,- (Tahun 1993, kurs ± US \$ 1 = Rp. 2.000,-) serta untuk menunjang usaha-usaha Penggugat, obyek sengketa pernah dijaminan kepada PT. ANZ Panin Bank Tahun 1997 dan kredit tersebut baru lunas Tahun 2005 ;

15. Bahwa, krisis ekonomi yang melanda Indonesia pada Tahun 1998 serta Penggugat baru bisa melunasi hutang pada Tahun 2005, selanjutnya Penggugat mempunyai rencana untuk mengusahakan tanah obyek sengketa secara langsung baik untuk membangun pergudangan maupun untuk melakukan penambangan atas kandungan tanah tersebut, hal ini terbukti dari :

- a. Diperolehnya Ijin Penambangan dari Walikota Kota Cilegon, berdasarkan Keputusan Walikota Cilegon No. 541.39/28-DLHPE/2006, tanggal 20 Maret 2006, tentang Pemberian Izin Pertambangan Daerah (SIPD) atas Bahan Galian Golongan C di Desa Kepuh Kecamatan Ciwandan Kota Cilegon Kepada Saudari Ho. Inayati atas nama Perorangan ;
- b. Rencana Pendirian Ware House (Pergudangan) pada Tahun 1996 ;
- c. Tanda Daftar Perusahaan Perseroan Terbatas, dari Pemerintah Kota Cilegon Nomor TDP 300415101341, tanggal 21 Mei 2010 ;
- d. Surat Keterangan Domisili Perusahaan Nomor 500/177/PM, tanggal 24 Mei 2010, dari Kelurahan Kepuh, Kecamatan Ciwandan, Kota Cilegon;
- e. Surat Izin Pertambangan dari Kantor Dinas Perindustrian, Perdagangan Dan Koperasi Kota Cilegon, Nomor : 541.39/12/PE/ 2010, tanggal 24 Mei 2010, tentang Pemberian Izin Pertambangan Golongan C Kepada Saudara Juliana Bertindak Untuk Dan Atas Nama PT. Pasetran Wanarattindo Di Kelurahan Kepuh Kecamatan Ciwandan Kota Cilegon ;

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

- f. Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) Besar, Nomor : 517/30-04/0385/BINUS/ PB/V/2010, tanggal 27 Mei 2010 ;
 - g. Surat Ijin Mendirikan Bangunan (SIM.B), berdasarkan Surat Keputusan Camat Ciwandan Kota Cilegon Nomor : 648/18/SIM.B/V/ Kec.Cwd/ 2010/ PM, tanggal 27 Mei 2010 ;
 - h. Bahwa, untuk penjagaan dan pengamanan tanah obyek sengketa Penggugat telah melakukan perjanjian dengan pernah bekerjasama dengan :
 - PT. Metro Security Nusantara, sebagaimana tersebut dalam Surat Perjanjian Penyediaan Tenaga Satuan Keamanan, tanggal 29 Maret 2011 ;
 - PT. Jasmar Sentosa, sebagaimana tersebut dalam Surat Perjanjian Kerjasama tertanggal 01 Agustus 2011;
 - i. Penggugat telah melaksanakan kewajiban untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan ;
16. Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut di atas, ternyata Penggugat telah mengusahakan dengan baik dan benar baik secara ekonomi maupun rencana fisik tanah tersebut ;
17. Bahwa, ketika Penggugat membeli tanah obyek sengketa pada Tahun 1993, kalau di-kurs Dollar Amerika serikat pada saat itu nilainya adalah sekitar US Dollar 3.400.000,- (tiga juta empat ratus ribu Dollar Amerika Serikat), sehingga investasi yang besar itu tidak mungkin Penggugat sengaja menelantarkan tanah itu ;
18. Bahwa, disamping itu, masa berlakunya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 4 berakhir pada tanggal 11 Oktober 2011, dan Penggugat telah mengajukan perpanjangan kepada Tergugat I melalui Tergugat II tapi ditolak penerimaan berkasnya dengan alasan tanah terindikasi terlantar ;
19. Bahwa, demikian pula di lapangan banyak pihak yang tidak bertanggung jawab melakukan penambangan liar dan Penggugat sudah pula melaporkan hal ini kepada Pemda sebagaimana tersebut dalam Surat dari Kantor Advokat & Pengacara I Nyoman Kamustika, S.H & Associates No. 017/SP/ INK-ASS/IX/07, tanggal 17 September 2007, kepada Kepala Dinas Pertambangan Walikota Cilegon untuk meminta Perlindungan atas kepemilikan tanah yang ditambah oleh pihak lain ;
20. Bahwa, disamping itu, Penggugat juga pernah membuat Laporan Polisi di Kepolisian Resort Cilegon, sebagaimana tersebut dalam Surat Tanda

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

Penerimaan Laporan No. STPL/196/V/2012/Banten/Res.Cilegon pada tanggal 19 Mei 2012 ;

Perihal dasar-dasar peraturan perundangan tanah terlantar ;

21. Bahwa, obyek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat I maupun Tergugat II yang menyatakan tanah Penggugat sebagai tanah terlantar diatur secara khusus dalam :

- a. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2010, tentang Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar, tanggal 22 Januari 2010, beserta Penjelasan Atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2010, tentang Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar ;
- b. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2010, Tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar, tanggal 1 Februari 2010 ;
- c. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2011, tentang Tata Cara Pendayagunaan Tanah Negara Bekas Tanah Terlantar, tertanggal 14 Juli 2011 ;

Perihal Alasan Keberatan Penggugat Atas Obyek Sengketa;

Dasar Hukum Alasan Keberatan Penggugat atas penerbitan obyek sengketa

22. Bahwa, dasar dari gugatan Penggugat adalah sesuai dengan Undang-Undang RI Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Undang-Undang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1985 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Pasal 53 ayat 2 huruf a dan huruf b yang berbunyi :

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

Huruf a : Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku ;

Huruf b : Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik ;

Dasar-dasar keberatan Penggugat atas obyek sengketa;

23. Bahwa, setelah mengetahui latar belakang keberadaan dan keadaan Penggugat, selanjutnya Penggugat akan menguji obyek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat I dan Tergugat II apakah mempunyai landasan hukum yang kuat atau tidak dan tidak bertentangan dengan peraturan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perundangan yang berlaku, serta apakah Para Tergugat telah melaksanakan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik ;

Terhadap Tergugat I (Kepala Badan Pertanahan Nasional RI) ;

obyek sengketa : Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 4/PTT-HGB/BPN RI/2012, tanggal 18 Januari 2012, Tentang Penetapan Tanah Terlantar Atas Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 4 Atas Nama PT. Pasetran Wanarattindo Terletak di Kelurahan Kepuh, Kecamatan Ciwandan, Kota Cilegon (dahulu Kabupaten Serang), Provinsi Banten (dahulu Provinsi Jawa Barat) ;

Tergugat I (Panitia/Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Banten) salah/keliru menafsirkan arti tanah terlantar;

24. Bahwa, Penggugat mohon segala hal hal yang teruraikan di bawah ini merupakan satu kesatuan terhadap obyek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat II (kepala Kantor Pertanahan Kota Cilegon), sehingga dalil-dalil ini juga ditujukan kepada Tergugat II selaku Panitia C yang dibentuk ;

25. Bahwa, dalam PP No. 11 Tahun 2010 tentang Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar tidak mengatur tentang arti atau definisi tanah terlantar, tapi dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar, dalam Bab I – Ketentuan Umum – Pasal 1 Ayat 6, disebutkan : “..... Tanah terlantar adalah tanah yang sudah diberikan hak oleh negara berupa hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan hak pengelolaan, atau dasar penguasaan atas tanah yang tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaan” ;

26. Bahwa, Para Tergugat tidak tepat, salah dan keliru dalam menerapkan pengertian tanah terlantar serta menafsirkan secara sempit arti tanah terlantar atas obyek sengketa, Para Tergugat hanya menafsirkan tanah hanya dipergunakan/diusahakan secara fisik saja, tetapi tidak melihat dari sudut pengusahaan, pemanfaatan, penggunaan dari segi ekonominya, seperti dijadikan jaminan kredit untuk membantu usaha perusahaan/orang, sebelum melangkah terhadap usaha pemanfaatan dan penggunaan secara langsung ;

27. Bahwa, untuk membeli tanah obyek sengketa pada Tahun 1993, Penggugat membayar dengan harga Rp. 6.800.000.000,- atau setara dengan US \$



3.400.000 (tiga juta empat ratus ribu Dollar Amerika Serikat) yang apabila dikurs pada saat ini kira-kira US \$ 1 = Rp. 9.000,- maka kini nilai investasi Penggugat adalah Rp.30.600.000.000,- (tiga puluh milyar enam ratus juta rupiah) ;

Bahwa, adalah mustahil Penggugat dengan sengaja menelantarkan tanah obyek sengketa dengan mempertaruhkan nilai investasi itu, Penggugat telah mengusahakan, memanfaatkan tanah dari segi nilai ekonominya ;

28. Bahwa, tanah Sertipikat HGB No. 4/Kepuh (obyek sengketa) ini, awalnya bukan merupakan pemberian tanah negara murni (pemberian oleh negara), tapi berasal dari tanah hak milik adat (hak milik), namun kemudian berubah menjadi Hak Guna Bangunan, berhubung yang membeli adalah perusahaan (PT. Propelat), sehingga hak tanahnya menjadi Hak Guna Bangunan ;

29. Bahwa, dasar perolehan ini (pembelian dari hak milik – bukan pemberian dari negara) tidak menjadi pertimbangan sama sekali Para Tergugat (Panitia), melupakan riwayat perolehan hak, hanya berpikir secara legalistis kaku saja ;

30. Bahwa, sebenarnya Penggugat sudah mengusahakan, memanfaatkan dan mempergunakan baik dari segi fisik maupun ekonomis tanah obyek sengketa, hal ini terbukti dari :

- a. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.4/Kepuh pernah dijadikan jaminan kredit pada PT. ANZ Panin Bank (lihat roya pada sertipikat) untuk usaha Penggugat guna menunjang perekonomian masyarakat ;
- b. Bahwa, ketika kredit lunas pada Tahun 2005, Penggugat selanjutnya mendapatkan ijin penambangan dari Pemerintah Kota Cilegon sebagaimana tersebut di atas ;
- c. Bahwa, Penggugat telah melengkapi ijin usaha seperti SIUP (Surat Tanda Ijin Perusahaan), TDP (Tanda Daftar Perusahaan), Ijin Domisili, Ijin Membangun dll ;

31. Bahwa, apabila begitu mudahnya dan sempitnya Para Tergugat menetapkan dan menafsirkan tanah terlantar, maka adalah mustahil apabila akan terjadi contoh berikut ini :

Contoh : Seorang anak yang ditinggal meninggal oleh kedua orang tuanya ketika masih berusia balita (di bawah 5 tahun), dimana dia memperoleh warisan tanah dengan sertipikat Hak Guna Bangunan, berhubung anak ini mempunyai kemampuan fisik yang terbatas dan ekonomi yang terbatas, berakibat tanahnya warisan ini tidak bisa dibangun, sehingga tanah itu terlantar karena tidak



dipergunakan, diusahakan dan dimanfaatkan sesuai dengan peruntukannya ;

Bahwa, contoh di atas bisa terjadi bila Tergugat I hanya menafsirkan penggunaan, pemanfaatan, pengusahaan dari sudut fisik saja ;

32. Bahwa, dengan demikian terbukti Para Tergugat (Panitia/Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Banten) telah salah/keliru menafsirkan atau setidaknya mengartikan secara sempit arti tanah terlantar dan ini merupakan penafsiran yang keliru serta bertindak secara sewenang-wenang, *in casu* tanah obyek sengketa ;

Obyek sengketa merupakan pencabutan hak atas tanah sehingga melanggar Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, Pasal 40 (hapusnya Hak Guna Bangunan) Jo. Pasal 18 (pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum ;

33. Bahwa, menurut UUPA No. 5 Tahun 1960, menyatakan tentang hapusnya Hak Guna Bangunan :

Pasal 40 : Hak Guna Bangunan Hapus karena :

- a. Jangka waktunya berakhir ;
- b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat yang tidak dipenuhinya ;
- c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir ;
- d. Dicabut untuk kepentingan umum ;
- e. Ditelantarkan ;
- f. Tanahnya musnah ;
- g. Ketentuan Pasal 36 ayat (2) ;

34. Bahwa, dari Pasal 40 di atas, apabila obyek sengketa didasarkan e (ditelantarkan), maka kata huruf "e" (ditelantarkan) haruslah dibaca atau diartikan, adanya maksud dengan sengaja menelantarkan tanah, karena kata awalan di dan akhiran kan pada kata terlantar, berarti dengan maksud/sengaja dan bertujuan untuk menelantarkan ;

35. Bahwa, dari dalil-dalil Penggugat di atas, dimana Penggugat telah mengusahakan dan memanfaatkan tanah obyek sengketa secara ekonomis serta telah mendapatkan ijin-ijin untuk mengusahakan tanah tersebut, sehingga tidak terlihat ada unsur dengan sengaja dan bermaksud untuk menelantarkan ;

36. Bahwa, dengan demikian terbukti tanah obyek sengketa bukan didasarkan tanah terlantar, karena tidak adanya unsur kesengajaan, maka selanjutnya



yang paling mendekati alasan hapusnya hak atas tanah adalah Pasal 40, huruf "d" (dicabut untuk kepentingan umum), hal ini terbukti dari :

Peraturan Pemerintah No. 11 Tahun 2010, disebutkan antara lain :

Pasal 9 : ... tanah yang ditetapkan sebagai tanah terlantar memuat juga hapusnya hak atas tanah dan putusnya hubungan hukum serta menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara ;

Pasal 15 : ... peruntukan tanah terlantar untuk kepentingan masyarakat dan negara ;

37. Bahwa, dengan demikian terbukti tindakan Tergugat I merupakan pencabutan hak dengan dalih terlantar, dengan alasan demi kepentingan masyarakat dan negara. Sehingga, putusnya hubungan hukum dan hak antara tanah dengan pemegang hak sebenarnya didasarkan pencabutan (Surat Keputusan) sebagaimana diatur dalam Pasal 40 huruf d (dicabut untuk kepentingan umum) ;

38. Bahwa, berdasarkan pasal 18 UUPA No. 5 Tahun 1960, menyatakan : ... untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak hak atas tanah dapat dicabut dengan memberikan ganti kerugian yang layak... ;

39. Bahwa, dengan demikian terbukti penetapan tanah terlantar oleh Tergugat I adalah keliru, dan melanggar Pasal 40 Jo pasal 18 UUPA. Penerbitan obyek sengketa melanggar Pasal 7 ayat 1 c, h, i, PP. No. 11 Tahun 2010 Jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 4 Tahun 2010, Pasal 8 ayat 2 c. dan bertindak sewenang-wenang ;

40. Bahwa, di dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2010, tentang Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar, tanggal 22 Januari 2010, dalam Pasal 7 Ayat 1 point c, menyatakan :

Pasal 7 ayat 1 point c berbunyi :

1. Kegiatan Identifikasi dan penelitian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 meliputi ;
 - a. ;
 - b. ;
 - c. meminta keterangan dari Pemegang hak dan pihak lain yang terkait tersebut harus memberi keterangan atau menyampaikan data yang diperlukan ;
 - d. ;
 - e. ;
 - h. melaksanakan sidang Panitia ;



i. membuat Berita Acara ;

41. Bahwa, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 4 Tahun 2010, menyatakan antara lain :

Pasal 8 ayat 2 huruf c :

c. meminta keterangan pemegang hak, bila tidak ditempat atau tidak dapat dihubungi, maka identifikasi dan penelitian tetap dilangsung dengan cara lain ;

Pasal 8 ayat (3) :

Untuk melaksanakan kegiatan penyiapan data dan informasi Kepala Kantor Wilayah memberitahukan secara tertulis kepada pemegang hak yang akan dilakukan identifikasi dan penelitian ;

Pasal 8 ayat (4) :

Pemberitahuan secara tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat 3 disampaikan langsung kepada pemegang hak sesuai dengan alamat atau domisili pemegang hak ;

Pasal 8 ayat (5) :

Jika tidak dijumpai lagi sesuai alamat atau domisili, maka pemberitahuan dilakukan melalui pengumuman dilokasi tanah... ;

42. Bahwa, Penggugat tidak pernah tahu dan tidak pernah diberitahukan dan diberikan kesempatan baik dalam tahap identifikasi maupun penelitian maupun dihadapan Sidang Panitia untuk menjelaskan dan membela diri atas temuan yang mungkin diperoleh oleh Panitia, sehingga bagaimana mungkin Panitia mendapatkan informasi yang berimbang dan menyeluruh dan akurat;

43. Bahwa, penyampaian pemberitahuan secara tertulis harus dilaksanakan langsung kepada Penggugat (diantar dan diterima) sesuai Pasal 8 ayat 4 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional ;

44. Bahwa, Penggugat melalui kuasa hukum sudah beberapa kali menghadap dan berbicara dengan pejabat Kantor Pertanahan, Kantor Wilayah Pertanahan dan Badan Pertanahan Nasional, untuk meminta informasi, sehingga secara logika, surat menyurat dapat dilangsungkan melalui Kuasa Hukum Penggugat ;

45. Bahwa, ketika Surat No. : 940/16-36/VI/2010 dari Kantor Wilayah Pertanahan Banten yang diterima melalui fax. telah dihadiri Kuasa Hukum Penggugat hadir di lokasi tapi petugas/petugas tidak ada dan langsung menghadap ke Kantor Wilayah Pertanahan Banten untuk mencari informasi dan menyampaikan maksud ;



Bahwa, Surat di atas dialamatkan ke Jalan Kampung Buaran II No. 31, Rt.12/13 Klender Jakarta Timur adalah salah alamat, karena Penggugat tidak pernah mempunyai kedudukan di alamat tersebut ;

46. Bahwa, pasal tersebut adalah pasal imperatif (lihat kata-kata..... pemegang hak harus memberikan keterangan dan data) yang harus dilakukan dan dipenuhi Para Tergugat (Panitia) dan apabila tidak diikuti maka kegiatan itu menjadi tidak sah dan produk yang dihasilkan menjadi batal demi hukum, karena bertentangan dengan peraturan pemerintah dan Peraturan kepala BPN di atas ;

47. Bahwa, demikian pula Penggugat tidak pernah mengetahui atau menghadiri Sidang Panitia yang diadakan, sehingga dapatlah dipastikan kesimpulan dan saran yang dihasilkan oleh Panitia adalah kesimpulan dan saran sepihak yang tidak berdasar ;

Penggugat mensommer para tergugat untuk membuktikan bahwa Penggugat pernah hadir dalam sidang/pertemuan dengan Panitia dengan Daftar Hadir yang ada tanda tangannya Penggugat atau kuasa sah ;

48. Bahwa, pasal ini juga mewajibkan kepada Panitia untuk membuat Berita Acara dan Penggugat pastikan tidak pernah menanda-tangani, mengetahui isi Berita Acara itu ;

49. Bahwa, peristiwa ini (kegiatan identifikasi, penelitian Panitia, usulan) adalah hidup matinya perusahaan, mengingat investasi yang telah dikeluarkan, sehingga adalah sangat tidak mungkin Penggugat melalaikan proses yang dilakukan oleh Panitia C ;

50. Bahwa, kembali terbukti bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melanggar Peraturan Pemerintah tersebut dan telah bertindak sewenang-wenang dalam menjalankan peraturan perundangan di atas ;

Penerbitan obyek sengketa melanggar Pasal 8 PP. No. 11 Tahun 2010 Jo. Pasal 14, Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 2010, tentang Surat Peringatan dan bertindak tidak cermat ;

51. Bahwa, Pasal 8 PP. No. 11 Tahun 2010 Jo. Pasal 14, Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 2010, tentang Surat Peringatan yang menyatakan antara lain Kepala Kantor Pertanahan Wilayah Pertanahan (*in casu*, Kepala Kantor Pertanahan Wilayah Banten) berdasarkan identifikasi dan penelitian disimpulkan terdapat tanah terlantar, memberitahukan dan sekaligus memberikan peringatan tertulis sebanyak 3 kali dengan masing_waktu 1 bulan untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan keadaan menurut sifat dan tujuan pemberian haknya ;



52. Bahwa, Surat Peringatan yang diterbitkan 3 kali adalah :
- Surat Peringatan Pertama : Dengan Surat Nomor 1079/16-36/VII/2010, tanggal 23 Juli 2010 ;
 - Surat Peringatan Kedua : Surat Nomor 1192/500-36/VIII/2010, tanggal 20 Agustus 2010 ;
 - Surat Peringatan Ketiga : Surat Nomor 1301/500-36/IX/2010, tanggal 20 September 2010.
53. Bahwa, dari tahapan surat peringatan di atas, terbukti Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Banten tidak berhati-hati dan tidak cermat karena Surat Peringatan Pertama dikeluarkan tanggal 23 Juli 2010, seharusnya Surat Peringatan Kedua dikeluarkan pada satu bulan kemudian yaitu tanggal 23 Agustus 2010 sesuai dengan peraturan di atas, namun ternyata Surat Peringatan Kedua dikeluarkan pada tanggal 20 Agustus 2010, berarti kurang dari 1 (satu) bulan, ini menyalahi tenggang waktu penyampaian surat peringatan seperti diatur dalam peraturan di atas ;
54. Bahwa, dalam tahap penelitian dan indentifikasi saja Penggugat tidak pernah mendapat pemberitahuan, maka dalam tahap kegiatan yang dilakukan oleh Panitia juga Penggugat tidak diberitahu dan bilamana Penggugat mengetahui Surat Peringatan ini, maka Penggugat akan berusaha sekuat tenaga memenuhi dan mengikuti perintah Surat Peringatan tersebut ;
55. Bahwa, Surat Peringatan Pertama, Kedua dan Ketiga tidak pernah diterima oleh Penggugat, sehingga Penggugat tidak bisa mengetahui apa yang harus dilakukan dan waktu 3 bulan adalah waktu yang relatif dan cenderung tidak mungkin dilaksanakan atau memenuhinya dengan luas tanah yang begitu luas ;
56. Bahwa, kembali terbukti Para Tergugat telah melanggar peraturan perundangan di atas serta tidak melaksanakan Asas Asas Umum Pemerintahan yang Baik, terutama asas ketelitian, kecermatan, kehati-hatian dan melakukan tindakan kesewenang-wenangan ;
57. Bahwa, dari dalil Penggugat tersebut di atas tidaklah berlebihan bila panitia dalam melakukan indentifikasi dan penelitian, pengusulan terhadap tanah obyek sengketa didasarkan atas tindakan yang tidak transparan, diam-diam serta tergesa-gesa, tidak cermat, tidak teliti, bertentangan dengan peraturan perundang-undangan ;
58. Bahwa, berhubung proses identifikasi dan penelitian dilakukan secara tidak teliti, tidak cermat, tanpa kehati-hatian dan bertindak sewenang-wenang, maka rekomendasi dari Panitia yang kemudian diusulkan oleh Kepala Kantor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wilayah Pertanahan Banten kepada Tergugat I (Kepala BPN RI) untuk ditetapkan menjadi tanah terlantar jelas mengandung kesalahan/ pelanggaran pula ;

59. Bahwa, surat usulan Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Banten dengan Surat No. 1436/500-36/X2010, tanggal 25 Oktober 2010, kepada Tergugat I (Kepala BPN RI) begitu saja diterima oleh Tergugat I (Kepala Badan Pertanahan Nasional RI) dan langsung menerbitkan obyek sengketa tanpa melalui proses pengecekan kembali atau setidaknya berusaha mencari informasi lain, kenapa Penggugat tidak pernah memberi keterangan dan memberikan data pada saat proses identifikasi dan penelitian yang dilakukan oleh Panitia C, ini membuktikan Tergugat II tidak menjalankan prinsip pemerintahan yang baik, terutama dari asas kehati-hatian ;

60. Bahwa, berhubung Penggugat dapat membuktikan Tergugat I telah melakukan pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan serta tidak melaksanakan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, maka sudah sepantasnya obyek sengketa, yaitu : Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 4/PTT-HGB/BPN RI/2012, tanggal 18 Januari 2012, Tentang Penetapan Tanah Terlantar Atas Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 4 Atas Nama PT. Pasetran Wanarattindo Terletak di Kelurahan Kepuh, Kecamatan Ciwandan, Kota Cilegon (Dahulu Kabupaten Serang), Provinsi Banten (dahulu Provinsi Jawa Barat), yang dikeluarkan oleh Tergugat II patut untuk dibatalkan ;

61. Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut Penggugat dapat membuktikan dengan sempurna bahwa Tergugat I telah melanggar peraturan perundangan yang berlaku serta tidak menjalankan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, sehingga obyek sengketa ini patut untuk dibatalkan dan dinyatakan tidak sah ;

62. Bahwa, sejalan dengan hal di atas, maka adalah wajar dan patut kepada Tergugat I untuk diperintahkan mencabut obyek sengketa ;

Terhadap Tergugat II (Kepala Kantor Pertanahan Kota Cilegon);

Obyek Sengketa : Pengumuman Kantor Pertanahan Kota Cilegon No. 162/Peng-36.72/IV/2012, tertanggal 10 April 2012;

63. Bahwa, Penggugat mohon agar segala sesuatu yang telah dituangkan dalam gugatan untuk Tergugat I termasuk dan berlaku pula untuk Tergugat II dan sebaliknya, merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan ;

64. Bahwa, dalam obyek sengketa di atas, secara tegas mencantumkan kata-kata :



- Menyatakan tidak berlaku Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 4 Kelurahan Kepuh Kecamatan Ciwandan Kota Cilegon (dahulu Kab. Serang) seluas 66,4 Hektar dengan Surat Ukur/Gambar Situasi 3146/1991 tanggal 14 Oktober 1991 atas nama PT. Pasetran Wanarattindo ;
- 65. Bahwa, kalimat-kalimat di atas merupakan suatu keputusan yang berisikan perintah dan bersifat kongkret, individual dan final sehingga termasuk dalam obyek sengketa peradilan tata usaha negara ;
Obyek sengketa telah melanggar kepastian hukum (UUPA) dan melanggar PP. No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan bertindak tidak cermat dan sewenang-wenang ;
- 66. Bahwa, berdasarkan pasal 19, ayat 1, UUPA, menyatakan : ...untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia... ;
- 67. Bahwa, berdasarkan PP. No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 3 huruf a, bertujuan : ...untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan... ;
- 68. Bahwa, Penggugat adalah pemegang Sertipikat Hak Guna Bangunan No.4/Kepuh, yang diterbitkan Tergugat II berdasarkan tata cara yang diatur oleh peraturan perundangan yang berlaku sehingga penerbitannya sah secara hukum ;
- 69. Bahwa, Penggugat sudah mengajukan permohonan perpanjangan sebelum masa berlakunya Sertipikat Hak Guna Bangunan No.4/Kepuh berakhir (15 Oktober 2010), namun tidak diterima berkasnya oleh Tergugat II dengan alasan ter-indikasi tanah terlantar dan barulah diterima permohonan perpanjangan itu bulan Agustus 2011 dan permohonan ini sampai saat ini belum diproses Para Tergugat apakah diterima atau ditolak dengan alasan yang sah apalagi dikaitkan dengan tanah terlantar ;
- 70. Bahwa, perpanjangan merupakan hak dari Penggugat sebagai pemegang hak atas tanah hal ini diatur baik dalam UUPA maupun dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga harus diproses oleh Para Tergugat dan tanah terlantar bukan merupakan alasan untuk menolak perpanjangan ;



Bahwa, menurut Pasal 45 ayat 1 dan ayat 2, PP No, 24 Tahun 1997, menyatakan Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran tanah, jika salah satu syarat tidak dipenuhi, yaitu :

- a. Sertipikat tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan ;
- b. Perubahan hukum sebagaimana dimaksud Pasal 37 (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang ;
- c. Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan tidak lengkap;
- d. Tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ;
- e. Merupakan obyek sengketa di Pengadilan ;
- f. Perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT atau dibatalkan oleh putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap ;
- g. Perbuatan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak ;

Ayat 2 : Penolakan Kepala Kantor Pertanahan dilakukan secara tertulis, dengan menyebut alasan penolakan itu ;

71. Bahwa, dengan demikian alasan tidak memproses dan tidak menerima atau menolak permohonan perpanjangan sertipikat hak atas tanah obyek sengketa jelas melanggar PP 24 Tahun 1997, karena alasan penolakan terkena tanah terlantar tidak bisa dipakai (tidak diatur dalam PP ini) ;

72. Bahwa, dengan demikian obyek sengketa yang menyatakan tidak berlaku Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 4 Kelurahan Kepuh Kecamatan Ciwandan Kota Cilegon (dahulu Kab. Serang) seluas 66,4 Hektar dengan Surat Ukur/Gambar Situasi 3146/1991 tanggal 14 Oktober 1991 atas nama PT. Pasetran Wanarattindo, menghilangkan kepastian hukum yang diamanatkan peraturan di atas ;

73. Bahwa, walaupun *quod-non* terindikasi terlantar seharusnya Para Tergugat tetap mengabulkan permohonan perpanjangan tersebut tanpa menghalangi proses identifikasi tanah terlantar, artinya sertipikat tetap dikeluarkan dan proses identifikasi tetap berjalan dan bila terbukti, sertipikat hasil perpanjangan bisa dibatalkan ;

74. Bahwa, berdasarkan dalil dalil di atas, terbukti Para Tergugat tidak mengikuti dan melanggar PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 45 ayat (1) dan (2), serta tidak cermat dalam menerapkannya, yang mencampur-adukkan proses perpanjangan sertipikat dan proses tanah terlantar, ini merupakan tindakan kesewenang-wenangan ;



75. Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut Penggugat dapat membuktikan dengan sempurna bahwa Tergugat I telah melanggar peraturan perundangan yang berlaku serta tidak menjalankan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, sehingga obyek sengketa ini patut untuk dibatalkan dan dinyatakan tidak sah ;

76. Bahwa, *quod-non* dengan dinyatakan tidak berlaku serta permintaan untuk mengembalikan sertipikat *a quo* sebagai mana tercantum dalam obyek sengketa, secara penafsiran *a contrario*, berarti keberadaan sertipikat *a quo* tetap sah dan berlaku, dengan demikian Tergugat II telah melakukan kekeliruan dan bertindak tidak cermat dalam menjalankan kewenangan yang diberikan, sehingga tindakan ini mencerminkan Tergugat I tidak melaksanakan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, sehingga kedua obyek sengketa ini patut untuk dibatalkan dan dinyatakan tidak sah serta memerintahkan untuk mencabut obyek-obyek sengketa ini ;

77. Bahwa, obyek-obyek sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat II merupakan kelanjutan dari obyek-obyek sengketa yang diterbitkan Tergugat I (Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia) yang telah terbukti bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku, serta tidak sesuai dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, maka obyek sengketa yang diterbitkan Tergugat I secara otomatis (*asscecoir*) batal dengan sendirinya ;

Permohonan Penundaan Pelaksanaan Obyek-Obyek Sengketa;

78. Bahwa, pelaksanaan atas tanah terlantar diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (PERKABAN RI) Nomor 5 Tahun 2011, tentang Tata Cara Pendayagunaan Tanah Negara Bekas Tanah Terlantar, tertanggal 14 Juli 2011, antara lain mengatur :

- a. Pasal 1 Ayat (1), Tanah negara bekas tanah terlantar adalah tanah yang sudah ditetapkan sebagai tanah terlantar, dihapuskan haknya, diputus hubungan hukumnya, dan ditegaskan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara merupakan Tanah Cadangan Umum Negara, selanjutnya disebut TCUN ;
- b. Pasal 4 Ayat (1) : Dalam rangka peruntukan dan pengaturan peruntukan penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan TCUN, Kepala menetapkan tanah terlantar sekaligus menghapuskan hak atas tanah, memutuskan hubungan hukum dan menegaskan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara ;



Pasal 4 Ayat (2) : TCUN dialokasikan secara nasional untuk kepentingan masyarakat dan negara melalui :

- a. reforma agraria ;
- b. program strategis negara, dan ;
- c. cadangan negara lainnya ;
- c. Pasal 16 Ayat (2) : Peruntukan penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan TCUN sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Kepala atas pertimbangan teknis Tim Nasional ;
- d. Pasal 26 (1) Pelaksanaan peruntukan TCUN untuk masyarakat dan badan hukum melalui kerjasama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (2) huruf dilaksanakan melalui tahapan sebagai berikut :
 - a. mengajukan permohonan TCUN disertai proposal kepada Kepala ;
 - b. melakukan presentasi proposal dihadapan Tim Nasional ;
- e. Pasal 28 : proses pemberian hak, jenis hak, dan jangka waktu hak terhadap TCUN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24, Pasal 26, dan Pasal 27 ayat (2) dilaksanakan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan ;

79. Bahwa, berdasarkan ketentuan pasal-pasal di atas, maka Tergugat I dibantu Tergugat II dimungkinkan akan segera membagikan atau memberikan hak atas tanah kepada masyarakat ;

80. Bahwa, apabila hal ini dilaksanakan akan sangat merugikan kepentingan hukum Penggugat dan Penggugat akan mengalami kerugian yang sangat besar, kehilangan hak atas tanah serta gugatan ini menjadi sia-sia belaka atau setidaknya-tidaknya pelaksanaan putusan ini akan menjadi sulit ;

Bahwa, untuk menghindari kerugian yang lebih besar lagi, terdapat cukup alasan yang mendesak, apabila permohonan Penggugat untuk diberikan Putusan/Penetapan Sela, agar pelaksanaan obyek-obyek sengketa itu ditunda selama pemeriksaan perkara sedang berjalan, sampai ada putusan Pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Serang agar memberikan putusan sebagai berikut:

I. DALAM PERMOHONAN PENUNDAAN

1. Mengabulkan Permohonan Penundaan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Memutuskan/Menetapkan untuk menunda pelaksanaan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 4/PTT-HGB/BPN RI/2012, tanggal 18 Januari 2012, Tentang Penetapan Tanah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terlantar Atas Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 4 Atas Nama PT. Pasetran Wanarattindo Terletak di Kelurahan Kepuh, Kecamatan Ciwandan, Kota Cilegon (dahulu Kabupaten Serang), Provinsi Banten (dahulu Provinsi Jawa Barat), yang dikeluarkan oleh Tergugat I (Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia), selama pemeriksaan perkara sedang berjalan, sampai ada putusan Pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap ;

3. Memutuskan/Menetapkan untuk menunda pelaksanaan Pengumuman Kantor Pertanahan Kota Cilegon No. 162/Peng-36.72/IV/2012, tertanggal 10 April 2012, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Cilegon selama pemeriksaan perkara sedang berjalan, sampai ada putusan Pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap ;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan/ dikeluarkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia berupa Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 4/PTT-HGB/BPN RI/2012, tanggal 18 Januari 2012, Tentang Penetapan Tanah Terlantar Atas Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 4 Atas Nama PT. Pasetran Wanarattindo Terletak di Kelurahan Kepuh, Kecamatan Ciwandan, Kota Cilegon (dahulu Kabupaten Serang), Provinsi Banten (dahulu Provinsi Jawa Barat) ;
3. Memerintahkan kepada Tergugat I (Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia) untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan/ dikeluarkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia berupa Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 4/PTT-HGB/BPN RI/2012, tanggal 18 Januari 2012, Tentang Penetapan Tanah Terlantar Atas Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 4 Atas Nama PT. Pasetran Wanarattindo Terletak di Kelurahan Kepuh, Kecamatan Ciwandan, Kota Cilegon (dahulu Kabupaten Serang), Provinsi Banten (dahulu Provinsi Jawa Barat) ;
4. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan/dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Cilegon berupa Pengumuman Kantor Pertanahan Kota Cilegon No. 162/Peng-36.72/IV/2012, tertanggal 10 April 2012 ;

Halaman 21 dari 34 halaman Putusan Nomor 138 PK/TUN/2014



5. Memerintahkan kepada Tergugat II (Kepala Kantor Pertanahan Kota Cilegon) untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan/dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Cilegon berupa Pengumuman Kantor Pertanahan Kota Cilegon No. 162/Peng-36.72/IV/2012, tertanggal 10 April 2012 ;
6. Menghukum kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul ;

Atau : Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

1. Penggugat Tidak Berkualitas ;

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menegaskan di dalam Pasal 38 ayat (1) : "Hak Guna Bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.". Dalam pasal tersebut di atas menjelaskan secara tegas bahwa bagi setiap pemegang hak atas tanah mempunyai kewajiban untuk mendaftarkan hak atas tanahnya, selain itu juga terdapat kewajiban untuk terlebih dahulu memenuhi persyaratan yang tercantum dalam surat keputusan pemberian hak atas tanahnya, serta kewajiban setelah pendaftaran haknya, dalam arti pemegang hak harus berperan secara aktif dalam mengelola, menggunakan serta memanfaatkan tanahnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 yang menegaskan bahwa : "memelihara tanah, termaksud menambah kesuburannya serta mencegah kerusakan adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu, dengan memperhatikan pihak yang ekonomis lemah" ;

Ketentuan Pasal 15 ini secara filosofis berkaitan langsung dengan apa yang diatur dalam ketentuan Pasal 6 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 yang juga menegaskan bahwa : "semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial". Dalam Penjelasan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 angka II (4), fungsi sosial dari hak atas tanah dijelaskan : "hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (tidak dipergunakan) semata mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat dari



pada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyai maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan Negara” ;

Konsekuensi hukum dengan tidak dipergunakan tanahnya sesuai dengan keadaan dan sifat dari pada haknya, sehingga tidak memberikan manfaat dan kebahagiaan bagi masyarakat dan Negara, jika ditinjau dalam presfektif Hukum Tanah Nasional, dikategorikan tanah yang diterlantarkan, hal tersebut sesuai penjelasan Pasal 27 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 yang secara tegas menyatakan : “tanah diterlantarkan kalau dengan sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan dari pada haknya”. dan haknya hapus sesuai Pasal 40 huruf “e” Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 yang menegaskan : “Hak Guna Bangunan hapus karena diterlantarkan” ;

Kewenangan Negara/Pemerintah untuk menetapkan hapusnya hak atas tanah sebagaimana dimaksudkan dalam ketentuan Pasal 40 huruf e Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 telah diberikan dalam ketentuan Pasal 2 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 yang menegaskan :

- (1) Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat ;
- (2) Hak menguasai dari Negara tersebut dalam ayat (1) Pasal ini memberikan wewenang untuk :
 - a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
 - b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
 - c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa ;
- (3) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) Pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur ;



- (4) Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah ;

Selain kewajiban-kewajiban yang harus dilaksanakan sesuai dengan bentuk dan sifat pemberian hak sebagaimana ditegaskan dalam ketentuan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, diatur lebih lanjut mengenai kewajiban pemegang hak atas tanah dalam ketentuan Pasal 30 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah yaitu sebagai berikut :

- a. Membayar uang pemasukan yang jumlahnya dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya ; ;
- b. Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian dalam pemberiannya ;
- c. Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup ;
- d. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Usaha kepada Negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah Hak Guna Bangunan itu hapus ;
- e. Menyerahkan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan ;

Dengan tidak dilaksanakannya kewajiban dari pemegang hak atas tanah sebagaimana ditegaskan dalam ketentuan Pasal 30 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 konsekuensi hukum yang terjadi adalah hak atas tanah tersebut menjadi hapus, dan hal itu telah memperoleh pengaturan dalam ketentuan Pasal 35 huruf e Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 yang menyatakan : "Hak Guna Bangunan hapus karena diterlantarkan" ;

Secara teknis, mekanisme pengaturan tanah terlantar oleh Pemerintah telah diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah No. 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar. Dalam ketentuan Pasal 2 telah ditegaskan : "Obyek penertiban tanah terlantar meliputi tanah yang sudah diberikan hak oleh Negara berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan, atau dasar penguasaan atas tanah yang tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya” ;

Dalam perkara ini, yang menjadi obyek perkara antara lain adalah :

Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI tanggal 18 Januari 2012 No. 4/PTT-HGB/BPN RI/2012 tentang Penetapan Tanah Terlantar Atas Tanah Hak Guna Bangunan No. 4 Atas Nama PT. Pasetran Wanarattindo Terletak di Kelurahan Kepuh, Kecamatan Ciwandan, Kota Cilegon (dahulu Kabupaten Serang), Provinsi Banten (dahulu Provinsi Jawa Barat) ;

Dengan diterbitkannya obyek perkara tersebut, sejak saat itu demi hukum sebagaimana diatur dalam ketentuan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 jo. Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 jo. Peraturan Pemerintah No. 11 Tahun 2010 PT. Pasetran Wanarattindo tidak lagi dikatakan sebagai pemegang hak atas tanah yang sah dalam arti sudah tidak lagi mempunyai legalitas atau mempunyai hubungan hukum untuk mengklaim penguasaan atas tanahnya, dan mengenai status penguasaan tanahnya secara penuh berada di bawah penguasaan Negara/Pemerintah ;

Proses penerbitan keputusan obyek perkara oleh Tergugat I secara tegas dikatakan telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan-ketentuan Hukum Tanah Nasional, khususnya Peraturan Pemerintah No. 11 Tahun 2010. Berdasarkan fakta hukum yang ada, secara yuridis tindakan Tergugat I dalam menerbitkan keputusan obyek perkara telah sesuai dengan norma-norma hukum sebagaimana diamanatkan kepada Tergugat I ;

Dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 dijelaskan pada Pasal 35 ayat (1), Pengertian : Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan pada Pasal 37 ayat (1) dijelaskan terjadinya : Hak guna bangunan adalah : “a. mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara : karena penetapan Pemerintah” ;

Berpedoman pada keputusan obyek perkara maupun pengertian terhadap status penguasaan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (1) dan Pasal 37 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, maka Penggugat i.c. PT. Pasetran Wanarattindo bukan sebagai pemilik tanah dan tidak lagi sebagai subyek hak yang sah menurut hukum dalam menguasai tanah *a quo*, sehingga Penggugat tidak mempunyai kualitas serta legalitas dalam mengajukan gugatan dalam perkara ini ;



2. Eksepsi tentang Gugatan Kurang Pihak ;

Bahwa penerbitan keputusan obyek perkara i.c. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI tanggal 18 Januari 2012 No. 4/PTT-HGB/BPN RI/2012 dilakukan Tergugat I dengan berpedoman pada ketentuan Peraturan Pemerintah No. 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar sebagaimana telah dirubah dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2011 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar ;

Mendasari pada isi dari ketentuan tersebut, maka terbitnya keputusan obyek perkara tidak terlepas dari adanya peran Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten ;

Untuk lebih memperjelas serta menunjukkan obyektifitas dalam pemeriksaan perkara ini tentunya sangat beralasan apabila Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten diikutsertakan sebagai pihak, hal itu karena seluruh proses pelaksanaan kegiatan sampai dengan usulan atau rekomendasi penetapan tanah terlantar Hak Guna Bangunan No. 4/Kepuh dilaksanakan oleh unsur Panitia C maupun Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten ;

Oleh karena itu, dengan tidak diikutsertakan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten sebagai pihak dalam perkara ini menunjukkan bahwa gugatan Penggugat kurang pihak. Selain hal itu, jika Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten tidak perlu diikutsertakan dengan pertimbangan tidak memenuhi unsur Konkrit, Individual dan Final sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, hal yang demikian itu dapat dikatakan bahwa proses pemeriksaan perkara ini sebatas melaksanakan dari segi legal formal, namun tidak memperhatikan sisi lain yaitu pemahaman utuh terhadap Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (asas : kepastian hukum; tertib penyelenggara; keterbukaan; proporsionalitas; profesionalitas serta akuntabilitas) guna memberikan kesempatan bagi rangkaian Pejabat Tata Usaha Negara untuk turut sebagai



pihak dalam rangka memperjelas kebenaran dalam proses penerbitan suatu Keputusan Pajabat Tata Usaha Negara ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa gugatan Penggugat terhadap Tergugat II kabur dan tidak jelas, sehingga gugatan penggugat cacat formil atau *obscur libel*,. gugatannya sangat mengada-ada dengan berbagai alasan pembenaran yang tidak berdasar, disisi lain mengetahui Peraturan tetapi tidak dijalankan dan mengaburkan dari apa sebenarnya yang telah diberikan haknya tetapi disalah artikan secara sempit dan cenderung mencari pembenaran sendiri, dan apa yang diamanatkan pada Pemegang Hak dalam peraturan dan undang-undang diabaikan. Negara memberikan Hak Atas Tanah atau hak Pengelolaan kepada Pemegang Hak untuk diusahakan, dipergunakan dan dimanfaatkan serta dipelihara dengan baik selain untuk kesejahteraan bagi Pemegang Haknya juga harus diwujudkan untuk kesejahteraan Masyarakat, Bangsa dan Negara. Ketika Negara memberikan hak kepada orang atau badan hukum selalu diiringi kewajiban-kewajiban yang ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Surat Keputusan Pemberian Haknya. Karena itu Pemegang Hak dilarang menelantarkan tanahnya, dan jika Pemegang Hak menelantarkan tanahnya, Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria telah mengatur akibat hukumnya yaitu : hapusnya hak atas tanah yang bersangkutan dan memutuskan hubungan hukum serta ditegaskan sebagai tanah yang kuasai langsung oleh Negara. Maka dengan demikian gugatan Penggugat haruslah ditolak ;
2. Bahwa Gugatan Penggugat kurang pihak, dengan tidak memasukkan Kakanwil BPN Provinsi Banten sebagai pihak Tergugat, karena Kakanwil BPN Provinsi Banten sangat berperan dan berkepentingan dalam proses Penetapan Tanah Terlantar Atas Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 4/Kepuh atas nama PT. Pasetran Wanarattindo, Terletak di Desa Kepuh, Kecamatan Ciwandan Kota Cilegon Provinsi Banten, apa yang diberikan dan diamanatkan oleh Pemerintah kepada Kakanwil BPN Provisni Banten, sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010, tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar Jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 4 Tahun 2010, tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar, sebagaimana telah dirubah dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 9 Tahun 2011.



Mendasari dari Peraturan dan ketentuan tersebut, dan untuk memperjelas dan adanya obyektifitas dalam pemeriksaan perkara, tentunya sangat beralasan apabila Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Banten diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara ini, karena seluruh proses pelaksanaan kegiatan sampai dengan usulan penetapan sebagai tanah terlantar Hak Guna Bangunan Nomor 4/Kepuh dilaksanakan oleh Kantor Wilayah BPN Provinsi Banten bersama Unsur Pantia C, maka gugatan Penggugat kurang pihak dan harus ditolak ;

3. Bahwa gugatan Penggugat terhadap Tergugat II tidak berkualitas (error in persona), berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, menegaskan bahwa : “Semua Hak atas tanah mempunyai fungsi sosial” ;

- Dalam penjelasan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 angka II (4), Fungsi sosial dari hak atas tanah dijelaskan : “hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanah itu akan dipergunakan (tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi hal itu akan menimbulkan kerugian bagi masyarakat”. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat dari pada haknya, sehingga bermanfaat bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat bagi masyarakat dan Negara. Konsekwensi hukum pada hal tersebut, berdasarkan Pasal 27 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, secara tegas menyatakan : tanah diterlantarkan kalau dengan sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan dari pada haknya, maka sesuai Pasal 40 ayat huruf (e) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 secara tegas menyatakan : Hak Guna Bangunan hapus karena diterlantarkan ;

- Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010, Jo. Pasal 1 ayat angka 6 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2010, dikatakan : Obyek tanah terlantar meliputi tanah yang sudah diberikan hak oleh Negara berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan atau dasar penguasaan atas tanah yang tidak diusahakan, tidak dipergunakan atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya. maka gugatannya haruslah ditolak ;

Bahwa Gugatan Penggugat terhadap Tergugat II / Kanwil BPN Provinsi Banten tidak berdasarkan hukum (*onrechmatigheid of ongegrond*), karena



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II/ Kanwil BPN Provinsi Banten dalam perkara *a quo*, justru apa yang telah diperintah dan amanatkan oleh Negara / Pemerintah, sudah sesuai dengan mekanisme/prosedur dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah Nomot 11 Tahun 2010 Jo. Peraturan Kepala BPN RI Nomor 4 Tahun 2010 Jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 9 Tahun 2011, oleh karena itu maka gugatan Penggugat tidak dapat diterima/ditolak ;

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 16/G/2012/PTUN-SRG, Tanggal 18 September 2012 adalah sebagai berikut:

DALAM PENUNDAAN

- Menolak permohonan penundaan pelaksanaan atas Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan yang dikeluarkan oleh Tergugat I berupa Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 4/PTT-HGB/BPN RI/2012, tanggal 18 Januari 2012, Tentang Penetapan Tanah Terlantar Atas Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 4 Atas Nama PT. Pasetran Wanarattindo Terletak di Kelurahan Kepuh, Kecamatan Ciwandan, Kota Cilegon (dahulu Kabupaten Serang), Provinsi Banten (dahulu Provinsi Jawa Barat), dan yang dikeluarkan oleh Tergugat II berupa Pengumuman Kantor Pertanahan Kota Cilegon Nomor : 162/Peng-36.72/IV/2012, tanggal 10 April 2012, yang dimohonkan Penggugat ;

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tidak diterima untuk seluruhnya;

DALAM POKOK SENGKETA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan yang dikeluarkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia berupa Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 4/PTT-HGB/BPN RI/2012, tanggal 18 Januari 2012, Tentang Penetapan Tanah Terlantar Atas Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 4 Atas Nama PT. Pasetran Wanarattindo Terletak di Kelurahan Kepuh, Kecamatan Ciwandan, Kota Cilegon (dahulu Kabupaten Serang), Provinsi Banten (Dahulu Provinsi Jawa Barat) ;
3. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan yang dikeluarkannya berupa Keputusan Kepala



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 4/PTT-HGB/BPN RI/2012, tanggal 18 Januari 2012, Tentang Penetapan Tanah Terlantar Atas Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 4 Atas Nama PT. Pasetran Wanarattindo Terletak di Kelurahan Kepuh, Kecamatan Ciwandan, Kota Cilegon (Dahulu Kabupaten Serang), Provinsi Banten (Dahulu Provinsi Jawa Barat) ;

4. Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Cilegon berupa Pengumuman Kantor Pertanahan Kota Cilegon Nomor : 162/Peng-36.72/IV/2012, tanggal 10 April 2012 ;
5. Memerintahkan kepada Tergugat II untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan yang dikeluarkannya berupa Pengumuman Kantor Pertanahan Kota Cilegon Nomor : 162/Peng-36.72/IV/2012, tanggal 10 April 2012 ;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp. 2.289.000,- (Dua Juta Dua Ratus Delapan Puluh Sembilan Ribu Rupiah) ;

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 265/B/2012/PT.TUN.JKT, Tanggal 27 Februari 2013 adalah sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Tergugat I/Pembanding;
- Menyatakan permohonan banding dari Tergugat II/Pembanding II diajukan melebihi waktu ;
- menguatkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor : 16/G/2012/PTUN-SRG. tanggal 18 September 2012 yang dimohonkan banding;
- Menghukum Tergugat I/Pembanding I dan Tergugat II/Pembanding II untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat pengadilan dan untuk tingkat banding sebesar Rp. 250.000,-(Dua ratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung Nomor 295 K/TUN/2013, Tanggal 23 September 2013 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi : I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA CILEGON, dan II. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA, tersebut;

Menghukum Para Pemohon I dan II untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);



Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, yaitu Putusan Mahkamah Agung Nomor 295 K/TUN/2013, Tanggal 23 September 2013 diberitahukan kepada Pemohon Kasasi I/Pembanding II/Tergugat II pada tanggal 26 Maret 2014, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi I/Pembanding II/Tergugat II dengan perantaraannya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, Nomor 249/SK-36.72/IX/2014 tanggal 15 September 2014 diajukan permohonan peninjauan kembali secara tertulis di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada Tanggal 17 September 2014, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 16/G/2012/PTUN.SRG yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, permohonan tersebut disertai alasan-alasannya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tersebut pada Tanggal 17 September 2014;

Menimbang, bahwa tentang permohonan peninjauan kembali tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama pada tanggal 22 September 2014, kemudian terhadapnya oleh pihak lawannya diajukan Jawaban Memori Peninjauan Kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada Tanggal 29 September 2014;

Menimbang, bahwa permohonan peninjauan kembali *a quo* beserta alasan-alasannya diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, maka secara formal dapat diterima;

ALASAN PENINJAUAN KEMBALI

Menimbang, bahwa Pemohon Peninjauan Kembali telah mengajukan alasan-alasan peninjauan kembali yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Keberatan Pemohon Peninjauan Kembali terhadap putusan Kasasi Mahkamah Agung yang tidak mempertimbangkan serta menolak keberatan-keberatan Pemohon Kembali tentang Peninjauan terhadap tidak diikuti sertakannya Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten sebagai pihak dalam kapasitas sebagai Pejabat Tata Usaha Negara mengingat terdapat tindakan-tindakan hukum Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten yang bersifat final serta juga mempunyai akibat hukum antara lain :
 - Putusan tentang dinyatakan keadaan status quo sejak tanggal pengusulan sampai diterbitkannya penetapan tanah terlantar sejak



tanggal pengusulan sampai diterbitkannya penetapan tanah terlantar yang berakibat tidak dapat dilakukannya perbuatan hukum atas tanah dimaksud sebagaimana diatur dalam Pasal 18 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar.

- Bahwa tindakan-tindakan hukum Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional juga terdapat pada penundaan / penolakan permohonan Pemberian dan pendaftaran hak yang terindikasi terlantar berdasarkan hasil identifikasi dan Penelitian Panitia C sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara penelitian Tanah terlantar yang kemudian dalam Pasal 14, 15 dan 16 peraturan tersebut ditentukan bahwa pemegang hak di beri surat peringatan oleh Kepala Kantor Wilayah (surat Peringatan Pertama, kedua dan ketiga) yang tembusannya antara lain disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan.

2. Bahwa menyatakan dan menetapkan suatu hak tanah adalah terlantar merupakan tugas Pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional dalam rangka melaksanakan ketentuan ketentuan antara lain :

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dimana dalam Pasal 40 huruf "e" ditegaskan : " Hak Guna Bangunan hapus karena diterlantarkan "
- Peraturan Pemerintah nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah dimana dalam Pasal 35 huruf e ditegaskan " Hak Guna Bangunan hapus karena diterlantarkan "

Proses Penetapan tanah terlantar merupakan pelaksanaan lebih lanjut dari ketentuan ketentuan diatas dalam rangka menertibkan tanah terlantar untuk diberdayakan dan dimanfaatkan bagi kepentingan peningkatan kesejahteraan masyarakat khususnya masyarakat miskin yang tidak memiliki tanah untuk itu pelaksanaan Peraturan Pemerintah saat ini yaitu peraturan Pemerintah nomor 11 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penerbitan Tanah Terlantar merupakan penerapan hukum dan penerbitan keputusan obyek perkara *in casu* keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tanggal 18 Januari 2012 Nomor 4/PTT - HGB /BPN RI/ 2012 telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku serta sejalan dengan Asas – Asas umum Pemerintahan Yang Baik, dimana hal ini perlu dilakukan karena tanah Hak Guna Bangunan No. 4 / Kepuh atas



nama Penggugat / Termohon Peninjauan Kembali yang diperoleh sejak tanggal 1 Mei 1993 sampai dengan Tahun 2011 (kurang lebih 18 tahun) hanya dipergunakan dan dimanfaatkan untuk pengambilan atas kandungan tanahnya.

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa terhadap alasan peninjauan kembali tersebut, Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, dengan pertimbangan sebagai berikut :

- Bahwa putusan *Judex Juris* sudah tepat dan benar, karena tidak terdapat kekhilafan Hakim atau kekeliruan yang nyata sebagaimana dimaksud Pasal 67 huruf (f) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009; dengan pertimbangan bahwa Keputusan Tata Usaha Negara *in litis* diterbitkan dengan menyalahi prosedur formal tentang pentahapan inventarisasi tanah terlantar yang dipersyaratkan dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2010 tentang Penertiban Tanah Terlantar.
- Bahwa alasan Peninjauan Kembali tidak dapat dibenarkan karena rekomendasi yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Wilayah Banten bukan merupakan objek Peradilan Tata Usaha Negara karena tidak bersifat final dan juga surat-surat dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten bukan surat peringatan.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka permohonan Peninjauan Kembali yang diajukan oleh : Kepala Kantor Pertanahan Kota Cilegon tersebut tidak beralasan sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknyanya permohonan peninjauan kembali, maka Pemohon Peninjauan Kembali dinyatakan sebagai pihak yang kalah, dan karenanya dihukum untuk membayar biaya perkara dalam peninjauan kembali ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait;

MENGADILI,

Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali : **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA CILEGON** tersebut;

Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam peninjauan kembali ini sebesar Rp2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari : Selasa, tanggal 14 April 2015 oleh Dr. H. Mohammad Saleh, S.H., M.H., Wakil Ketua Mahkamah Agung Bidang Yudisial yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Is Sudaryono, S.H., M.H., dan Dr. H. M. Hary Djatmiko, S.H., M.S., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota Majelis, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut, dan dibantu oleh Elly Tri Pangestuti, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

ttd./

Is Sudaryono, S.H., M.H.

ttd./

Dr. H. M. Hary Djatmiko, S.H., M.S.

Ketua Majelis

ttd./

Dr. H. Mohammad Saleh, S.H., M.H.

Biaya-Biaya:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi PK	<u>Rp2.489.000,00</u>
J u m l a h	Rp2.500.000,00

Panitera Pengganti

ttd./

Elly Tri Pangestuti, S.H., M.H.

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Tata Usaha Negara,

ASHADI, S.H.
NIP. 220000754

Halaman 34 dari 34 halaman Putusan Nomor 138 PK/TUN/2014

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)