



P U T U S A N

NOMOR: 20/G/2014/PTUN-SRG

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

----- Pengadilan Tata Usaha Negara Serang yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara pada Pengadilan Tingkat Pertama dengan Acara Biasa telah memutuskan sebagaimana tersebut di bawah ini, dalam sengketa antara: -----

JUPITER CHEN, Kewarganegaraan Indonesia, Tempat tinggal di Jalan Kampung Cikupa RT. 001 / RW. 01, Desa Sukamulya, Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang, Pekerjaan Swasta; -----

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 015/KA-SS&R/SK/PTUN/IV/2014, tanggal 15 April 2014, telah memberikan kuasa kepada: -----

1. Sunaryo Saruddin, S.H.; -----
2. ST. Mahmud Syaukat, S.H., M.H.; -----

Keduanya Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Advokat pada Kantor Advokat SUNARYO SARUDDIN & REKAN, beralamat di Jalan K.H. Abdullah Syafi'ie Nomor: 27, Lantai 2, Tebet, Jakarta Selatan; -----

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

M E L A W A N :

Halaman 1 dari 127 halaman, Putusan No. 20/G/2014/PTUN-SRG



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

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG, Tempat Kedudukan di

Jalan Perintis Kemerdekaan Kav. 5, Kelurahan Cikokol, Kota
Tangerang; -----

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 3732/SK.36-71/V/2014,
tanggal 21 Mei 2014, telah memberikan kuasa kepada: -----

1. Imbiar, S.H., Jabatan Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara
Pertanahan; -----
2. Singgih Wiranto, A.Ptnh, Jabatan Kepala Sub Seksi Perkara
Pertanahan; -----
3. Edy Dwi Daryono, S.E., Jabatan Kepala Sub Seksi Sengketa Dan
Konflik Pertanahan; -----
4. Tuti Sumartinah, Jabatan Penerima Layanan Pengaduan;

5. Tiyani, Jabatan Mediator Pertanahan; -----
6. Warsono, B.A., Jabatan Mediator Pertanahan; -----
Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai
Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang, beralamat di
Jalan Perintis Kemerdekaan, Kav. 5, Kelurahan Cikokol, Kota
Tangerang; -----
Selanjutnya disebut sebagai ----- **TERGUGAT**;

D A N :

PT. ALAM SUTERA REALTY, TBK. beralamat di Wisma Argo Manunggal Kavling
22 Jalan Gatot Soebroto, Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Soelaiman Soemawinata, Warga Negara Indonesia, Tempat tinggal di Jalan Taman Sutera Narada Nomor: 2, Pakulonan, Serpong Utara, Tangerang Selatan, Pekerjaan Direktur dan Ir. Lilia Setiprawarti S., Warga Negara Indonesia, Tempat tinggal di Jalan Taman Radio Dalam V Nomor: 7, Gandaria Utara, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, Pekerjaan Direktur; berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Alam Sutera Realty, Tbk. tanggal 23 Desember 2013, Nomor: 98, yang dibuat di hadapan Sriwi Bawana Nawaksari, Notaris di Kabupaten Tangerang, berdasarkan Pasal 3 dan telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, sebagaimana tersebut dalam Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Nomor: AHU-AH.01.10-04626, tanggal 14 Februari 2014; ----- Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 08/SK/JPT-BPN/lit/VI/2014, Tanggal 16 Juni 2014, memberikan kuasa kepada: -----

1. Lucia Ratih Andini, S.H.; -----
2. Intan Kumalasari, S.H.; -----
3. Ibnu Ali Tindri, S.H.; -----
4. Tommy Fahrizal, S.H.; -----
5. Risyad Arhamullah, S.H.; -----

Pekerjaan Advokat dan Staff Legal PT. Alam Sutera Realty, Tbk., serta: -----

1. Marco Kumar, S.H.; -----
2. Rayza Hindarsin, S.H.; -----

Halaman 3 dari 127 halaman, Putusan No. 20/G/2014/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Advokat Magang dan Staff Legal pada PT. Alam Sutera Realty, Tbk,
Semuanya Warga Negara Indonesia, beralamat kantor di Wisma
Argo Manunggal Nomor: 18 Jalan Jenderal Gatot Soebroto, Kav. 22,
Karet Semanggi, Setiabudi, Jakarta Selatan; -----

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

----- Pengadilan Tata Usaha Negara Serang; -----

----- Telah membaca: -----

- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 20/PEN-DIS/2014/PTUN.SRG, tanggal 14 Mei 2014, tentang Lolos Dismissal;

- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 20/PEN-MH/2014/PTUN.SRG, tanggal 14 Mei 2014, tentang Penunjukan Susunan Majelis
Majelis Hakim;

- Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor: 20/PEN-PP/2014/PTUN.SRG, tanggal 14 Mei 2014, tentang Penentuan Hari dan Tanggal Pemeriksaan
Persiapan; ----
- Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor: 20/PEN-HS/2014/PTUN.SRG, tanggal 11 Juni 2014, Penentuan Hari dan Tanggal Persidangan;

- Putusan Sela Nomor: 20/G/2014/PTUN-SRG, tanggal 2 Juli 2014, tentang diterimanya PT. Alam Sutera Realty Tbk sebagai Tergugat II Intervensi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

----- Telah mendengarkan keterangan Para Pihak di persidangan; -----

----- Telah mempelajari Berkas Perkara Nomor: 20/G/2014/PTUN-SRG, beserta seluruh lampirannya; -----

TENTANG DUDUK SENGKETA :

----- Bahwa Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Gugatannya tertanggal 14 Mei 2014, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 14 Mei 2014 dalam Register Perkara Nomor: 20/G/2014/PTUN-SRG, sebagaimana telah diperbaiki dalam Pemeriksaan Persiapan tanggal 11 Juni 2014, yang pada pokoknya mendalilkan hal-hal sebagai berikut:

Objek sengketa: -----

Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 5399/Kunciran tanggal 1 Februari 2013, Surat Ukur No.1509/Kunciran/2013 tertanggal 14 Januari 2013 seluas 3.228 m² atas nama PT. Alam Sutera Realty,Tbk, yang untuk selanjutnya disebut sebagai objek sengketa; -----

Adapun gugatan ini diajukan adalah berdasarkan hal-hal sebagai berikut: -----

1. Bahwa, objek sengketa *a quo* merupakan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang bersifat konkret, individual dan final serta berakibat hukum yang merugikan Penggugat sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
2. Kongkrit: -----

Halaman 5 dari 127 halaman, Putusan No. 20/G/2014/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

Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Kepala Kantor
Pertanahan Kota Tangerang yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor:
5399/Kunciran tanggal 1 Februari 2013, Surat Ukur Nomor: 1509/
Kunciran/2013 tertanggal 14 Januari 2013 seluas 3228 M² atas nama PT. Alam
Sutera Realty, Tbk. secara nyata dikeluarkan dalam bentuk tertulis; -----

Individual: -----

Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Kepala Kantor
Pertanahan Kota Tangerang yaitu berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan
Nomor: 5399/Kunciran tanggal 1 Februari 2013, Surat Ukur Nomor: 1509/
Kunciran/2013 tertanggal 14 Januari 2013 seluas 3.228 m² atas nama PT.
Alam Sutera Realty, Tbk, secara nyata ditujukan kepada individual, dalam hal
ini PT. Alam Sutera Realty, Tbk.; -----

Final: -----

Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Kepala Kantor
Pertanahan Kota Tangerang yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor:
5399/Kunciran tanggal 1 Februari 2013, Surat Ukur No.1509/Kunciran/2013
tertanggal 14 Januari 2013 seluas 3.228 m² atas nama PT. Alam Sutera Realty,
Tbk, telah dikeluarkan oleh Tergugat dan dapat dilaksanakan atau
dipergunakan dengan tanpa memerlukan ijin dari persetujuan dari atasan atau
instansi lainnya serta secara langsung telah menimbulkan kerugian bagi
Penggugat, oleh karena dengan adanya objek sengketa telah nyata-nyata
meniadakan hak dari Penggugat, oleh karena tanah dari Penggugat seluas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1.046 m² dan seluas 1.916 m² dengan bukti hak berupa Girik C.1334 Persil

No.82. S.III telah dinyatakan merupakan bagian dari objek sengketa; -----

3. Bahwa Penggugat adalah pemilik dari sebagian tanah yang terletak di Jl. Kampung Kunciran RT.003/RW.01 Kunciran - Kec.Pinang (dahulu Kecamatan Cipondoh) Kota Tangerang – Banten dengan bukti hak berupa Girik C1334 Persil No.82. S.III seluas 1.046 m² dengan batas-batasnya, sebagai berikut: ----

- Sebelah Utara: Tanah milik Saudara Siman sekarang dikuasai oleh PT. Alam Sutera,Tbk; -----
- Sebelah Timur : Tanah milik Saudara Siman sekarang dikuasai oleh PT. Alam Sutera,Tbk; -----
- Sebelah Selatan : Tanah milik Saudara Masan sekarang dikuasai oleh PT. Alam Sutera,Tbk; -----
- Sebelah Barat : Tanah milik Kebun/Saudara Rahman sekarang dikuasai oleh PT. Alam Sutera,Tbk; -----

(Sebagaimana tertera dalam peta bidang tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang tertanggal 29 Nopember 2006 serta telah ditetapkan pada peta pendaftaran lembar : 48.2-31/089-08-3), berdasarkan Akta Jual Beli No. 24/2011 tanggal 16 Maret 2011 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Muhammad Irsan, S.H., dengan Jupiter Chen sebagai Pembeli dan H. Ribun bin Boseh sebagai Penjualnya; -----

4. Bahwa kemudian sekitar bulan April 2011 tanpa sepengetahuan apalagi seijin dari Penggugat, PT. Alam Sutera Realty,Tbk telah secara sengaja menguasai

Halaman 7 dari 127 halaman, Putusan No. 20/G/2014/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

serta mendirikan bangunan di atas sebagian tanah milik Penggugat yang terletak dahulu dikenal dengan Jl. Kampung Kunciran RT.003/Rw.01 Kelurahan Kunciran – Kec.Pinang (dahulu Kec. Cipondoh) - Kota Tangerang - Banten dan sekarang dikenal sebagai Perumahan cluster Sutera Renata The Aurora Jl. Aurora Utama No.28, No.30, dan No.32; -----

5. Bahwa atas tindakan dari PT. Alam Sutera Realty, Tbk tersebut Penggugat telah mengajukan gugatan terhadap PT. Alam Sutera Realty, Tbk melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dibawah daftar No. 464/Pdt.G/2011/PN.JKT.SEL tertanggal 24 Agustus 2011; -----
6. Bahwa atas Perkara No. 464/Pdt.G/2011/PN.JKT.SEL tersebut telah diputus pada tanggal 26 April 2012, dan atas putusan tersebut PT. Alam Sutera Realty, Tbk menyatakan banding; -----
7. Bahwa atas perkara banding tersebut telah diputus oleh Pengadilan Tinggi Jakarta pada tanggal 16 Januari 2013 No. 538/Pdt/2012/PT.DKI dan atas putusan tersebut Penggugat asal dalam Perkara No.464/Pdt.G/2011/PN.JKT.SEL pada tanggal 18 Maret 2013 telah menyatakan kasasi dan hingga dibuatnya gugatan ini perkara tersebut pada tingkat kasasi belum diputus yang berarti sebagian tanah yang terletak di Jl. Kampung Kunciran Rt.003/Rw.01 Kunciran - Kec.Pinang (dahulu Kecamatan Cipondoh) Kota Tangerang – Banten dengan bukti hak berupa Girik C.1334 Persil No.82. S.III seluas 1046 M² masih dalam keadaan sengketa; -----
8. Bahwa selain dari pada itu Penggugat juga adalah Pemilik dari sebagian bidang tanah Hak Milik Adat (girik) Persil No.82. S.III kohir No.C.1334 seluas 1916 M²



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang terletak di Propinsi Banten Kota Tangerang - Kec.Pinang, Desa/Kel.

Kunciran Rt.003/Rw.01 dengan batas-batas: -----

- Sebelah Utara : Tanah milik PT. Alam Sutera Realty,Tbk; -----
- Sebelah Timur : Tanah milik PT. Alam Sutera Realty,Tbk; -----
- Sebelah Selatan : Tanah milik PT. Alam Sutera Realty,Tbk;

- Sebelah Barat : Tanah milik PT. Alam Sutera Realty,Tbk; -----

(Sebagaimana tertera dalam peta bidang tanah yang dikeluarkan oleh kantor Pertanahan Kota Tangerang tertanggal 29 Nopember 2006 serta telah ditetapkan pada peta pendaftaran lembar : 48.2-31/089-08-3), berdasarkan Akta Jual Beli No. 222/2010 tanggal 30 Desember 2010 dengan Jupiter Chen sebagai Pembeli dan Siman bin Keman sebagai Penjualnya; -----

9. Bahwa lokasi atas tanah yang menjadi objek jual beli dalam Akta Jual Beli No. 24/2011 tanggal 16 Maret 2011 dan Objek Jual Beli dalam Akta Jual Beli No. 222/2010 tanggal 30 Desember 2010 letaknya adalah berdekatan yaitu sama-sama terletak di Rt.003/Rw.01 Desa/Kel. Kunciran – Kota Tangerang - Propinsi Banten dan telah dimasukkan kedalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No.5399/Kunciran tanggal 1 Februari 2013, Surat Ukur No.1509/Kunciran/2013 tertanggal 14 Januari 2013 seluas 3228 M² atas nama PT. Alam Sutera Realty,Tbk; -----

10. Bahwa setelah terjadinya jual beli No. 222/2010 tanggal 30 Desember 2010 tersebut, Penggugat mendapat informasi yaitu telah beredar beberapa Akta Jual Beli palsu atas Hak Milik Adat (girik) Persil No.82. S.III Kohir No.C 1334

Halaman 9 dari 127 halaman, Putusan No. 20/G/2014/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang salah satunya adalah Akta Jual Beli No. 564/Agr/JB/1986 tertanggal 29 Mei 1986 dibuat oleh Camat Pinang dengan Siman bin Keman sebagai Penjual dan M. Siringo Ringo sebagai pembeli, yang mana objek Akta Jual Beli tersebut menyangkut objek dari pada Akta Jual Beli No. 222/2010 tanggal 30 Desember 2010 yang dibuat oleh PPAT Muhammad Irsan,S.H., antara Jupiter Chen sebagai Pembeli dan Siman bin Keman sebagai Penjual; -----

11. Bahwa kemudian atas Akta Jual Beli No. 564/Agr/JB/1986 tertanggal 29 Mei 1986 tersebut Penggugat telah mengajukan gugatan terhadap Siman bin Keman, M. Siringo Ringo, S.H., dan Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Dalam Negeri RI, Cq. Pemerintah Propinsi Banten, Cq. Pemerintah Kota Tangerang, Cq. Kepala Kecamatan Pinang melalui Pengadilan Negeri Tangerang yang telah terdaftar di Kepaniteraan Perkara Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 1 Agustus 2011 dibawah register No.349/Pdt.G/ 2011/PN.TNG; -----

12. Bahwa atas Perkara No. 349/Pdt.G/2011/PN.TNG telah diputus oleh Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 21 Desember 2011, dan atas putusan tersebut Kepala Kecamatan Pinang telah menyatakan banding pada tanggal 3 Januari 2012; -----

13. Bahwa atas perkara banding dari Perkara No. 349/Pdt.G/2011/PN.TNG tersebut telah diputus oleh Pengadilan Tinggi Banten pada tanggal 25 Pebruari 2013 No. 90/Pdt/2012/PT.BTN, dan atas keputusan Pengadilan Tinggi tersebut tidak ada yang menyatakan Kasasi, sehingga Putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum pasti; -----



14. Bahwa berdasarkan uraian seperti tersebut di atas berarti hingga dibuatnya gugatan ini tanah seluas 1046 M² yang menjadi objek sengketa dalam perkara daftar No. 464/Pdt.G/2011/PN.JKT.SEL tersebut statusnya masih dalam keadaan sengketa di Mahkamah Agung RI demikian pula halnya atas tanah seluas 1916 M² yang menjadi objek dalam perkara No. 349/Pdt.G/2011/PN.TNG hingga tanggal 25 Pebruari 2013 atas tanah tersebut sedang dalam keadaan sengketa di Pengadilan Tinggi Banten; -----
15. Bahwa pada tanggal 13 Januari 2014 Penggugat telah mengirim surat kepada Kantor Pertanahan Kota Tangerang tentang mohon klarifikasi atas status tanah Hak Adat Girik C No.1334 Persil 82 S.III Kelurahan Kunciran - Kecamatan Pinang - Kota Tangerang dan kemudian atas surat dari Penggugat tersebut telah dijawab oleh Tergugat dengan suratnya No.1178/7.36.71/II/2014 tertanggal 25 Pebruari 2014 (yang kemudian diklarifikasi dengan surat No. 4023/600.13-36.71/VI/2014 tertanggal 5 Juni 2014 perihal Klarifikasi status tanah Hak Adat Girik C. No. 1334 Persil 82 S. III, Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang) yang pada intinya menyatakan bahwa atas status tanah Hak Adat Girik C No.1334 Persil 82 S.III Kelurahan Kunciran - Kecamatan Pinang - Kota Tangerang tersebut Tergugat telah mengeluarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 5399/Kunciran tanggal 1 Februari 2013, Surat Ukur No.1509/Kunciran/2013 tanggal 14 Januari 2013 seluas 3228 M² tercatat atas nama PT. Alam Sutera Realty,Tbk sehingga apabila berpedoman pada Pasal 55 undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, surat gugatan ini masih bisa diajukan / didaftarkan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Serang hingga tanggal 26 Mei 2014 sesuai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan tenggang waktu yang ditentukan oleh Undang-undang yaitu dalam waktu 90 (sembilan puluh) hari; -----

16. Bahwa berdasarkan dalil poin 13 (tiga belas) di atas, dan dihubungkan dengan Pasal 53 ayat 1 Undang-Undang No.51 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang No.5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Penggugat sangat berkepentingan dalam mengajukan surat gugatan ini; -----

17. Bahwa ketika tanah dalam keadaan sengketa di Mahkamah Agung RI, perkara asal No. 464/Pdt.G/2011/PN.JKT.SEL dan di Pengadilan Tinggi Banten perkara asal No. 349/Pdt.G/2011/PN.TNG, Tergugat dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang justru telah melakukan perbuatan hukum, yaitu secara sengaja melawan hukum dan nekat mengeluarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 5399/Kunciran tanggal 1 Februari 2013, Surat Ukur No. 1509/Kunciran/2013 tanggal 14 Januari 2013 seluas 3228 m² tercatat atas nama PT. Alam Sutera Realty, Tbk yang berdasarkan Pasal 31 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang seharusnya menanggukuhkan menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 5399/Kunciran tanggal tanggal 1 Februari 2013, Surat Ukur No. 1509/Kunciran/2013 tanggal 14 Januari 2013 seluas 3228 m² tercatat atas nama PT.Alam Sutera Realty,Tbk, oleh karena tanah tersebut masih dalam keadaan sengketa, padahal Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang jelas sudah tahu tanah tersebut masih dalam keadaan sengketa, oleh karena dalam perkara No. 464/Pdt.G/2011/PN.JKT.SEL dan perkara No.349/Pdt.G/2011/PN.TNG Penggugat telah mengajukan permohonan pemblokiran atas tanah sengketa sebagaimana



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ternyata dari surat Penggugat tanggal 31 Juli 2012 No. 02/JC/VII/2012 yang diterima oleh Tergugat pada tanggal 31 Juli 2012 agenda No. 2634/KPT/VII/2012 dan surat Penggugat tanggal 31 Juli 2012 No. 03/JC/VII/2012 yang diterima oleh Tergugat pada tanggal 31 Juli 2012 agenda No. 2635/KPT/VII/2012; -----

18.A. Bahwa bunyi dari Pasal 31 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah sebagai berikut “Jika di dalam buku tanah terdapat catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf (b) yang menyangkut data yuridis, atau catatan sebagaimana dimaksud pasal 30 ayat (1) huruf (c), (d) dan (e) yang menyangkut data fisik maupun data yuridis penerbitan sertifikat ditanggguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus”;

B. Bahwa bunyi dari Pasal 30 ayat (1) huruf (d) adalah sebagai berikut “Yang data fisik dan/atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan gugatan ke Pengadilan tetapi tidak ada perintah dari Pengadilan untuk status quo dan, tidak ada putusan penyitaan dari Pengadilan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut serta hal-hal yang disengketakan”; -----

19. Bahwa penerbitan objek sengketa di saat tanah tersebut masih dalam sengketa di Mahkamah Agung RI (dalam perkara asal No. 464/Pdt.G/2011/PN.JKT.SEL) dan masih dalam keadaan sengketa di Pengadilan Tinggi Banten (perkara asal No. 349/Pdt.G/2011/PN.TNG) adalah merupakan tindakan yang melanggar asas profesionalisme dan asas akuntabilitas (sebagaimana dimaksud dalam UU No. 28 tahun 1999 tentang Penyelenggara Negara yang bersih dan bebas dari korupsi, kolusi dan nepotisme) sehingga

Halaman 13 dari 127 halaman, Putusan No. 20/G/2014/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

bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a UU No. 9 Tahun 2004 tentang perubahan UU No : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB), sehingga perbuatan dari Tergugat sebagai perbuatan yang sewenang-wenang sebagaimana yang dimaksud Pasal 53 ayat (2) huruf b UU No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara; -----

20. Bahwa dari dalil-dalil surat gugatan di atas maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Serang agar Keputusan yang menjadi objek sengketa *a quo* harus dinyatakan batal atau tidak sah; -----

Berdasarkan alasan-alasan dan fakta-fakta sebagaimana telah diuraikan di atas, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Cq. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara ini berkenan untuk memeriksa dan memberi putusan sebagai berikut: -----

Dalam Pokok Sengketa: -----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 5399/Kunciran tanggal 1 Februari 2013, Surat Ukur No. 1509/Kunciran/2013 tertanggal 14 Januari 2013, seluas 3228 m² atas nama PT. Alam Sutera Realty, Tbk.;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari daftar buku tanah Tergugat Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 5399/ Kunciran tanggal 1 Februari 2013, Surat Ukur No. 1509/ Kunciran/2013 tertanggal 14 Januari 2013, seluas 3228 m² atas nama PT. Alam Sutera Realty,Tbk.; -----

4. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam sengketa ini;

----- Bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat melalui Kuasanya telah mengajukan Jawaban tertanggal 2 Juli 2014, yang pada pokoknya mengemukakan dalil-dalil bantahan sebagai berikut: -----

DALAM EKSEPSI: -----

A. GUGATAN TELAH LEWAT WAKTU (VERJARING);

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas terhadap dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam gugatannya, karena penggugat sudah mengetahui mengenai penerbitan Sertipikat objek a quo melalui surat dari Tergugat tanggal 28 Maret 2012 No.1908/600.13-36.71/ III/2012 Perihal Permohonan Konfirmasi, yang merupakan balasan untuk menjawab surat dari Penggugat tanggal 12 Maret 2012 No.012/ JC/III/2012; -----

2. Bahwa pada Halaman 4 (empat) Poin 15 (lima belas), Penggugat mendalilkan seolah-olah baru mengetahui mengenai penerbitan

Halaman 15 dari 127 halaman, Putusan No. 20/G/2014/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat objek a quo berdasarkan surat dari Tergugat No. 4023/600.13-36.71/VI/2014 tanggal 5 Juni 2014, sedangkan faktanya Penggugat sebelumnya sudah mengetahui tentang penerbitan Sertipikat objek a quo melalui surat dari Tergugat tanggal 28 Maret 2012 No.1908/600.13-36.71/III/2012 Perihal Permohonan Konfirmasi, yang merupakan balasan untuk menjawab surat dari Penggugat tanggal 12 Maret No. 012/JC/III/2012;

3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dengan demikian tenggang waktu sejak diketahui adanya Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Tergugat berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No.5399/Kunciran, Surat Ukur No.1509/Kunciran/2013 tanggal 14 Januari 2013 luas 3.228 M2 yang dimaksud sebagai obyek sengketa tersebut sampai dengan gugatan Penggugat terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tanggal 14 Mei 2014, telah melampaui 90 (Sembilan puluh) hari;

4. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.41.K/TUN/1994 tanggal 10 November 1994 yang menyatakan "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 kasuistik sejak pihak ketiga merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Usaha Negara dan sudah mengetahui adanya Keputusan Tata Usaha tersebut”; -----

5. Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No.2 Tahun 1991 tanggal 9 Juli 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Ketentuan Peralihan Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara pada angka V TENGANG WAKTU (Pasal 55) Point 3 dinyatakan “Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 dihitung secara kasuistik sejak ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui tentang adanya Keputusan tersebut”; -----

6. Bahwa Penggugat baru mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 14 Mei 2014, sedangkan Tergugat sudah memberitahukan mengenai penerbitan obyek a quo sejak tahun 2012 yaitu berdasarkan surat dari Tergugat tanggal 28 Maret 2012 No.1908/600.13-36.71/III/2012 Perihal Permohonan Konfirmasi, yang merupakan balasan untuk menjawab surat dari Penggugat tanggal 12 Maret No. 012/JC/III/2012, sehingga pada saat itulah Penggugat mengetahui secara pasti dan merasa dirugikan atas terbitnya Surat Keputusan tentang obyek sengketa. Dengan demikian maka gugatan Para Penggugat telah melewati tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari dan telah menyimpang dari ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang RI No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan

Halaman 17 dari 127 halaman, Putusan No. 20/G/2014/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang RI No.9 Tahun 2004 dan Undang-Undang RI No.51 Tahun 2009, untuk itu mohon gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima; -----

B. GUGATAN *NEBIS* *IN* *IDEM;*

1. Bahwa terhadap objek sengketa yang diajukan oleh Penggugat, sebelumnya pernah diajukan di Pengadilan Negeri Tangerang dengan Register Perkara No.90/Pdt/2012/PT.BTN tanggal 25 Februari 2013 Jo. No. 349/Pdt.G/2011/PN.TNG tanggal 21 Desember 2011 dan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan Register Perkara No.464/Pdt.G/2011/ PN,JKT.SEL; -----
2. Bahwa terhadap Perkara No.90/Pdt/2012/PT.BTN tanggal 25 Februari 2013 Jo. No. 349/Pdt.G/2011/PN.TNG tanggal 21 Desember 2011, telah diputus dan telah mempunyai kekuatan hukum, namun para pihak tidak ada yang mengajukan Kasasi, sedangkan terhadap Perkara No.464/Pdt.G/2011/PN.JKT.SEL saat ini masih dalam proses Kasasi di Mahkamah Agung RI, dimana permohonan Kasasi tersebut diajukan oleh PT. Alam Sutera Realty sebagai pihak yang kalah; -----
3. Bahwa atas adanya gugatan ini, dapat mencerminkan tidak adanya kepastian hukum dalam kerangka Negara yang berdasarkan Hukum. Oleh sebab itu demi tegaknya hukum yang berkeadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa dan demi adanya kepastian hukum dalam



rangka untuk mendapatkan hak dan kepastian hukum dari peristiwa hukum yang sudah mendapatkan kekuatan hukum tetap, maka atas Gugatan Penggugat tersebut harus ditolak;

4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, agar tidak terjadi adanya 2 (dua) putusan yang berbeda terhadap perkara dengan objek dan subjek hukum yang sama serta demi untuk menghindari terjadinya kesimpangsiuran dalam penegakan hukum, maka untuk itu kami Tergugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara A Quo yang diajukan oleh Penggugat, sudah sepatutnya harus ditolak atau tidak dapat diterima menurut hukum, karena untuk menegakkan adanya kepastian hukum yang menjunjung tinggi Demi Keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa;
-

C. KOMPETENSI ABSOLUT; -----

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil Penggugat kecuali mengenai hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat; -----
2. Bahwa jika mencermati gugatan Penggugat, adalah lebih menitikberatkan kepemilikan Penggugat atas objek sengketa, yaitu Penggugat lebih mempermasalahkan kepemilikan Girik C.1334 Persil No.82 S.III berdasarkan Akta Jual Beli No.24/2011 tanggal 16 Maret 2011 yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Muhamad Irsan,SH dengan Penggugat sebagai Pembeli dan H.Ribun Bin Boses sebagai Penjual; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa karena dalam gugatannya, Penggugat lebih menitikberatkan kepada kepemilikan Girik C.1334 Persil No.82 S.III berdasarkan Akta Jual Beli No.24/2011 tanggal 16 Maret 2011, perkara tersebut telah masuk dalam perbuatan hukum perdata; -----
4. Bahwa sesuai dengan Pasal 2 Undang-Undang No.5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagaimana dirubah oleh Undang-Undang RI No.9 tahun 2004 dan diubah lagi dengan Undang-Undang RI No.51 tahun 2009, dijelaskan sebagai berikut: -----
- "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 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”;

5. Bahwa karena gugatan Penggugat adalah menitikberatkan kepada kepemilikan Girik C.1334 Persil No.82 S.III berdasarkan Akta Jual Beli No.24/2011 tanggal 16 Maret 2011, telah masuk dalam ranah Pengadilan Negeri, maka Pengadilan Tata Usaha Negara Serang wajib menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvarkelijk Verklaard*); ---

DALAM POKOK SENGKETA: -----

1. Bahwa Tergugat tetap menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat; ---
2. Bahwa Tergugat mohon agar segala sesuatu yang telah diuraikan dalam Eksepsi juga masuk dalam bagian pokok perkara ini; -----
3. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil pada gugatan Penggugat halaman 3 (tiga) dan 4 (empat), poin 9 (sembilan), 10 (sepuluh) dan 11 (sebelas), karena Penggugat mendalilkan memperoleh objek tanah dengan Girik C No.1334 Persil 82.S.III berdasarkan Akta Jual Beli No.24/2011 tanggal 16 Maret 2011, sedangkan faktanya terhadap Girik C No.1334 Persil 82.S.III sudah dijual oleh Sdr.Siman Bin Keman Kepada Sdr Makolom Siringoringo sejak tahun 1986 yaitu berdasarkan Akta Jual Beli No.564/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agr/1986

tanggal

29

Mei

1986;

-
4. Bahwa kemudian oleh para ahli waris Alm.Makolom Siringoringo, bidang tanah tersebut dilepaskan haknya Kepada Negara untuk kepentingan pihak Kedua yaitu PT.Alam Sutera Realty,Tbk (dahulu PT.Adhiutama Manunggal) berdasarkan Surat Pelepasan Hak Atas Tanah No.16 tanggal 19 Mei 2004;

-
5. Bahwa berdasarkan Surat Pelepasan Hak Atas Tanah tersebut diatas, pada tanggal 5 Februari 2012, PT.Alam Sutera Realty,Tbk mengajukan permohonan hak atas tanah Kepada Tergugat, yang kemudian oleh Tergugat diterbitkanlah Surat Keputusan No.0145/Kep-36.71/XI/2012 tanggal 26 November 2012 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas bidang tanah seluas 3.228 M2, terletak di Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang atas nama PT.Alam Sutera Realty,Tbk, kemudian pada tanggal 18 Desember 2012, sehingga berdasarkan Surat Keputusan tersebut terbitlah Sertipikat Hak Guna Bangunan No.5339, Surat Ukur No.1509/Kunciran/2013 tanggal 14 Januari 2013 seluas 3.2238 M2 tercatat atas nama PT.Alam Sutera Realty,Tbk; -----

6. Bahwa menanggapi dalil Penggugat pada Halaman 3 (tiga), poin 5 (lima), 6 (enam) dan 7 (tujuh) yang pada intinya Penggugat telah mengajukan gugatan Perdata di Pengadilan Negeri Tangerang dengan register perkara No. 349/Pdt.G/2011/PN.TNG serta mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan register Perkara No. 464/Pdt.G/2011/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PN.JKT.SEL, dan terhadap kedua perkara tersebut, Tergugat tidak ditarik sebagai pihak, oleh sebab itu sangat tidak relevan apabila Penggugat menggugat obyek sengketa a quo yang diterbitkan oleh Tergugat, sedangkan pada Perkara No. 349/Pdt.G/2011/PN.TNG dan Perkara No. 464/Pdt.G/2011/PN.JKT.SEL, Penggugat tidak menjadikan Tergugat sebagai pihak dalam kedua perkara tersebut;

7. Bahwa Tergugat menolak dengan keras dalil Penggugat pada Halaman 4 (empat), poin 15 (lima belas), karena apa yang didalikan Penggugat tersebut adalah suatu dalil yang mengada-ada dan tidak benar, faktanya adalah, sebelumnya Penggugat pernah mengirimkan surat kepada Tergugat tanggal 12 Maret 2012, Nomor : 012/JC/III/2012 Perihal Permohonan Konfirmasi, dan terhadap surat Penggugat tersebut, sudah dibalas oleh Tergugat berdasarkan surat Nomor : 1908/600.13-36.71/III/2012 tanggal 28 Maret 2012 perihal Konfirmasi;
-

8. Bahwa dengan demikian, berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat sebenarnya sudah mengetahui mengenai penerbitan obyek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat sejak tahun 2012, akan tetapi Penggugat dalam gugatan ini mendalilkan seolah-olah baru mengetahui penerbitan objek sengketa pada tahun 2014 berdasarkan surat Tergugat tanggal 5 Juni 2014 Nomor : 4023/600.13-36.71/VI/2014. Oleh sebab itu, gugatan Penggugat sudah melampaui batas waktu 90 (sembilan puluh) hari atau sudah Daluwarsa (*Verjaring*) sebagaimana Pasal 55 Undang-Undang RI No.5

Halaman 23 dari 127 halaman, Putusan No. 20/G/2014/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

Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang RI No.9 Tahun 2004 dan Undang-Undang RI No.51 Tahun 2009;

9. Bahwa Penggugat dapat dikategorikan sebagai Pihak yang beritikad buruk, karena sebenarnya Penggugat sudah mengetahui mengenai penerbitan Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Tergugat sejak tahun 2012 berdasarkan surat Tergugat Nomor : 1908/600.13-36.71/III/2012 tanggal 28 Maret 2012 perihal Konfirmasi, akan tetapi Penggugat memanipulasi kelemahan tersebut dan agar perkara dapat ditangani di Pengadilan Tata Usaha Negara, Penggugat mengajukan surat tertanggal 13 Januari 2014 dan dijawab oleh Tergugat berdasarkan surat No.4023/600.13-36.71/VI/2014 tanggal 5 Juni 2014;

10. Bahwa upaya mengirim surat serta berharap mendapat surat balasan dari Tergugat, untuk mensiasati pelanggaran terhadap batas waktu mengajukan gugatan, padahal permasalahan sudah diketahui sejak tahun 2012, adalah masuk dalam kategori Itikad Buruk dari Penggugat untuk merekayasa hukum, sehingga Penggugat harus dianggap telah memiliki itikad buruk ketika membuat dan mengajukan perkara ini di Pengadilan Tata Usaha Negara Serang;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa pihak yang beritikad buruk tidak layak mendapat perlindungan hukum, sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvarkelijk Verklaard*);

12. Bahwa Tergugat menolak dengan keras dan tegas terhadap dalil Penggugat pada Halaman 5 (lima), poin 17 (tujuh belas), yang pada intinya mendalilkan Tergugat tidak memenuhi permohonan Pemblokiran Penggugat, karena dalil Penggugat tersebut adalah suatu dalil yang penuh kebohongan dan tidak benar. Faktanya adalah, permohonan Pemblokiran yang diajukan Penggugat berdasarkan surat Nomor 02/JC/VII/2012 tanggal 31 Juli 2012, sudah dipenuhi dan dilaksanakan oleh Tergugat berdasarkan Nota Dinas Nomor 135/ND/IX/SKP/2012 tanggal 10 September 2012. Dan perlu Tergugat tegaskan pula, bahwa yang dimohonkan blokir oleh Penggugat adalah bukan Objek Sengketa, melainkan Peta Tematik Permohonan Hak atas nama PT. Alam Sutera Realty, Tbk, sehingga sangat tidak benar dan suatu kebohongan semua dalil Penggugat yang menyatakan telah melakukan pemblokiran terhadap objek sengketa;

13. Bahwa Surat Keputusan objek *a quo* yang diterbitkan Tergugat telah sesuai dengan tata cara prosedural sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Jo. Peraturan Pemerintah RI No. 10 Tahun 1961. Sehingga Tergugat dalam menerbitkan Surat Keputusan Pejabat Tata usaha Negara yang menjadi objek *a quo* dari penerbitannya tidak menyalahi dan sama sekali tidak merugikan kepentingan Penggugat karena telah

Halaman 25 dari 127 halaman, Putusan No. 20/G/2014/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

sesuai dengan Azas-Azas Umum Pemerintahan yang baik dan sudah
memenuhi azas kecermatan Formal;

14. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah RI No.10 Tahun 1961 tentang
Pendaftaran Tanah Jo.Undang-Undang RI No.5 Tahun 1960 tentang
Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Keppres No.26 Tahun 1988
tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN), bahwa Kantor Pertanahan
adalah suatu lembaga yang ditunjuk dan diberi wewenang untuk
menerbitkan suatu tanda bukti hak atas tanah;

15. Bahwa Surat Keputusan tentang obyek sengketa yang dikeluarkan oleh
Tergugat tersebut adalah Surat Keputusan yang telah diterbitkan sesuai
dengan prosedur dan mekanisme yang diatur oleh ketentuan perundang-
undangan, baik tentang kewenangan Tergugat maupun prosedur dan
ketentuan yang mengatur persyaratan-persyaratan terhadap diterbitkannya
Surat Keputusan tentang obyek sengketa;

16. Bahwa setiap penerbitan Surat Keputusan tentang Sertipikat hak atas tanah
telah diproses melalui mekanisme dan prosedur sesuai dengan peraturan
perundang-undangan yang berlaku, sebagaimana dimaksud dalam:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Undang - Undang RI No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - pokok Agraria dalam Bagian kedua tentang Ketentuan - ketentuan Konversi;

- Peraturan Pemerintah RI No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang menentukan tentang prosedur dan tata cara proses pembuatan dan penerbitan sertifikat hak atas tanah;

- Peraturan Pemerintah RI No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menentukan tentang prosedur dan tata cara proses pembuatan dan penerbitan Sertipikat hak atas tanah;

- Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No. 2 tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran bekas hak - hak Indonesia atas tanah, yang menentukan syarat formal dalam permohonan Sertipikat hak atas tanah;

- Surat Menteri Pertanian dan Agraria No. 4/2/16 tanggal 14 Agustus 1962 tentang kewajiban penegasan konversi hak atas tanah dan pembuatan buku tanah untuk memperoleh penegasan konversinya;

----- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka Tergugat , mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan sebagai berikut: -----

Halaman 27 dari 127 halaman, Putusan No. 20/G/2014/PTUN-SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

A. Dalam Eksepsi: -----

- Menerima Eksepsi Tergugat; -----
- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya; -----

B. Dalam Pokok Sengketa: -----

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima; -----
- Menyatakan dan memutuskan bahwa Tergugat, tidak melakukan perbuatan melawan hukum; -----
- Menyatakan sah dan berkekuatan Hukum atas terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 5399/Kunciran tanggal 1 Februari 2013, Surat Ukur No. 1509/Kunciran/2013 tanggal 14 Januari 2013, seluas 3.228 M2 atas nama PT.Alam Sutera Realty,Tbk.; -----
- Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul sebagai akibat pemeriksaan perkara ini; -----

----- Jika Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*Ex a quo et bono*); -----

----- Bahwa atas Permohonan Pihak ketiga PT. Alam Sutera Realty Tbk. (Pemohon Intervensi), yang diajukan melalui Kuasa Hukumnya tertanggal 17 Juni 2014 yang diterima Majelis Hakim pada 18 Juni 2014, yang untuk selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 83 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor: 5 Tahun 1986 permohonan *a quo* telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dan mengabulkan Permohonan Pihak Ketiga *a quo* dan menetapkan sebagai Tergugat II Intervensi dalam sengketa *in litis* sebagaimana tercantum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara jelas dan lengkap dalam Putusan Sela Nomor: 20/G/2014/PTUN-SRG,
tanggal 2 Juli 2014; -----

----- Bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut selanjutnya Tergugat II
Intervensi melalui kuasa hukumnya telah mengajukan Jawabannya tertanggal 10
Juli 2014, yang pada pokoknya mengemukakan dalil-dalil bantahan sebagai
berikut: -----

I. Dalam

Eksepsi:

Bahwa Tergugat II Intervensi menolak seluruh dalil Penggugat dalam surat
gugatan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas dan/atau terbukti
kebenarannya dalam sidang pengadilan; -----

A. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING;

Bahwa faktanya Siman Bin Keman mengajukan Gugatan kepada PT ALAM
SUTERA REALTY, Tbk (Tergugat II Intervensi) selaku Tergugat I,
Makolom Siringo Ringo, S.H selaku Tergugat II dan Camat Cipondoh
selaku Turut Tergugat dengan Nomor Perkara 05/Pdt.G/2009/PN.TNG

Halaman 29 dari 127 halaman, Putusan No. 20/G/2014/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengenai kepemilikan tanah Girik C. No. 1334 Persil No. 82 S III Seluas ±
7900 m² yang amar Putusannya adalah: -----

Mengadili :

DALAM EKSEPSI: -----

- Menolak Eksepsi Tergugat I;

DALAM POKOK PERKARA: -----

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara sebesar Rp
716.000,- (tujuh ratus enam belas ribu rupiah);

Bahwa Putusan tersebut diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri
Tangerang pada hari Senin tanggal 28 Desember 2009, kemudian karena
Siman Bin Keman kalah dalam perkara tersebut, Siman bin Keman
mengajukan Banding atas Putusan tersebut yang dikuatkan dengan
Putusan Pengadilan Tinggi Banten Perkara Nomor : 51/PDT/2010/PT.BTN,
selanjutnya karena Putusan Pengadilan Tinggi tersebut menguatkan
Putusan Pengadilan Negeri Siman bin Keman mengajukan Kasasi dan
telah diputus berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor Perkara 1303 K/Pdt/2011 yang isinya menolak permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi (Siman bin Keman); -----

Bahwa antara Jupiter Chen dan Siman bin Keman telah melakukan jual beli tanah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 222/2010 tertanggal 30 Desember 2010 seluas 1916 m2 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Muhammad Irsan, S.H., serta antara Jupiter Chen dan H. Ribun bin Boseh melakukan jual beli tanah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 24/2011 tertanggal 16 Maret 2011 seluas 1046 m2 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Muhammad Irsan, S.H.; --

Bahwa bagaimana mungkin tanah yang kepemilikannya secara hukum tidak diakui berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor Perkara 05/pdt.G/2009/PN.TNG yang isi Putusannya adalah menolak gugatan Penggugat (Siman bin Keman)., Tanah tersebut dijadikan objek jual-beli dalam kedua akta jual beli tersebut; -----

Bahwa berdasarkan Pasal 1320 BW Syarat sah perjanjian adalah sebagai berikut: -----

- Sepakat mereka yang mengikatkan diri;

- Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

Halaman 31 dari 127 halaman, Putusan No. 20/G/2014/PTUN-SRG



- Suatu hal tertentu;

- Suatu sebab yang halal;

Bahwa menurut Prof. Subekti, S.H., keempat syarat tersebut diklarifikasikan sebagai dua kategori yaitu syarat subjektif dan syarat objektif. Syarat subjektif meliputi sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan membuat suatu perikatan. Sementara syarat objektif meliputi suatu hak tertentu dan sebab yang halal; -----

Bahwa tidak terpenuhinya syarat subjektif berakibat suatu perjanjian dapat dibatalkan / dapat dimintakan pembatalan oleh salah satu pihak, sedangkan tidak terpenuhinya syarat objektif menyebabkan suatu perjanjian batal demi hukum secara serta merta atau perjanjian dianggap tidak pernah ada dan tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan hukum telah gagal. Dengan demikian, tidak ada dasar bagi para pihaknya untuk saling menuntut di depan Hakim; -----

Bahwa menurut Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, berdasarkan sifat kebatalannya, kebatalan dibedakan dalam kebatalan relatif dan kebatalan mutlak. Yang dimaksud kebatalan mutlak menurut Prof. Wijono Projodikoro, S.H., adalah suatu pembatalan mutlak (*absolute*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nietigheid), apabila suatu perjanjian dianggap batal meskipun tidak diminta oleh suatu pihak. Perjanjian seperti ini dianggap tidak pernah ada sejak semula dan terhadap siapapun juga, ketika objektif tidak terpenuhi;-----

Bahwa berdasarkan penjelasan unsur-unsur perjanjian di atas, karena akta jual beli No. 222/2010 tertanggal 30 Desember 2010 dan akta jual beli No. 24/2011 tertanggal 16 Maret 2011 yang telah dibuat oleh Penggugat tidak memenuhi unsur Pasal 1320 BW point ke 3 di atas karena objek jual beli tersebut bukan milik Penggugat yang nyata dan ada. Selain itu, kedua akta jual beli tersebut juga tidak memenuhi unsur Pasal 1320 BW pada point ke 4, karena dalam salah satu Pasal akta jual beli tersebut menyebutkan bahwa objek jual beli "tidak dalam keadaan sengketa", namun faktanya tanah tersebut sedang dalam keadaan sengketa sebagaimana perkara perdata nomor 05/Pdt.G/2009/PN.TNG. hal ini bertentangan dengan fakta sebenarnya, sehingga bertentangan dengan Pasal 266 Ayat (1) KUHPidana yang berbunyi "*Barang siapa menyuruh memasukan keterangan palsu kedalam suatu akta otentik mengenai sesuatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran, diancam, jika pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian dengan pidana penjara paling lama tujuh tahun*";-----

Halaman 33 dari 127 halaman, Putusan No. 20/G/2014/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan Pasal 1320 BW tersebut tidaklah dipenuhi syarat objektif dalam perjanjian jual beli berdasarkan Akta Jual Beli nomor 222/2010 tertanggal 30 Desember 2010 antara Jupiter Chen sebagai Pembeli dan Siman bin Keman sebagai Penjual dengan objek jual beli Girik C. No. 1334 Persil 82 S III seluas 1916 m² yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Muhammad Irsan, S.H., serta Akta Jual Beli nomor 24/2011 tertanggal 16 Maret 2011 antara Jupiter Chen sebagai Pembeli dan H. Ribun bin Boseh sebagai Penjual dengan objek jual beli Girik C. No. 1334 Persil 82 S III seluas 1046 m² yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Muhammad Irsan, S.H., menyebabkan kedua akta tersebut BATAL DEMI HUKUM;

Bahwa karena Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum dan tidak memiliki dasar hukum karena tidak sahnya perjanjian Akta Jual Beli tersebut di atas yang menjadi dasar dalam mengajukan gugatan ini, maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat ini tidak dapat diterima.

Bahwa Penggugat tidak memiliki legal standing dalam perkara ini; -----

B. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK;

Bahwa faktanya Tergugat II Intervensi memiliki dan menguasai objek gugatan dalam perkara ini dengan cara membeli dengan itikad baik dari Ahli Waris Alm. Makolom Siringo Ringo, S.H berdasarkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 16 tanggal 19 Mei 2004 dan membeli dengan cara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

itikad baik dari PT PEMBANGUNAN PERISAI BAJA berdasarkan Akta Pelepasan Prioritas dan Kepentingan Nomor 69 tanggal 25 Juli 2008; -----

Bahwa karena kami membeli tanah tersebut dengan itikad baik maka berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 29 Maret 1982 Nomor 1230 K/Sip/1980, dinyatakan : “PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK HARUS MENDAPATKAN PERLINDUNGAN HUKUM”. Hal ini juga dijadikan pertimbangan hukum dalam halaman 22 Putusan Perkara Perdata nomor 05/Pdt.G/2009/ PN.TNG. oleh sebab itu sudah sepatutnya agar terang dan jelas maka Ahli Waris Alm. Makolom Siringo Ringo, S.H., dan PT PEMBANGUNAN PERISAI BAJA dijadikan pihak dalam perkara ini; -----

Bahwa karena tidak diadakannya pihak Ahli Waris Alm. Makolom Siringo Ringo, S.H dan PT PEMBANGUNAN PERISAI BAJA, maka sudah sepatutnya gugatan ini tidak dapat diterima karena kurang pihak; -----

C. GUGATAN PENGGUGAT OBSCUUR LIBEL (KABUR);

Bahwa izinkan kami mengulang kronologi sebagaimana kami tuangkan di atas sebagai berikut: -----

Halaman 35 dari 127 halaman, Putusan No. 20/G/2014/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

1. Bahwa Siman Bin Keman mengajukan Gugatan kepada PT ALAM SUTERA REALTY, Tbk (Tergugat II Intervensi) selaku Tergugat I, Makolom Siringo Ringo, S.H selaku Tergugat II dan Camat Cipondoh selaku Turut Tergugat dengan Nomor Perkara 05/Pdt.G/2009/ PN.TNG mengenai kepemilikan tanah Girik C. No. 1334 Persil No. 82 S III Seluas \pm 7900 m² yang amar Putusannya adalah sebagai berikut: -----

Mengadili :

DALAM EKSEPSI: -----

- Menolak Eksepsi Tergugat I;

DALAM POKOK PERKARA: -----

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara sebesar Rp. 716.000,- (tujuhratus enam belas ribu rupiah);

Bahwa Putusan tersebut diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang pada hari Senin tanggal 28 Desember 2009, kemudian karena Siman Bin Keman kalah dalam perkara tersebut, Siman bin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keman mengajukan Banding atas Putusan tersebut yang dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Tinggi Banten Perkara Nomor : 51/PDT/2010/PT.BTN, selanjutnya karena Putusan Pengadilan Tinggi Tersebut menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Siman bin Keman mengajukan Kasasi dan telah diputus berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor Perkara 1303 K/Pdt/2011 yang isinya menolak permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi (Siman bin Keman); -----

2. Bahwa bagaimana mungkin tanah yang kepemilikannya secara hukum tidak diakui berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor Perkara 05/Pdt.G/2009/PN.TNG yang isi Putusannya adalah menolak gugatan Penggugat (Siman bin Keman), tanah tersebut dijadikan objek jual-beli antara Jupiter Chen sebagai Pembeli dan Siman bin Keman sebagai Penjual berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 222/2010 tertanggal 30 Desember 2010 seluas 1916 m² yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Muhammad Irsan, S.H., serta tanah tersebut dijadikan pula objek jual-beli antara Jupiter Chen sebagai Pembeli dan H. Ribun bin Boseh sebagai Penjual berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 24/2011 tertanggal 16 Maret 2011 seluas 1046 m² yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Muhammad Irsan, S.H., Sehingga bertentangan dengan syarat sahnya perjanjian;

Halaman 37 dari 127 halaman, Putusan No. 20/G/2014/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 berdasarkan Pasal 1320 BW Syarat sahnya perjanjian adalah sebagai berikut: -----

- Sepakat mereka yang mengikatkan diri;

- Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

- Suatu hal tertentu;

- Suatu sebab yang halal;

Bahwa menurut Prof. Subekti, S.H., keempat syarat tersebut diklarifikasikan sebagai dua kategori yaitu syarat subjektif dan syarat objektif. Syarat subjektif meliputi sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan membuat suatu perikatan. Sementara syarat objektif meliputi suatu hak tertentu dan sebab yang halal; -----

Bahwa tidak terpenuhinya syarat subjektif berakibat suatu perjanjian dapat dibatalkan / dapat dimintakan pembatalan oleh salah satu pihak, sedangkan tidak terpenuhinya syarat objektif menyebabkan suatu perjanjian batal demi hukum secara serta merta atau perjanjian dianggap tidak pernah ada dan tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan hukum telah gagal.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian, tidak ada dasar bagi para pihaknya untuk saling menuntut di depan Hakim; -----

Bahwa menurut Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, berdasarkan sifat kebatalannya, kebatalan dibedakan dalam kebatalan relatif dan kebatalan mutlak. Yang dimaksud kebatalan mutlak menurut Prof. Wijono Projodikoro, S.H., adalah suatu pembatalan mutlak (*absolute nietigheid*), apabila suatu perjanjian dianggap batal meskipun tidak diminta oleh suatu pihak. Perjanjian seperti ini dianggap tidak pernah ada sejak semula dan terhadap siapapun juga, ketika objektif tidak terpenuhi; -----

Bahwa berdasarkan penjelasan unsur-unsur perjanjian di atas, karena akta jual beli No. 222/2010 tertanggal 30 Desember 2010 dan akta jual beli No. 24/2011 tertanggal 16 Maret 2011 yang telah dibuat oleh Penggugat tidak memenuhi unsur Pasal 1320 BW point ke 3 di atas karena objek jual beli tersebut bukan milik Penggugat yang nyata dan ada. Selain itu, kedua akta jual beli tersebut juga tidak memenuhi unsur Pasal 1320 BW pada point ke 4, karena dalam salah satu Pasal akta jual beli tersebut menyebutkan bahwa objek jual beli "tidak dalam keadaan sengketa", namun faktanya tanah tersebut sedang dalam keadaan sengketa sebagaimana perkara perdata nomor 05/Pdt.G/2009/PN.TNG. hal ini bertentangan dengan fakta sebenarnya, sehingga bertentangan dengan Pasal 266 Ayat (1) KUHPidana yang berbunyi "*Barang siapa menyuruh memasukan keterangan palsu kedalam suatu*

Halaman 39 dari 127 halaman, Putusan No. 20/G/2014/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)



akta otentik mengenai sesuatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran, diancam, jika pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian dengan pidana penjara paling lama tujuh tahun"; -----

Bahwa berdasarkan Pasal 1320 BW tersebut tidaklah dipenuhi syarat objektif dalam perjanjian jual beli berdasarkan Akta Jual Beli nomor 222/2010 tertanggal 30 Desember 2010 antara Jupiter Chen sebagai Pembeli dan Siman bin Keman sebagai Penjual dengan objek jual beli Girik C. No. 1334 Persil 82 S III seluas 1916 m² yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Muhammad Irsan, S.H., serta Akta Jual Beli nomor 24/2011 tertanggal 16 Maret 2011 antara Jupiter Chen sebagai Pembeli dan H. Ribun bin Boseh sebagai Penjual dengan objek jual beli Girik C. No. 1334 Persil 82 S III seluas 1046 m² yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Muhammad Irsan, S.H., menyebabkan kedua akta tersebut BATAL DEMI HUKUM;

3. Bahwa berdasarkan fakta yang ada terlihat dengan jelas itikad buruk dari Pembeli yang dengan sengaja melakukan perjanjian jual beli yang fakta hukumnya terbukti objek dari perjanjian jual beli tersebut adalah tidak pernah ada dan nyata sebagai milik si



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penjual, sehingga perjanjian tersebut telah batal demi hukum;

4. Bahwa selain itikad buruk tersebut di atas penggugat dengan sengaja yang telah mengetahui bahwa Makolom Siringo Ringo, S.H., telah meninggal dunia pada tanggal 20 September 1993.

Penggugat mengajukan gugatan hanya kepada Makolom Siringo Ringo, S.H., tanpa melibatkan Tergugat II Intervensi dalam perkara perdata nomor 349/Pdt.G/2011/PN.TNG Jo. 90/Pdt/2012/PT.BTN dengan maksud agar Makolom Siringo Ringo, S.H. tidak dapat menghadiri persidangan serta Makolom Siringo Ringo, S.H., tidak dapat mempertahankan hak-haknya sehingga niat buruk dan niat jahat Penggugat dapat tercapai yang berupa memenangkan perkara tersebut; -----

5. Bahwa niat buruk dan niat jahat Penggugat yang sudah direncanakan matang-matang dan sistematis, maka untuk menghindari kekalahan yang akan berulang-ulang, dalam gugatan perkara perdata nomor 349/Pdt.G/2011/PN.TNG Jo. 90/Pdt/2012/PT.BTN dengan sengaja tidak mengikut sertakan Tergugat II intervensi, padahal fakta sesungguhnya Penggugat sejak mengajukan gugatan perkara perdata Nomor 05/Pdt.G/2009/PN.TNG dan 464/PDT.G/2011/PN.JKT.SEL sudah mengetahui pemilik dan penguasa hak atas tanah dalam perkara a quo adalah Tergugat II intervensi; -----

Halaman 41 dari 127 halaman, Putusan No. 20/G/2014/PTUN-SRG

Disclaimer

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



6. Berdasarkan seluruh uraian di atas karena objek dalam perkara a quo yang diakui milik Penggugat tidak jelas karena telah jelas dan tegas objek gugatan adalah milik Tergugat II Intervensi, maka sudah sepatutnya jika gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena tidak jelas (kabur);

II. Dalam Pokok Sengketa

- Bahwa Tergugat II Intervensi menolak seluruh dalil Penggugat dalam surat gugatan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas dan/atau terbukti kebenarannya dalam sidang pengadilan;
- Bahwa hal-hal yang telah diterangkan dalam eksepsi tersebut di atas berlaku juga dalam pokok perkara ini;
- Bahwa Tergugat II Intervensi merasa sangat keberatan dengan Gugatan Penggugat, di bawah ini adalah beberapa keberatan Tergugat II Intervensi sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keberatan Pertama karena adanya Itikad Buruk dan Niat Jahat yang direncanakan secara sistematis; -----

1. Bahwa Penggugat melakukan perjanjian jual beli berdasarkan Akta Jual Beli nomor 222/2010 tertanggal 30 Desember 2010 antara Jupiter Chen sebagai Pembeli dan Siman bin Keman sebagai Penjual dengan objek jual beli Girik C. No. 1334 Persil 82 S III seluas 1916 m² yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Muhammad Irsan, S.H., serta Akta Jual Beli nomor 24/2011 tertanggal 16 Maret 2011 antara Jupiter Chen sebagai Pembeli dan H. Ribun bin Boseh sebagai Penjual dengan objek jual beli Girik C. No. 1334 Persil 82 S III seluas 1046 m² yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Muhammad Irsan, S.H disaat objek jual beli tersebut dalam proses sengketa Perdata dengan Nomor Perkara 05/Pdt.G/2009/PN.TNG;

2. Bahwa untuk mengakali dan menyatakan sahnya perjanjian tersebut Penggugat mengajukan beberapa cara sporadis yang terencana secara sistematis dengan sengaja mengajukan beberapa gugatan dengan harapan salah satunya dapat dimenangkan oleh Penggugat;

3. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan dengan nomor perkara 349/Pdt.G/2011/PN.TNG jo. 90/Pdt/2012/PT.BTN yang diajukan kepada Makolom Siringo Ringo (orang yang sudah meninggal dunia) dengan

Halaman 43 dari 127 halaman, Putusan No. 20/G/2014/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

niatan buruk, sehingga orang tersebut tidak dapat mempertahankan hak-haknya. Selain itu, Tergugat II Intervensi tidak dijadikan sebagai pihak dalam perkara tersebut padahal faktanya Penggugat telah mengetahui Tergugat II Intervensi adalah pemilik serta menguasai tanah dalam perkara tersebut. Hal tersebut sesuai dengan rencana Penggugat yaitu untuk memenangkan Penggugat dalam perkara tersebut yang sangat merugikan Tergugat II Intervensi;

4. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan Perdata kepada Tergugat II Intervensi dengan Nomor Perkara perdata 464/Pdt.G/2011/PN.JKT.SEL Jo. 538/PDT/2012/PT.DKI Jo. 1303 K/PDT/2013 yang putusannya memenangkan pihak Tergugat II Intervensi. Hal tersebut tidak sesuai dengan rencana jahat Penggugat; -----

Keberatan Kedua karena BATAL DEMI HUKUM Akta Jual Beli No. 222/2010 tertanggal 30 Desember 2010 dibuat dihadapan Muhammad Irsan, S.H., dan No. 24/2011 tertanggal 16 Maret 2011 dibuat dihadapan Muhammad Irsan, S.H.; -----

1. Bahwa syarat sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 BW adalah sebagai berikut:



- Sepakat mereka yang mengikatkan diri;

- Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

- Suatu hal tertentu;

- Suatu sebab yang halal;

Bahwa menurut Prof. Subekti, S.H., keempat syarat tersebut diklarifikasikan sebagai dua kategori yaitu syarat subjektif dan syarat objektif. Syarat subjektif meliputi sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan membuat suatu perikatan. Sementara syarat objektif meliputi suatu hak tertentu dan sebab yang halal; -----

Bahwa tidak terpenuhinya syarat subjektif berakibat suatu perjanjian dapat dibatalkan / dapat dimintakan pembatalan oleh salah satu pihak, sedangkan tidak terpenuhinya syarat objektif menyebabkan suatu perjanjian batal demi hukum secara serta merta atau perjanjian dianggap tidak pernah ada dan tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan hukum telah gagal. Dengan demikian, tidak ada dasar bagi para pihaknya untuk saling menuntut di depan Hakim; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa menurut Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, berdasarkan sifat kebatalannya, kebatalan dibedakan dalam kebatalan relatif dan kebatalan mutlak. Yang dimaksud kebatalan mutlak menurut Prof. Wijono Projodikoro, S.H., adalah suatu pembatalan mutlak (*absolute nietigheid*), apabila suatu perjanjian dianggap batal meskipun tidak diminta oleh suatu pihak. Perjanjian seperti ini dianggap tidak pernah ada sejak semula dan terhadap siapapun juga, ketika objektif tidak terpenuhi; -----

Bahwa berdasarkan penjelasan unsur-unsur perjanjian di atas, karena akta jual beli No. 222/2010 tertanggal 30 Desember 2010 dan akta jual beli No. 24/2011 tertanggal 16 Maret 2011 yang telah dibuat oleh Penggugat tidak memenuhi unsur Pasal 1320 BW point ke 3 di atas karena objek jual beli tersebut bukan milik Penggugat yang nyata dan ada. Selain itu, kedua akta jual beli tersebut juga tidak memenuhi unsur Pasal 1320 BW pada point ke 4, karena dalam salah satu Pasal akta jual beli tersebut menyebutkan bahwa objek jual beli "tidak dalam keadaan sengketa", namun faktanya tanah tersebut sedang dalam keadaan sengketa sebagaimana perkara perdata nomor 05/Pdt.G/ 2009/PN.TNG. hal ini bertentangan dengan fakta sebenarnya, sehingga bertentangan dengan Pasal 266 Ayat (1) KUHPidana yang berbunyi "*Barang siapa menyuruh memasukan keterangan palsu kedalam suatu akta otentik mengenai sesuatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran, diancam, jika*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian dengan pidana penjara paling lama tujuh tahun”; -----

Bahwa berdasarkan Pasal 1320 BW tersebut tidaklah dipenuhi syarat objektif dalam perjanjian jual beli berdasarkan Akta Jual Beli nomor 222/2010 tertanggal 30 Desember 2010 antara Jupiter Chen sebagai Pembeli dan Siman bin Keman sebagai Penjual dengan objek jual beli Girik C. No. 1334 Persil 82 S III seluas 1916 m² yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Muhammad Irsan, S.H., serta Akta Jual Beli nomor 24/2011 tertanggal 16 Maret 2011 antara Jupiter Chen sebagai Pembeli dan H. Ribun bin Boseh sebagai Penjual dengan objek jual beli Girik C. No. 1334 Persil 82 S III seluas 1046 m² yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Muhammad Irsan, S.H., menyebabkan kedua akta tersebut BATAL DEMI HUKUM; -----

2. Bahwa jual beli tersebut dilakukan oleh Penggugat disaat objek jual beli tersebut dalam proses sengketa Perdata dengan Nomor Perkara 05/Pdt.G/2009/PN.TNG Jo. 51/PDT/2010/PT.BTN Jo. 1303 K/PDT/2011; ---

3. Bahwa dalam putusan Perkara 05/Pdt.G/2009/PN.TNG yang amar Putusannya adalah sebagai berikut:

Mengadili :

Halaman 47 dari 127 halaman, Putusan No. 20/G/2014/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

DALAM EKSEPSI: -----

- Menolak Eksepsi Tergugat I;

DALAM POKOK PERKARA: -----

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara sebesar Rp.

716.000,- (tujuh ratus enam belas ribu rupiah);

Bahwa Putusan tersebut diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang pada hari Senin tanggal 28 Desember 2009, kemudian karena Siman Bin Keman kalah dalam perkara tersebut, Siman bin Keman mengajukan Banding atas Putusan tersebut yang dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Tinggi Banten Perkara Nomor: 51/PDT/2010/PT.BTN, selanjutnya karena Putusan Pengadilan Tinggi tersebut menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Siman bin Keman mengajukan Kasasi dan telah diputus berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor Perkara 1303 K/Pdt/2011 yang isinya menolak permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi (Siman bin Keman); -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sehingga jelas dan tegas bahwa girik C. 1334 Persil 82 S III kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang dahulu Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang Banten adalah bukan milik Siman Bin Keman; -----

4. Bahwa bagaimana mungkin Perjanjian Akta jual beli Nomor 222/2010 tertanggal 30 Desember 2010 dan Akta Jual Beli Nomor 24/2011 tertanggal 16 Maret 2011 dapat dinyatakan sah jika objek perjanjian tersebut tidak jelas kepemilikan dan fisiknya karena masih dalam proses perkara perdata yang nyata-nyata berdasarkan fakta awal yang berupa putusan pengadilan negeri Nomor 05/Pdt.G/2009/PN.TNG tanah tersebut bukan milik Penjual (Siman Bin Keman), yang melanggar syarat sahnya Perjanjian sebagaimana Pasal 1320 BW tentang syarat objektif suatu perjanjian sehingga jelas dan tegas akta tersebut BATAL DEMI HUKUM; -----

Keberatan Ketiga karena Pemilik Tanah *A quo* adalah Tergugat II Intervensi; -

1. Bahwa faktanya Tergugat II intervensi adalah Pemilik serta menguasai tanah dengan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 5399/Kunciran/2013 seluas 3228 m2 atas nama PT. Alam Sutera Realty, Tbk; -----
2. Bahwa berdasarkan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa "*Sertipikat merupakan surat tanda buktihak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya,*

Halaman 49 dari 127 halaman, Putusan No. 20/G/2014/PTUN-SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

3. Bahwa faktanya Tergugat II intervensi memiliki tanah dalam objek gugatan ini dengan cara membeli dengan iktikad baik dari ahli waris Alm. Makolom Siringo Ringo, S.H dengan yaitu Girik C. 1334 Persil 82 S III seluas 2100 m2 berdasarkan akta pelepasan hak atas tanah nomor 16 tanggal 19 Mei 2004 dibuat dihadapan Yasmine Achmad Djawas, S.H., Notaris Kabupaten Tangerang serta membeli dengan iktikad baik dari PT. Pembangunan Perisai Baja yaitu Girik C 121 Persil 82 S III seluas 2350 m2 berdasarkan akta pelepasan prioritas dan kepentingan nomor 69 tertanggal 25 Juli 2008 dibuat dihadapan Yasmine Achmad Djawas, S.H., Notaris Kabupaten Tangerang; -----
4. Bahwa pembeli beritikad baik berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 29 Maret 1982 No. 1230 K/SIP/1980 menyatakan : Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum; -----
5. Bahwa kepemilikan hak atas tanah Tergugat II intervensi dikuatkan dalam putusan perkara perdata nomor 05/Pdt.G/2009/PN.TNG Jo. 51/PDT/2010/ PT.BTN Jo. 1303 K/PDT/2011 dan putusan perkara perdata nomor 464/ Pdt.G/2011/PN.TNG Jo. 538/Pdt/2012/PT.DKI Jo. 1303 K/PDT/2013; --



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa memang fakta hukumnya ada itikad buruk dan niat jahat secara sistematis dari Penggugat sehingga ada putusan perkara perdata nomor 349/Pdt.G/2011/PN.TNG Jo. 90/Pdt/2012/PT.BTN dimana dalam perkara tersebut Penggugat dengan sengaja tidak mengikut sertakan Tergugat II intervensi, padahal fakta sesungguhnya Penggugat sejak mengajukan gugatan perkara perdata Nomor 05/Pdt.G/2009/PN.TNG dan 464/PDT.G/2011/PN.JKT.SEL sudah mengetahui pemilik dan penguasa hak atas tanah dalam perkara a quo adalah Tergugat II intervensi; -----

7. Bahwa adapun putusan perkara perdata nomor 349/Pdt.G/2011/PN.TNG Jo. 90/Pdt/2012/PT.BTN berbunyi sebagai berikut: -----

Mengadili :

- Menerima permohonan Banding dari Pembanding semula Turut Tergugat;

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 21 Desember 2011 Nomor : 349/Pdt.G/2011/PN.TNG ;

Dalam Eksepsi: -----

- Menolak Eksepsi Turut Tergugat;

Halaman 51 dari 127 halaman, Putusan No. 20/G/2014/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

Dalam Pokok Perkara: -----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya; -----

2. Menyatakan jual beli atas tanah objek sengketa antara Tergugat I sebagai Penjual dan Penggugat sebagai Pembeli yang dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 222/2010 tanggal 30 Desember 2010 mempunyai kekuatan hukum mengikat dan berlaku atas tanah objek sengketa, maka penggugat dinyatakan sebagai pemilik dari Tanah dengan Persil nomor : 82 S III Kohir C 1334, Seluas 1916 m² yang terletak di Provinsi Banten, Kabupaten/Kota Tangerang, Kecamatan Pinang, Desa/Kelurahan Kunciran RT 003/RW 01 dengan batas-batas: -

Sebelah utara : tanah milik Alam Sutera; -----

Sebelah selatan : tanah milik Alam Sutera; -----

Sebelah timur : tanah milik Alam Sutera; -----

Sebelah barat : tanah milik Alam Sutera; -----

Sebagaimana yang tertera dalam peta bidang tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang tertanggal 29 Nopember 2006 yang telah dipetakan pada peta pendaftaran lembar : 48.2/31/089-08-3;

3. Menyatakan Akta Jual Beli nomor : 564/agr/jb/1986 tanggal 29 Mei 1986 yang dibuat oleh Camat, Kepala Wilayah Kecamatan Cipondoh sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, antara Sieman bin Keman (Tergugat I) sebagai penjual dan Makolo Siringo Ringo, S.H. (tergugat II) sebagai pembeli atas tanah objek sengketa dengan Persil nomor : 82 S III Kohir



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

C 1334, Seluas 1916 m² yang terletak di Provinsi Banten, Kabupaten/
Kota Tangerang, Kecamatan Pinang, Desa/Kelurahan Kunciran RT 003/
RW 01 dengan batas-batas: -----

Sebelah utara : tanah milik Alam Sutera; -----

Sebelah selatan : tanah milik Alam Sutera; -----

Sebelah timur : tanah milik Alam Sutera; -----

Sebelah barat : tanah milik Alam Sutera; -----

Tidak mempunyai kekuatan hukum untuk berlaku; -----

4. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk pada Putusan ini; -----

5. Menghukum Para Tergugat secara tanggungrenteng untuk membiayai perkara peradilan dalam tingkat pertama dan menghukum pembanding semula Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara, yang dalam tingkat banding sebesar Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah); --

Bahwa atas putusan tersebut di atas, Tergugat II Intervensi merasa dirugikan, sehingga mengajukan keberatan dengan alasan sebagai berikut:

- Bagaimana mungkin jual beli No. 222/2010 tertanggal 30 Desember 2010 dapat dinyatakan sah jika objek jual beli saat melaksanakan perjanjian jual beli nyata-nyata bukan milik siman bin kemas sesuai putusan nomor 05/Pdt.G/2009/PN.TNG Jo. 51/

Halaman 53 dari 127 halaman, Putusan No. 20/G/2014/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PDT/2010/PT.BTN Jo. 1303 K/PDT/2011 sehingga melanggar syarat sahnya perjanjian sebagaimana tertuang dalam Pasal 1320 BW: -----

Bahwa syarat sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 BW adalah sebagai berikut: -----

- Sepakat mereka yang mengikatkan diri;

- Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

- Suatu hal tertentu;

- Suatu sebab yang halal;

Bahwa menurut Prof. Subekti, S.H., keempat syarat tersebut diklarifikasikan sebagai dua kategori yaitu syarat subjektif dan syarat objektif. Syarat subjektif meliputi sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan membuat suatu perikatan. Sementara syarat objektif meliputi suatu hak tertentu dan sebab yang halal; -----

Bahwa tidak terpenuhinya syarat subjektif berakibat suatu perjanjian dapat dibatalkan / dapat dimintakan pembatalan oleh salah satu pihak,



sedangkan tidak terpenuhinya syarat objektif menyebabkan suatu perjanjian batal demi hukum secara serta merta atau perjanjian dianggap tidak pernah ada dan tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan hukum telah gagal. Dengan demikian, tidak ada dasar bagi para pihaknya untuk saling menuntut di depan Hakim; -----

Bahwa menurut Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, berdasarkan sifat kebatalannya, kebatalan dibedakan dalam kebatalan relatif dan kebatalan mutlak. Yang dimaksud kebatalan mutlak menurut Prof. Wijono Projodikoro, S.H., adalah suatu pembatalan mutlak (*absolute nietigheid*), apabila suatu perjanjian dianggap batal meskipun tidak diminta oleh suatu pihak. Perjanjian seperti ini dianggap tidak pernah ada sejak semula dan terhadap siapapun juga, ketika objektif tidak terpenuhi; -----

Bahwa berdasarkan penjelasan unsur-unsur perjanjian di atas, karena akta jual beli No. 222/2010 tertanggal 30 Desember 2010 dan akta jual beli No. 24/2011 tertanggal 16 Maret 2011 yang telah dibuat oleh Penggugat tidak memenuhi unsur Pasal 1320 BW point ke 3 di atas karena objek jual beli tersebut bukan milik Penggugat yang nyata dan ada. Selain itu, kedua akta jual beli tersebut juga tidak memenuhi unsur Pasal 1320 BW pada point ke 4, karena dalam salah satu Pasal akta jual beli tersebut menyebutkan bahwa objek jual beli "tidak dalam keadaan sengketa", namun faktanya tanah tersebut sedang dalam



keadaan sengketa sebagaimana perkara perdata nomor 05/Pdt.G/2009/PN.TNG. hal ini bertentangan dengan fakta sebenarnya, sehingga bertentangan dengan Pasal 266 Ayat (1) KUHPidana yang berbunyi *"Barang siapa menyuruh memasukan keterangan palsu kedalam suatu akta otentik mengenai sesuatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran, diancam, jika pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian dengan pidana penjara paling lama tujuh tahun"*; -----

Bahwa berdasarkan Pasal 1320 BW tersebut tidaklah dipenuhi syarat objektif dalam perjanjian jual beli berdasarkan Akta Jual Beli nomor 222/2010 tertanggal 30 Desember 2010 antara Jupiter Chen sebagai Pembeli dan Siman bin Keman sebagai Penjual dengan objek jual beli Girik C. No. 1334 Persil 82 S III seluas 1916 m² yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Muhammad Irsan, S.H., serta Akta Jual Beli nomor 24/2011 tertanggal 16 Maret 2011 antara Jupiter Chen sebagai Pembeli dan H. Ribun bin Boseh sebagai Penjual dengan objek jual beli Girik C. No. 1334 Persil 82 S III seluas 1046 m² yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Muhammad Irsan, S.H., menyebabkan kedua akta tersebut BATAL DEMI HUKUM; -----

- Bahwa selain itu bagaimana mungkin Akta Jual Beli 564/agr/jb/1986 tanggal 29 Mei 1986 yang dibuat oleh Camat, Kepala



Wilayah Kecamatan Cipondoh sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat dinyatakan tidak sah, jika pihak yang digugat dan dituduh melakukan perbuatan melawan hukum adalah pihak yang telah meninggal dunia sejak tahun 1993 Penggugat selain itu pihak Penggugat juga bukan pihak yang memiliki kepentingan (Legal Standing) untuk membatalkan jual beli tersebut karena nyata-nyata jual beli antara Penggugat dengan Siman bin Keman tidak dilakukan secara hukum, karena objek jual beli saat melaksanakan perjanjian jual beli tersebut nyata-nyata bukan milik Siman bin Keman dan sedang dalam proses perkara perdata. Hal tersebut sesuai putusan nomor 05/Pdt.G/2009/PN.TNG Jo. 51/PDT/2010/PT.BTN Jo. 1303 K/PDT/2011;

- Bahwa hal lainnya adalah secara jelas dan tegas dalam amar putusan nomor 4. Yang harus tunduk dalam putusan tersebut adalah Turut Tergugat bukan Tergugat II Intervensi, sehingga putusan tersebut tidak memiliki kekuatan hukum mengikat kepada diri Tergugat II Intervensi sehingga putusan tersebut NON EXECUTABLE pada diri Tergugat II Intervensi;

8. Bahwa berdasarkan uraian di atas, tanah mana yang dimaksud dalam putusan tersebut di atas ??? Apakah Penggugat saat ini menguasai tanah tersebut ??? Oleh sebab itu Tergugat II Intervensi mensomir Penggugat dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menantang Penggugat untuk menunjukkan mana batas-batas tanah yang dikuasai fisiknya oleh Penggugat dalam Pemeriksaan Setempat; -----

9. Bahwa faktanya karena terbukti tanah tersebut tidak dikuasai oleh Penggugat melainkan dikuasai oleh Tergugat II Intervensi maka berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 665 K/PDT/2010 tentang penguasaan fisik selama 20 Tahun atau berturut-turut dan juga berdasarkan Pasal 24 Ayat (2) menyatakan *"dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada Ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) Tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya: -----"*

10. Bahwa berdasarkan seluruh uraian di atas tanah sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 5399/Kunciran/2013 seluas 3228 m² dalam perkara ini secara terang dan tegas terbukti dan tidak dapat dibantahkan adalah milik Tergugat II intervensi; -----

11. Bahwa karena tanah sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 5399/Kunciran/2013 seluas 3228 m² dalam perkara ini secara terang dan tegas terbukti dan tidak dapat dibantahkan adalah milik Tergugat II intervensi maka pihak yang tidak memiliki hak atas tanah tidak berhak untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan pembatalan atas sertifikat tersebut. Sehingga sudah tepat jika gugatan Penggugat DITOLAK UNTUK SELURUHNYA; -----

Berdasarkan seluruh uraian di atas kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memutus hal-hal sebagai berikut: -----

DALAM EKSEPSI: -----

- Menerima Eksepsi Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK SENGKETA: -----

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul

dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*); -----

----- Bahwa atas Jawaban Tergugat, dan Tergugat II Intervensi tersebut, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Replik tertanggal 23 Juli

Halaman 59 dari 127 halaman, Putusan No. 20/G/2014/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

2014, dan atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat melalui Kuasanya dan Tergugat II Intervensi melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Duplik, masing-masing tertanggal 13 Agustus 2014, Replik dan Duplik tersebut tercantum dalam Berita Acara Persidangan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Putusan ini; -----

-----Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa foto copy surat yang telah bermaterai cukup, dan telah dicocokkan dengan aslinya dan atau foto copynya, selanjutnya diberi tanda P-1 sampai dengan P-21, sebagai berikut: -----

Bukti P -		:	Akta Jual Beli Nomor: 24/2011, tanggal 16 Maret 2011 (foto copy sesuai dengan asli); -----
Bukti P -		:	Surat dari kuasa hukum Jupiter Chen, tanggal 8 Agustus 2011, Perihal: Gugatan, ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan (foto copy sesuai dengan foto copy, asli terdaftar di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan); -----
Bukti P -	3	:	Salinan Putusan Nomor: 464/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel. tanggal dibacakan dalam persidangan yang terbuka untuk umum 26 April 2011 (foto copy sesuai dengan salinan asli); -----
Bukti P -	4.a	:	Relaas Pemberitahuan Penyerahan Memori Banding Nomor: 464/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel, tanggal 12 Desember 2012, (foto copy sesuai dengan asli); -----
Bukti P -	4.b	:	Surat Pemberitahuan Isi Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, Nomor: 538/Pdt/2012/PT.DKI.Jo.No. 464/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel, tanggal 6 Maret 2013 (foto copy sesuai dengan asli); -----
Bukti P -	5.a	:	Risalah Pernyataan Permohonan Kasasi, Nomor: 464/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel, tanggal 14 Maret 2013 (foto copy sesuai dengan asli); -----
Bukti P -	5.b	:	Risalah Penerimaan Memori Kasasi Nomor: 464/PDT.G/2011/PN.Jkt.Sel, tanggal 26 Maret 2013 (foto copy sesuai dengan asli); -----
Bukti P -		:	Akta Jual Beli Nomor: 222/2010, tanggal 30 Desember 2010, (foto copy sesuai dengan asli); -----
Bukti P -		:	Surat dari kuasa hukum Jupiter Chen, tanggal 28 Juli 2011, Perihal: Gugatan, ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang (foto copy sesuai dengan foto copy, asli terdaftar di Pengadilan Negeri Tangerang); -----
Bukti P -		:	Salinan Resmi Putusan Perkara Perdata Nomor: 349/PDT.G/2011/PN TNG, tanggal 21 Desember 2011 (foto copy sesuai dengan salinan asli); -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bukti P -		:	Salinan Resmi Putusan Perkara Perdata Nomor: 90/PDT/ 2012/ PT.BTN, Jo. Nomor: 349/PDT.G/2011/PN.TNG, tanggal 25 Februari 2013 (foto copy sesuai dengan salinan asli); -----
Bukti P -		:	Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang yang ditujukan kepada Sdr. Jupiter Chen, Nomor: 1178/7.36.71/ II/2014, tanggal 25 Februari 2014, Perihal: Klarifikasi Status Tanah Hak Adat Girik C No. 1334, Persil 82, S.III, Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang (foto copy sesuai dengan asli); -----
Bukti P -		:	Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang yang ditujukan kepada Sdr. Jupiter Chen Nomor: 4023/600. 13-36.71/ VI/2014, tanggal 5 Juni 2014, Perihal: Klarifikasi Status Tanah Hak Adat Girik C No.1334, Persil 82, S.III, Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang (foto copy sesuai dengan asli); -----
Bukti P -		:	Surat dari Jupiter Chen yang ditujukan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Tangerang Nomor : 02/ JC/VII/2012, tanggal 31 Juli 2012, Perihal: Permohonan Pemblokiran (foto copy sesuai dengan asli); -----
Bukti P -		:	Surat dari Jupiter Chen yang ditujukan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Tangerang Nomor: 03/ JC/VII/2012, tanggal 31 Juli 2012, Perihal: Permohonan Pemblokiran (foto copy sesuai dengan asli); -----
Bukti P -		:	Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Nomor: 1908/600.13-36.71/III/2012, tanggal 28 Maret 2012, ditujukan kepada Sdr. Jupiter Chen, Perihal: Permohonan Konfirmasi (foto copy sesuai dengan asli); -----
Bukti P -		:	Surat dari Jupiter Chen, Nomor: 012/JC/III/2012, tanggal 12 Maret 2012, ditujukan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Tangerang, Perihal: Permohonan Konfirmasi (foto copy sesuai dengan asli); -----
Bukti P -		:	Peta Bidang Tanah, Lembar: 48.2-31.089-08-3, tanggal 29 November 2006, yang dibuat oleh Kepala Seksi Survey, Pengukuran dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kota Tangerang (foto copy sesuai dengan foto copy yang dilegalisir oleh Notaris Muhammad Irsan, S.H., Notaris di Kota Tangerang); -----
Bukti P -		:	Asli foto-foto fisik keadaan tanah Penggugat; -----
Bukti P -	18.a	:	Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 2007 sampai dengan 2012, Wajib Pajak atas nama Jupiter Chen dengan letak objek pajak di Desa / Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, luas tanah 1.916 M ² (foto copy sesuai dengan asli); -----
Bukti P -	18.b	:	Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2013, Wajib Pajak atas nama Jupiter Chen, dengan letak objek pajak di Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, Propinsi Banten, luas tanah 1.916 M ² (foto copy sesuai dengan asli); -----
Bukti P -	18.c	:	Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan

Halaman 61 dari 127 halaman, Putusan No. 20/G/2014/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

		(PBB) Tahun 2014, Wajib Pajak atas nama Jupiter Chen, dengan letak objek pajak di Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, Propinsi Banten, luas tanah 1.916 M ² (foto copy sesuai dengan asli); -----
Bukti P -	19.a :	Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2011, Wajib Pajak atas nama Jupiter Chen, dengan letak objek pajak di Desa / Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, luas tanah 1.046 M ² (foto copy sesuai dengan asli); -----
Bukti P -	19.b :	Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2012, Wajib Pajak atas nama Jupiter Chen dengan letak objek pajak di Desa / Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, luas tanah 1.046 M ² (foto copy sesuai dengan asli); -----
Bukti P -	19.c :	Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 2013, Wajib Pajak atas nama Jupiter Chen, dengan letak objek pajak di Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, Propinsi Banten, luas tanah 1.046 M ² (foto copy sesuai dengan asli); -----
Bukti P -	19.d :	Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2014, Wajib Pajak atas nama Jupiter Chen, dengan letak objek pajak di Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, Propinsi Banten, luas tanah 1.046 M ² (foto copy sesuai dengan asli); -----
Bukti P -	:	Relaas Pemberitahuan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1303 K/PDT/2013, tanggal 17 Juni 2014 (foto copy sesuai dengan asli); -----
Bukti P -	:	Surat dari Johnny Wirgho Nomor: 458/JW-R/2012, tanggal 28 Pebruari 2012, ditujukan kepada Ketua Majelis Hakim Perkara No. 464/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Perihal : Daftar Tambahan Bukti Tergugat (foto copy sesuai dengan asli); -----

----- Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat melalui Kuasanya telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa foto copy surat yang telah bermaterai cukup, dan telah dicocokkan dengan asli dan atau foto copynya, selanjutnya diberi tanda T-1 sampai dengan T-23, sebagai berikut: -----

Bukti T -	:	Surat dari Jupiter Chen, Nomor: 012/JC/III/2012, tanggal 12 Maret 2012, ditujukan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Tangerang, Perihal: Permohonan Konfirmasi (foto copy sesuai dengan asli); -----
Bukti T -	:	Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang, Nomor: 1908/600.13-36.71/III/2012, tanggal 28 Maret 2012, ditujukan kepada Sdr. Jupiter Chen, Perihal: Permohonan Konfirmasi (foto copy sesuai dengan asli); -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bukti T -	:	Surat dari Soelaeman Soemawinata, tanggal 5 Februari 2012, ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten, Perihal: Permohonan HGB / Perpanjangan HGB / Pembaharuan HGB atas nama PT. Alam Sutera Realty (foto copy sesuai dengan asli); -----
Bukti T -	:	Surat Pernyataan Tanah Tidak Sengketa, tanggal 5 Februari 2012, yang dibuat oleh Soelaeman Soemawinata (foto copy sesuai dengan asli); -----
Bukti T -	:	Pengecekan Status Tanah tanggal 30 Januari 2012 (foto copy sesuai dengan asli); -----
Bukti T -	:	Akta Jual Beli Nomor: 1881/192/1985, tanggal 24 Nopember 1985 (foto copy sesuai dengan foto copy); -----
Bukti T -	:	Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah / Bangunan / Tanaman Dan Kuburan, Nomor: 494/PPT/PHK/III/1986, tanggal 10 Maret 1986 (foto copy sesuai dengan asli); -----
Bukti T -	:	Akta Pelepasan Hak Prioritas Dan Kepentingan, Nomor: 69, tanggal 25 Juli 2008 (foto copy sesuai dengan asli); -----
Bukti T -	:	Akta Pelepasan Hak Atas Tanah, Nomor: 16, tanggal 19 Mei 2004 (foto copy sesuai dengan asli); -----
Bukti T -	:	Kartu Tanda Penduduk atas nama Nelly Rosa Yulhiana (foto copy sesuai dengan foto copy); -----
Bukti T -	:	Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2009, Wajib Pajak atas nama PT. Adihutama Manunggal, letak objek pajak di Kp. Kunciran, RT.002, RW. 02, Kunciran, Pinang, Kota Tangerang, luas 4.852 M ² dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2009, Wajib Pajak atas nama PT. Adihutama Manunggal, letak objek pajak di Kp. Kunciran, RT.002, RW. 02, Kunciran, Pinang, Kota Tangerang, luas 5.955 M ² (foto copy sesuai dengan foto copy); -----
Bukti T -	:	Surat Pernyataan dari Soelaeman Soemawinata, yang diketahui oleh Lurah Kunciran, tanggal 30 Januari 2012 (foto copy sesuai dengan asli); -----
Bukti T -	:	Surat Keterangan Lokasi, Nomor: 2704/9-36.71/VI/2011, tanggal 1 Juni 2011, yang dibuat oleh Kepala Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Tangerang (foto copy sesuai dengan foto copy); -----
Bukti T -	:	Pertimbangan Teknis Penatagunaan Tanah Dalam Rangka Permohonan Surat Keterangan Lokasi Untuk Pembangunan Perumahan Dan Fasilitasnya, Nomor: 31/9-36.71/V/2011, tanggal 19 Mei 2011, yang dibuat oleh Kepala Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Tangerang (foto copy sesuai dengan foto copy); -----
Bukti T -	:	Tanda Terima Dokumen, Nomor Berkas Permohonan : 6235/2012, tanggal 8 Februari 2012 (foto copy sesuai dengan asli); -----
Bukti T -	:	Surat Perintah Setor, Nomor Berkas Permohonan: 6235/2012, tanggal 8 Februari 2012 (foto copy sesuai dengan asli);

Halaman 63 dari 127 halaman, Putusan No. 20/G/2014/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bukti T -	:		Surat dari Kepala Sub Seksi Penetapan Hak Tanah Pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang, Nomor: 35/P/PHT/ HGB/ II/2012, tanggal 8 Pebruari 2012, ditujukan kepada Soelaeman Soemawinata, Perihal: Pemberitahuan Pemeriksaan Tanah (foto copy sesuai dengan asli); -----
Bukti T -	:		Peta Bidang Tanah, tanggal 7 Desember 2011 (foto copy sesuai dengan asli); -----
Bukti T -	:		Risalah Pengolahan Data Permohonan Hak Guna Bangunan Atas Bidang Tanah Seluas 3.228 M ² , Terletak Di Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Provinsi Banten Atas Nama PT. Alam Sutera, Tbk., berkedudukan di Jakarta Selatan (foto copy sesuai dengan asli); -----
Bukti T -	:		Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah "A" Nomor : 15/RPT/ HT&PT/HGB/KOT/II/2012, tanggal 9 Pebruari 2012, (foto copy sesuai dengan asli); -----
Bukti T -	:		Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Nomor: 0145/KEP-86.71/XI/2012, tanggal 26 November 2012, Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Bidang Tanah, Seluas 3.228 M2, Terletak Di Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Atas Nama PT. Alam Sutera, Tbk, Berkedudukan di Jakarta Selatan (foto copy sesuai dengan asli); -----
Bukti T -	:		Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor: 5399/Kunciran, tanggal 1 Februari 2013, Surat Ukur Nomor : 1509/Kunciran/ 2013, tanggal 14 Januari 2013, luas 3.228 M2, atas nama PT. Alam Sutera Realty, Tbk, Berkedudukan di Jakarta Selatan (foto copy sesuai dengan asli); -----
Bukti T -	:		Nota Dinas dari Plt. Kepala Seksi Survey, Pengukuran dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kota Tangerang, tanggal 21 Maret 2012, ditujukan kepada Kasi Sengketa Konflik dan Perkara, Perihal: Koordinasi Peta Bidang No. 2643-2644 tanggal 29 November 2006 (foto copy sesuai dengan asli); -

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat II Intervensi melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa foto copy surat yang telah bermaterai cukup, dan telah dicocokkan dengan asli dan atau foto copynya, selanjutnya diberi tanda T.II.Int-1 sampai dengan T.II.Int-14, sebagai berikut:

Bukti T II Int - 1	:	Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 5399/ Kunciran, tanggal 1 Februari 2013, Surat Ukur Nomor: 1509/ Kunciran/2013, tanggal 14 Januari 2013, luas 3.228 M2, atas nama PT. Alam Sutera Realty, Tbk,
--------------------	---	--



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

		Berkedudukan di Jakarta Selatan (foto copy sesuai dengan asli); -----
Bukti T II Int - 2	:	Akta Pelepasan Hak Atas Tanah, Nomor: 16, tanggal 19 Mei 2004 (foto copy sesuai dengan foto copy); ----
Bukti T II Int - 3	:	Akta Pelepasan Hak Prioritas Dan Kepentingan, Nomor: 69, tanggal 25 Juli 2008 (foto copy sesuai dengan foto copy); -----
Bukti T II Int - 4	:	Salinan Resmi Putusan Perkara Perdata Nomor: 05/PDT.G/2009/PN.TNG, yang dibacakan dalam persidangan terbuka untuk umum pada tanggal 28 Desember 2009 (foto copy sesuai dengan asli salinan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang); -----
Bukti T II Int - 5	:	Salinan Resmi Putusan Perkara Perdata Nomor: 51/PDT/2010/PT.BTN. Jo. No. 05/PDT.G/2009/PN. TNG, tanggal 1 November 2010 (foto copy sesuai dengan asli salinan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang); -----
Bukti T II Int - 6	:	Salinan Resmi Putusan Perkara Perdata Nomor: 1303 K/PDT/2011. Jo. No. 05/Pdt.G/2009/PN.TNG, tanggal 30 November 2011 (foto copy sesuai dengan asli salinan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang);
Bukti T II Int - 7	:	Permohonan Peninjauan Kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung RI No. 1303 K/Pdt/2011 tertanggal 30 Nopember 2011 (foto copy sesuai dengan foto copy); -----
Bukti T II Int - 8	:	Putusan Nomor: 464/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel, yang dibacakan dalam persidangan terbuka untuk umum pada tanggal 26 April 2011 (foto copy sesuai dengan foto copy); -----
Bukti T II Int - 9	:	Putusan Nomor: 538/Pdt/2012/PT.DKI, tanggal 16 Januari 2013 (foto copy sesuai dengan foto copy); --
Bukti T II Int - 10	:	Putusan Nomor: 1303 K/Pdt/2013, tanggal 17 September 2013 (foto copy sesuai dengan foto copy); -----
Bukti T II Int - 11	:	Salinan Resmi Putusan Perkara Perdata Nomor : 349/Pdt.G/2011/PN.Tng, tanggal 21 Desember 2011 (foto copy sesuai dengan foto copy); -----
Bukti T II Int - 12	:	Salinan Resmi Putusan Perkara Perdata Nomor: 90/PDT/2012/PT.BTN. Jo. No. 349/PDT.G/2011/PN. TNG, tanggal 25 Februari 2013 (foto copy sesuai dengan foto copy); -----
Bukti T II Int - 13	:	Tanda Terima tanggal 2 September 2014, surat dari Lucia Ratih Andini, S.H., dkk, yang ditujukan kepada Dewan Kehormatan Kode Etik PERADI DKI Jakarta, Perihal: Pengaduan Pelanggaran Kode Etik berupa benturan Kepentingan (<i>Conflict of Interest</i>), tanggal 28 Agustus 2014 (foto copy sesuai dengan asli); -----
Bukti T II Int - 14	:	

Halaman 65 dari 127 halaman, Putusan No. 20/G/2014/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

			Informasi Perkara Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor Register: 442 PK/PDT/2013, tanggal 2 September 2014 (foto copy sesuai hasil unduhan website Mahkamah Agung Republik Indonesia); -----
--	--	--	--

----- Bahwa dalam persidangan sengketa ini Para Pihak tidak mengajukan saksi maupun ahli; -----

----- Bahwa pada Hari Jumat, tanggal 12 September 2014, Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat di lokasi objek sengketa *in litis*, yang terletak di Jalan Aurora Utama dan Cluster Alba, Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, yang dihadiri oleh para pihak, yakni Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Tergugat, dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi; -----

----- Bahwa pada akhir pemeriksaan sengketa ini, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya dan Tergugat melalui Kuasanya serta Tergugat II Intervensi melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan masing-masing Kesimpulannya pada persidangan tanggal 24 September 2014; -----

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

----- Bahwa selanjutnya para pihak yang bersengketa mohon Putusan; -----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

----- Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Gugatan tertanggal 14 Mei 2014 yang selengkapny telah diuraikan dalam bagian “ Tentang Duduk Sengketa” Putusan ini; -----

----- Menimbang, bahwa atas Gugatan *a quo*, Tergugat telah mengajukan Jawaban tertanggal 2 Juli 2014 dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawaban tertanggal 10 Juli 2014, dalam masing-masing Jawaban memuat Eksepsi maupun Pokok Sengketa. Adapun keseluruhan Eksepsi maupun Pokok Sengketa tersebut sebagaimana telah diuraikan dalam bagian “Tentang Duduk Sengketa” Putusan ini; -----

----- Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Replik sekaligus atas Jawaban Tergugat maupun Jawaban Tergugat II Intervensi tertanggal 23 Juli 2014, yang pada pokoknya membantah dalil-dalil Eksepsi maupun Pokok Sengketa, baik yang diajukan Tergugat maupun Tergugat II Intervensi, dan menyatakan tetap pada dalil-dalil Gugatan semula; -----

----- Menimbang, bahwa atas Replik *a quo*, Tergugat dan Tergugat II Intervensi masing-masing telah mengajukan Duplik tertanggal 13 Agustus 2014, masing-masing Duplik tersebut pada pokoknya menolak dalil-dalil Replik Penggugat dan menyatakan tetap pada masing-masing Jawaban semula; -----

----- Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat, maupun Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukti-bukti sebagaimana telah diuraikan dalam bagian “Tentang Duduk Sengketa” yang selengkapny tercatat dan terlampir dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dalam Putusan ini; -----

Halaman 67 dari 127 halaman, Putusan No. 20/G/2014/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 objek sengketa dalam perkara ini adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan Tergugat berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 5399/Kelurahan Kunciran, tanggal 1 Februari 2013, Surat Ukur Nomor: 1509/Kunciran/2013, tanggal 14 Januari 2013, seluas 3.228 m², atas nama PT. Alam Sutera Realty,Tbk. (*vide* Bukti T-22=Bukti T.II.INT-1), untuk selanjutnya disebut objek sengketa *in litis*; -----

----- Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat maupun Tergugat II Intervensi mengajukan Eksepsi, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi terlebih dahulu yang kemudian dilanjutkan mempertimbangkan pokok sengketanya dengan sistematika sebagai berikut: -----

I DALAM EKSEPSI : -----

----- Menimbang, bahwa eksepsi yang diajukan Tergugat dan Tergugat II Intervensi pada pokoknya adalah sebagai berikut: -----

1. Eksepsi Tergugat terdiri atas: -----

a. Gugatan Telah Lewat Waktu (*Verjaring*);

b. Gugatan *Nebis* *In* *Idem*;

c. Kompetensi Absolut;

2. Eksepsi Tergugat II Intervensi terdiri atas: -----

a. Gugatan Penggugat Tidak Memiliki *Legal* *Standing*;

b. Gugatan Penggugat Kurang Pihak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. Gugatan Penggugat *Obscuur* *Libel* (Kabur);

----- Menimbang, bahwa setelah mencermati dan mengkaji keseluruhan Eksepsi, baik yang diajukan Tergugat maupun Tergugat II Intervensi, maka terdapat jenis Eksepsi yang berkaitan dengan kompetensi absolut sebagaimana dimaksud Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 dan perubahan kedua dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 (selanjutnya disebut Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara), dan yang selebihnya termasuk Eksepsi Lain sebagaimana dimaksud Pasal 77 ayat (3) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara; -----

----- Menimbang, bahwa dalil-dalil Eksepsi baik dari Tergugat maupun Tergugat II Intervensi telah diuraikan secara lengkap dalam bagian “Tentang Duduk Sengketa” Putusan ini, sedangkan dalil-dalil bantahan dalam Replik Penggugat menyatakan pada pokoknya menolak dalil-dalil Eksepsi dimaksud yang selengkapya telah terlampir dalam Berita Acara Persidangan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Putusan ini; -----

----- Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi-eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi akan dipertimbangkan dengan mendahulukan Eksepsi mengenai kompetensi absolut, dan kemudian dilanjutkan dengan Eksepsi Lain sebagai berikut: -----

1. Eksepsi Tergugat mengenai Kompetensi Absolut:

Halaman 69 dari 127 halaman, Putusan No. 20/G/2014/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 mengacu kepada ketentuan Pasal 47 *Juncto* Pasal 50 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, maka diketahui kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara adalah mengadili sengketa tata usaha negara; -----

----- Menimbang, bahwa batasan formal normatif mengenai sengketa tata usaha negara terdapat dalam Pasal 1 angka (10) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi sebagai berikut, "Sengketa tata usaha negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku."; -----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan *a quo*, maka sengketa tata usaha negara memiliki unsur: -----

- Objek yang disengketakan haruslah berbentuk Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka (9) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara dan tidak dikecualikan oleh Pasal 2 maupun Pasal 49 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara; -----

- Pihak Penggugat haruslah orang atau badan hukum perdata dan Pihak Tergugat haruslah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang menerbitkan KTUN yang disengketakan; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Permasalahan hukum yang disengketakan berada dalam ranah Hukum

Tata Usaha Negara (Hukum Administrasi Negara);

----- Menimbang, bahwa setelah mencermati dan mengkaji objek sengketa *in litis* ternyata secara kumulatif telah memenuhi unsur-unsur Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana ditentukan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagai berikut: -----

- Objek sengketa *in litis* merupakan penetapan tertulis berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 5399/Kelurahan Kunciran, tanggal 1 Februari 2013, Surat Ukur Nomor: 1509/Kunciran/2013, tanggal 14 Januari 2013, seluas 3.228 m², atas nama PT. Alam Sutera Realty,Tbk. (*vide* Bukti T-22=Bukti T.II.INT-1) dan bukan berupa kepemilikan Girik C. 1334 Persil Nomor 82 S.III berdasarkan Akta Jual Beli No. 24/2011 tanggal 16 Maret 2011 (*vide* Bukti P-1) maupun Akta Jual Beli Nomor 222/2010 tanggal 30 Desember 2010 (*vide* Bukti P-6);

- Objek sengketa *in litis* diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang dalam kapasitasnya selaku Pejabat Tata Usaha Negara; -----
 - Objek sengketa *in litis* bersifat konkret karena yang diaturnya jelas yaitu mengenai pemberian tanda bukti hak guna bangunan atas tanah; -----
 - Objek sengketa *in litis* bersifat final karena tidak memerlukan lagi persetujuan pihak manapun dan karenanya menimbulkan akibat hukum yaitu sebagai tanda bukti bagi pihak yang menerima hak tersebut yaitu Tergugat II Intervensi;
-
- Objek sengketa *in litis* bersifat individual karena ditujukan langsung kepada Tergugat II Intervensi; -----

Halaman 71 dari 127 halaman, Putusan No. 20/G/2014/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

----- Menimbang, bahwa objek sengketa *in litis* pun tidak termasuk Keputusan Tata Usaha Negara yang dikecualikan oleh Pasal 2, khususnya huruf a, yaitu Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata, karena sebagaimana telah diuraikan di atas, bahwa objek sengketa *in litis* berupa "Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 5399/Kelurahan Kunciran, tanggal 1 Februari 2013, Surat Ukur Nomor: 1509/Kunciran/2013, tanggal 14 Januari 2013, seluas 3.228 m², atas nama PT. Alam Sutera Realty,Tbk. (*vide* Bukti T-22=Bukti T.II.INT-1) dan bukan berupa kepemilikan Girik C. 1334 Persil Nomor 82 S.III berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 24/2011 tanggal 16 Maret 2011 (*vide* Bukti P-1) maupun Akta Jual Beli Nomor: 222/2010 tanggal 30 Desember 2010 (*vide* Bukti P-6). Objek sengketa *in litis* merupakan produk hukum pejabat tata usaha negara *in casu* Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang sebagai bentuk produk hukum perbuatan hukum tata usaha negara karena berada dalam ranah Hukum Tata Usaha Negara, sehingga bukan merupakan perbuatan hukum perdata sebagaimana didalilkan oleh Tergugat dalam Jawabannya; -----

----- Menimbang, bahwa objek sengketa *in litis* pun tidak termasuk Keputusan Tata Usaha Negara yang dikecualikan oleh Pasal 49 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara; -----

----- Menimbang, bahwa Penggugat dalam sengketa ini adalah orang (*natuurlijke person*) yang bernama Jupiter Chen dan Tergugat adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang selaku Pejabat Tata Usaha Negara yang menerbitkan objek sengketa *in litis*; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

----- Menimbang, bahwa setelah mencermati Gugatan Penggugat, maka diketahui pokok Gugatannya adalah memohon agar Pengadilan menyatakan batal atau tidak sah dan mewajibkan Tergugat untuk mencabut objek sengketa *in litis*, dengan alasan yang pada pokoknya bahwa Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (khususnya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah), serta bertentangan dengan Azas-azas Umum Pemerintahan yang Baik, khususnya Azas Profesionalisme dan Azas Akuntabilitas, dengan demikian pokok permasalahan hukum dalam Gugatan *in litis* berada dalam ranah Hukum Administrasi Negara di bidang pertanahan; -----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum *a quo*, maka sengketa *in litis* telah memenuhi unsur sengketa tata usaha negara sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk mengadilinya berdasarkan ketentuan Pasal 47 *juncto* Pasal 50 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara; -----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum *a quo*, maka Eksepsi Kompetensi Absolut yang diajukan Tergugat tidak beralasan hukum, oleh karenanya Eksepsi *a quo* harus dinyatakan ditolak; -----

2. Eksepsi Tergugat mengenai Gugatan Telah Lewat Waktu
(*Verjaring*);-----

Halaman 73 dari 127 halaman, Putusan No. 20/G/2014/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 Penggugat mendalilkan mengetahui objek sengketa *in litis* secara pasti melalui Surat Tergugat Nomor: 1178/7.36.71/II/2014, tertanggal 25 Februari 2014, yang kemudian diklarifikasi dengan surat Nomor: 4023/600.13-36.71/VI/2014 tertanggal 5 Juni 2014 perihal klarifikasi status tanah Hak Adat Girik C. Nomor 1334 Persil 82 S.III, Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, yang pada pokoknya menyatakan bahwa atas status tanah Hak Adat Girik C. Nomor: 1334 Persil 82 S.III, Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang tersebut Tergugat telah mengeluarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan objek sengketa *in litis*, sehingga dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Gugatan *in litis* masih dapat diajukan / didaftarkan di Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tanggal 26 Mei 2014 sesuai dengan tenggang waktu yang ditentukan oleh undang-undang yakni dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari;

----- Menimbang, bahwa Tergugat telah mendalilkan yang pada pokoknya bahwa faktanya Penggugat sebelumnya telah mengetahui penerbitan sertipikat objek sengketa *in litis* melalui surat Tergugat tanggal 28 Maret 2012 Nomor: 1908/600.13-36.71/III/2012 Perihal Permohonan Konfirmasi, yang merupakan balasan untuk menjawab surat dari Penggugat tanggal 12 Maret 2012 No. 012/JC/III/2012. Dengan demikian tenggang waktu sejak diketahui adanya Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat, yakni objek sengketa *in litis* hingga didaftarkan Gugatan Penggugat di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada 14 Mei 2014, telah melampaui waktu 90 (sembilan puluh) hari dan telah menyimpang dari ketentuan sebagaimana dimaksud Pasal 55 Undang-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang Republik Indonesia Nomor: 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara; -----

----- Menimbang, bahwa atas dalil eksepsi gugatan telah lewat waktu (*verjaring*) *a quo*, Majelis Hakim memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut; -----

----- Menimbang, bahwa tenggang waktu pengajuan gugatan sengketa tata usaha negara diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang 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; -----

----- Menimbang, bahwa tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari untuk mengajukan gugatan sejak Keputusan Tata Usaha Negara diterima atau diumumkan sebagaimana ditentukan Pasal 55 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara *a quo*, diperuntukkan bagi orang / badan hukum perdata yang langsung dituju oleh Keputusan Tata Usaha Negara, sedangkan bagi orang/badan hukum perdata yang tidak dituju langsung oleh Keputusan Tata Usaha Negara (pihak ketiga), tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari haruslah dihitung secara kasuistis sejak pihak ketiga tersebut mengetahui secara riil dan merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dimaksud. Hal tersebut mengacu dan selaras dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 5K/TUN/1992 tanggal 21 Januari 1993 *juncto* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 41K/TUN/1994 tanggal 10 Nopember 1994 *junctis* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 270K/TUN/2001 tanggal 4 Maret 2002; -----

Halaman 75 dari 127 halaman, Putusan No. 20/G/2014/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 objek sengketa *in litis* ditujukan langsung kepada Tergugat II Intervensi, dengan demikian Penggugat adalah pihak yang tidak dituju secara langsung (pihak ketiga), sehingga tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari untuk mengajukan Gugatan *in litis* harus dihitung sejak Penggugat secara riil mengetahui kepentingannya dirugikan oleh objek sengketa *in litis*; -----

----- Menimbang, bahwa surat Tergugat Nomor: 1908/600.13-36.71/III/2012 tanggal 28 Maret 2012 Perihal: Permohonan Konfirmasi (*vide* Bukti P-14=Bukti T-2), dikeluarkan oleh Tergugat sehubungan dengan adanya surat dari Penggugat No. 012/JC/III/2012 tanggal 12 Maret 2012 Perihal: Permohonan Konfirmasi (*vide* Bukti P-15=Bukti T-1); -----

----- Menimbang, bahwa Bukti P-14=Bukti T-2 *a quo* dikeluarkan oleh Tergugat pada tanggal 28 Maret 2012, sedangkan objek sengketa *in litis* diterbitkan oleh Tergugat pada 1 Februari 2013 (*vide* Bukti T-22=Bukti T.II.INT-1), sehingga telah menjadi fakta hukum yang tidak perlu dibuktikan lagi (*notoir*) bahwa pada saat Tergugat mengeluarkan Bukti P-14=Bukti T-2, objek sengketa *in litis* belum diterbitkan oleh Tergugat, sehingga telah menjadi fakta hukum yang tidak perlu dibuktikan lagi (*notoir*) bahwa pada saat Penggugat menerima Bukti P-14=Bukti T-2 *a quo* dari Tergugat, Penggugat belum mengetahui objek sengketa *in litis* apalagi merasa kepentingannya dirugikan, karena objek sengketa *in litis* memang belum diterbitkan oleh Tergugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

----- Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Tergugat Nomor : 1178/7.36.71/II/2014, tertanggal 25 Februari 2014 Perihal: Klarifikasi Status Tanah Adat Girik C Nomor 1334 Persil 82 S.III Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang (*vide* Bukti P-10), yang kemudian diklarifikasi dengan Surat Tergugat Nomor: 4023/600.13-36.71/VI/2014 tertanggal 5 Juni 2014 Perihal: Klarifikasi Status Tanah Adat Girik C No. 1334 Persil 82 S.III Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang (*vide* Bukti P-11), yang pada intinya menyatakan bahwa berdasarkan penelitian pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang terhadap tanah Hak Adat Girik C. No. 1334 Persil 82 S.III yang terletak di Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 5399/Kunciran tanggal 1 Februari 2013, Surat Ukur No. 1509/Kunciran/2013 tanggal 14 Januari 2013 seluas 3.228 m² tercatat atas nama PT. Alam Sutera Realty,Tbk.; -----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-10 dan Bukti P-11 *a quo*, Majelis Hakim berkeyakinan bahwa Penggugat mengetahui secara riil dan merasa kepentingannya dirugikan oleh terbitnya Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa *in litis* pada 25 Februari 2014 dan dipastikan kembali pada tanggal 5 Juni 2014; -----

----- Menimbang, bahwa dikaitkan dengan Gugatan Penggugat dalam sengketa *in litis*, secara faktual diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada 14 Mei 2014, oleh karenanya Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Gugatan *in litis* diajukan masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari berdasarkan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara dan

Halaman 77 dari 127 halaman, Putusan No. 20/G/2014/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

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 5K/TUN/1992
tanggal 21 Januari 1993 *juncto* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
Nomor: 41K/TUN/1994 tanggal 10 Nopember 1994 *junctis* Putusan Mahkamah
Agung Republik Indonesia Nomor: 270K/TUN/2001 tanggal 4 Maret 2002; -----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum *a quo*, maka Eksepsi
Tergugat tentang Gugatan Telah Lewat Waktu (*Verjaring*) tidak beralasan hukum,
dan harus dinyatakan ditolak; -----

3. Eksepsi Tergugat mengenai Gugatan *Nebis In Idem*; -----

----- Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan yang pada pokoknya gugatan
Penggugat *nebis in idem* karena terhadap objek sengketa yang diajukan oleh
Penggugat, sebelumnya pernah diajukan di Pengadilan Negeri Tangerang dalam
Register Perkara Nomor: 349/PDT.G/ 2011/PN.TNG *juncto* Perkara Nomor 90/
PDT/2012/PT.BTN dan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam Register
Perkara Nomor: 464/PDT.G/2011/PN.JKT.SEL.; -----

----- Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan perkara yang diperiksa di
Pengadilan Tata Usaha Negara objek sengketa adalah Sertipikat Hak Guna
Bangunan Nomor: 5399/Kunciran tanggal 1 Februari 2013, Surat Ukur Nomor:
1509/Kunciran/2013 tanggal 14 Januari 2013 seluas 3.228 m² atas nama PT. Alam
Sutera Realty, Tbk., dengan Pihak Tergugat adalah Kepala Kantor Pertanahan
Kota Tangerang dan PT. Alam Sutera Realty, Tbk. Selaku Tergugat II Intervensi,
sedangkan dalam Perkara Nomor: 349/PDT.G/2011/PN.TNG yang diperiksa di
Pengadilan Negeri Tangerang, objek sengketa adalah gugatan atas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembatalan Akta Jual Beli No. 564/Agr/JB/1986 tertanggal 29 Mei 1986 dengan Pihak Tergugat adalah Kepala Kecamatan Pinang, Siman bin Keman dan M. Siringo Ringo, S.H., (Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang dan PT. Alam Sutera Realty, Tbk. tidak sebagai pihak) dan objek gugatan dalam Perkara Nomor. 464/PDT.G/2011/PN.JKT.SEL yang diperiksa di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan adalah tentang sengketa kepemilikan atas sebidang tanah yang terletak di Jl. Kampung Kunciran RT.003/RW.001 Kunciran, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Banten seluas 1.916 m² dengan Pihak Tergugat adalah PT. Alam Sutera Realty, Tbk. (Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang tidak sebagai pihak), dengan demikian adalah tidak benar Gugatan Penggugat *Nebis In Idem*; --

----- Menimbang, bahwa atas dalil eksepsi Gugatan Penggugat *Nebis In Idem a quo*, Majelis Hakim memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut: -----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan normatif Pasal 76 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, terkandung suatu azas hukum yang menyatakan bahwa tidak boleh satu perkara yang sama yang sudah diputus, diperiksa dan diputus lagi untuk kedua kalinya oleh pengadilan (*ne bis in idem* atau *non bis in idem*); -----

----- Menimbang, bahwa objek sengketa *in litis* yang diperiksa di Pengadilan Tata Usaha Negara Serang dalam Register Perkara Nomor: 20/G/2014/PTUN-SRG adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 5399/Kelurahan Kunciran, tanggal 1 Februari 2013, Surat Ukur Nomor: 1509/Kunciran/2013, tanggal 14 Januari 2013, seluas 3.228 m², atas nama PT. Alam Sutera Realty,Tbk. (*vide* Bukti T-22=Bukti T.II.INT-1), dan yang menjadi Para Pihak adalah Jupiter Chen sebagai

Halaman 79 dari 127 halaman, Putusan No. 20/G/2014/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

Pihak Penggugat, Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang sebagai Pihak Tergugat, PT. Alam Sutera Realty, Tbk. sebagai Pihak Tergugat II Intervensi; -----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Perkara Perdata Nomor 349/PDT.G/2011/PN.TNG tertanggal 21 Desember 2011 (*vide* Bukti P-8) yang diperiksa di Pengadilan Negeri Tangerang *juncto* Putusan Perkara Perdata Nomor: 90/PDT/2012/PT.BTN tertanggal 25 Februari 2013 (*vide* Bukti P-9) yang diperiksa di Pengadilan Tinggi Banten, yang menjadi Para Pihak adalah Jupiter Chen sebagai Pihak Penggugat, Siman bin Keman sebagai Pihak Tergugat I, M. Siringo Ringo, S.H. sebagai Pihak Tergugat II, Pemerintah RI *cq.* Kementerian Dalam Negeri *cq.* Pemerintah Provinsi Banten *cq.* Pemerintah Kota Tangerang *cq.* Kecamatan Pinang sebagai Turut Tergugat, yang objek sengketa adalah gugatan atas pembatalan Akta Jual Beli No. 564/Agr/JB/1986 tertanggal 29 Mei 1986; -----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Perkara Perdata Nomor: 464/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel. tertanggal 26 April 2012 (*vide* Bukti P-3) yang telah diperiksa di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan yang menjadi Para Pihak adalah Jupiter Chen sebagai Pihak Penggugat, PT. Alam Sutera Realty, Tbk. sebagai Pihak Tergugat, objek gugatannya adalah tentang sengketa kepemilikan atas sebidang tanah yang terletak di Jl. Kampung Kunciran RT.003/RW.001 Kunciran, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Banten seluas 1.046 m² berdasarkan Girik C nomor 1334 Persil Nomor 82 S.III, yang diperoleh Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 24 Tahun 2011 tanggal 16 Maret 2011; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

----- Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di dalam persidangan yang terungkap berdasarkan Bukti T-22=Bukti T.II.INT-1, Bukti P-8, Bukti P-9, Bukti P-3 *a quo*, dikaitkan dengan ketentuan normatif dan azas hukum *a quo*, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa antara sengketa *in litis* dengan Perkara Perdata Nomor: 349/PDT.G/2011/PN.TNG *juncto* Perkara Perdata Nomor: 90/PDT/2012/PT.BTN dan Perkara Perdata Nomor: 464/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel, meskipun memiliki keterkaitan akan tetapi terdapat perbedaan yaitu mengenai objek sengketa yang menjadi pokok permasalahannya, lembaga peradilan yang memeriksanya, serta Para Pihak yang bersengketa, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa perkara-perkara *a quo* bukanlah satu perkara yang sama dan tidak terjadi pengulangan pemeriksaan atas satu perkara yang sama, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat tidak terjadi *ne bis in idem* dalam Gugatan *in litis*; -----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum *a quo*, maka Eksepsi Tergugat mengenai Gugatan *Ne Bis In Idem* tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak; -----

4. Eksepsi Tergugat II Intervensi tentang Gugatan Penggugat Tidak Memiliki

Legal

Standing;

----- Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi mendalilkan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 05/PDT.G/2009/PN.TNG *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor: 51/PDT/2010/PT.BTN *junctis* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1303K/PDT/2011, Siman bin Keman tidak diakui secara hukum sebagai pemilik tanah yang menjadi objek jual

Halaman 81 dari 127 halaman, Putusan No. 20/G/2014/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

beli dalam Akta Jual Beli Nomor: 222/2010 tertanggal 30 Desember 2010 antara Penggugat sebagai Pembeli dengan Siman bin Keman sebagai Penjual dengan objek jual beli tanah Girik C Nomor 1334 Persil 82 S.III seluas 1.916 m² serta Akta Jual Beli Nomor: 24/2011 tertanggal 16 Maret 2011 antara Penggugat sebagai Pembeli dengan H. Ribun bin Boseh sebagai Penjual dengan objek jual beli Girik C Nomor 1334 Persil 82 S.III seluas 1.046 m², sehingga menyebabkan kedua akta jual beli tersebut batal demi hukum, dengan demikian Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum dan tidak memiliki dasar hukum karena tidak sahnya perjanjian Akta Jual Beli tersebut yang menjadi dasar dalam mengajukan gugatan ini; -----

----- Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan sebelum dibuat kedua akta jual beli *a quo*, telah dilakukan pengecekan seluruh syarat-syarat formal yang dibutuhkan dalam pembuatan kedua akta jual beli *a quo*, baik oleh Penggugat sebagai pembeli, maupun oleh penjual, dan juga oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang disertakan pula surat-surat yang menyatakan objek jual beli adalah milik penjual, belum pernah diperjualbelikan, tidak dalam keadaan sengketa, dan terletak dalam bidang tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang tertanggal 29 November 2006 serta telah ditetapkan pada peta pendaftaran lembar Nomor: 48.2-31/089-08-3 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang tertanggal 29 November 2006, dengan keterangan bahwa pemilik tanah objek jual beli tersebut adalah Siman bin Keman dan H. Ribun bin Boseh. Bahwa dengan dipenuhinya syarat-syarat jual beli *a quo* secara formal, maka Penggugat digolongkan sebagai pembeli yang beritikad baik yang harus mendapatkan perlindungan hukum, dengan demikian Penggugat memiliki *legal standing* sebagai Penggugat dalam perkara *in litis*; -----



----- Menimbang, bahwa atas dalil eksepsi Tergugat II Intervensi mengenai Gugatan Penggugat Tidak Memiliki *Legal Standing*, Majelis Hakim memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut; -----

----- Menimbang, bahwa ketentuan normatif untuk menguji apakah seseorang memiliki *legal standing* atau tidak dalam pengajuan suatu Gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara adalah mengacu pada Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi, “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 rehabilitasi.”; -----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan *a quo*, maka untuk menguji apakah seseorang memiliki *legal standing* atau tidak dalam pengajuan suatu Gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara harus memiliki unsur-unsur sebagai berikut: -----

- Memiliki kepentingan yang terkait dengan suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara; -----
- Adanya kepentingan yang dirugikan atas diterbitkannya suatu Keputusan Tata Usaha Negara; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

----- Menimbang, bahwa dengan demikian yang berhak menggugat atau menjadi Penggugat adalah orang atau badan hukum perdata, baik mereka sebagai alamat yang dituju oleh Keputusan Tata Usaha Negara tersebut maupun sebagai pihak ketiga yang berkepentingan yang apabila hendak menggunakan haknya tersebut untuk menggugat harus menunjukkan bahwa ada suatu kepentingannya yang dirugikan atas diterbitkannya suatu Keputusan Tata Usaha Negara (*beschikking*) yang ia gugat; -----

----- Menimbang, bahwa dengan demikian harus ada hubungan kausal antara Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat dengan kepentingan Penggugat yang dirugikan; -----

----- Menimbang, bahwa unsur kepentingan merupakan persyaratan yang *essensial* yang menimbulkan hak bagi seseorang atau badan hukum perdata untuk mengajukan gugatan, sebagaimana dikenal dalam teori hukum acara adanya adagium "*Point d'interet – point d'action* atau *No interest no action, nemo iudex sine actore*, yang artinya bahwa hanya seseorang yang mempunyai kepentingan yang dapat bertindak sebagai Penggugat di dalam suatu sengketa." -

----- Menimbang, bahwa dengan demikian bentuk dan wujud kerugian yang dialami oleh Penggugat adalah sebagai akibat langsung dari Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat tersebut haruslah dapat dibuktikan di dalam persidangan; -----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti T-22=Bukti T.II.INT-1 (objek sengketa *in litis* dan Surat Ukur Nomor: 1509/Kunciran/2013, tanggal 14 Januari 2013) *juncto* Peta Bidang Tanah (*vide* Bukti T-18), tercatat bahwa dasar pendaftaran



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

objek sengketa *in litis* adalah Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Nomor: 0145/KEP-36.71/XI/2012 tanggal 26 November 2012, dengan penunjuk berupa tanah negara, bekas tanah milik adat C.Nomor: 1334, Persil 82 S.II dan C.Nomor 121, Persil 82 S.III, NIB: 28.05.13.02.04128, telah dipetakan pada peta pendaftaran lembar: 48.2-31.089-08-3, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang tertanggal 7 Desember 2011; -----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Nomor: 0145/KEP-36.71/XI/2012 tanggal 26 November 2012, tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Bidang Tanah, Seluas 3.228 m², Terletak di Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Atas Nama PT. Alam Sutera, Tbk., Berkedudukan di Jakarta Selatan (*vide* Bukti T-21), yang pada konsideran Memutuskan telah Menetapkan: Pertama: Menerima pelepasan Hak atas tanah Milik Adat dengan girik C Nomor 1334, Persil 82 S.III, luas asal ± 2.100 m², tercatat atas nama Siman b Kiman, dan tanah Milik Adat dengan girik C Nomor 121, Persil 82 S.III, luas asal ± 2.350 m², tercatat atas nama Sitan bin Baim, yang masing-masing terletak di Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang (dh. Cipondoh), Kota Tangerang (setelah diadakan pengukuran berdasarkan Peta Bidang Tanah tanggal 7 Desember 2011, NIB 28.05.13.02.04128, luasnya menjadi 3.228 m², terletak di Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Provinsi Banten ... dst, dan menegaskannya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara; -----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 24/2011 tertanggal 16 Maret 2011 antara H. Ribun bin Boseh sebagai Penjual dengan Penggugat

Halaman 85 dari 127 halaman, Putusan No. 20/G/2014/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

sebagai Pembeli dengan objek jual beli Persil Nomor 82 S.III Kohir Nomor C.1334 seluas kurang lebih 1.046 m² yang terletak di Kampung Kunciran, Desa/Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang (dahulu Kecamatan Cipondoh), Kabupaten/Kota Tangerang, Propinsi Banten (*vide* Bukti P-1) serta Akta Jual Beli Nomor: 222/2010 tertanggal 30 Desember 2010 antara Siman bin Keman sebagai Penjual dengan Penggugat sebagai Pembeli dengan objek jual beli Persil Nomor 82 S.III Blok XIII Kohir Nomor C. 1334 seluas kurang lebih 1.916 m², yang terletak di RT.003/RW.01, Desa/Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, Kabupaten/Kota Tangerang, Propinsi Banten (*vide* Bukti P-6); -----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan Peta Bidang Tanah (*vide* Bukti P-16), telah dipetakan pada peta pendaftaran lembar: 48.2-31.089-08-3 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang tertanggal 29 November 2006, dengan keterangan bahwa pemohon pengukuran tersebut adalah Siman bin Keman, untuk tanah yang terletak di Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Propinsi Banten; -----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan surat Tergugat Nomor: 1908/600.13-36.71/III/2012 tanggal 28 Maret 2012 Perihal: Permohonan Konfirmasi (*vide* Bukti P-14=Bukti T-2), dikeluarkan oleh Tergugat sehubungan dengan adanya surat dari Penggugat Nomor 012/JC/III/2012 tanggal 12 Maret 2012 Perihal: Permohonan Konfirmasi (*vide* Bukti P-15=Bukti T-1) *juncto* Surat Tergugat Nomor: 1178/7.36.71/II/2014, tertanggal 25 Februari 2014 Perihal: Klarifikasi Status Tanah Adat Girik C No. 1334 Persil 82 S.III Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang (*vide* Bukti P-10), yang kemudian diklarifikasi dengan Surat Tergugat Nomor:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4023/600.13-36.71/VI/2014 tertanggal 5 Juni 2014 Perihal: Klarifikasi Status Tanah Adat Girik C No. 1334 Persil 82 S.III Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang (*vide* Bukti P-11), yang pada pokoknya menyatakan bahwa berdasarkan penelitian pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang terhadap tanah Hak Adat Girik C. No. 1334 Persil 82 S.III yang terletak di Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 5399/Kunciran tanggal 1 Februari 2013, Surat Ukur Nomor: 1509/Kunciran/2013 tanggal 14 Januari 2013 seluas 3.228 m² tercatat atas nama PT. Alam Sutera Realty,Tbk.; -----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 05/PDT.G/2009/PN.TNG (*vide* Bukti T.II.INT-4) *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor: 51/PDT/2010/PT.BTN (*vide* Bukti T.II.INT-5) *junctis* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1303K/PDT/2011 (*vide* Bukti T.II.INT-6), dengan Para Pihak adalah Siman Bin Keman sebagai Penggugat, PT. Alam Sutera sebagai Tergugat I, M. Siringo Ringo, S.H. sebagai Tergugat II, Camat Cipinoh sebagai Turut Tergugat, yang dalam amar Putusannya telah dinyatakan Gugatan Siman bin Keman ditolak seluruhnya; -----

----- Menimbang, bahwa Putusan-Putusan *a quo* pada pokoknya menolak kepemilikan Siman bin Keman atas tanah seluas 7.900 m² berdasarkan Girik Letter C No. 1334 Persil No. 82 S.III, yang setempat dikenal terletak di Desa Kunciran, Kecamatan Cipinoh, Tangerang, Propinsi Jawa Barat (sekarang Propinsi Banten). Selain itu, dalam Putusan-Putusan *a quo* dinyatakan juga bahwa Akta Jual Beli Nomor 1307/Agr/1983, tanggal 22 Agustus 1983 dan Akta Jual Beli

Halaman 87 dari 127 halaman, Putusan No. 20/G/2014/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

Nomor 564/JB/Agr/1983 tidak terbukti dipalsukan, karena pernyataan Penggugat (Siman bin Keman) tidak pernah menjual merupakan pernyataan sepihak Penggugat meskipun dibuat di hadapan Notaris H.M. Islamsyah Arifin, S.H.; -----

----- Menimbang, bahwa Putusan-Putusan *a quo* telah berkekuatan hukum tetap meskipun Penggugat telah mengajukan permohonan Pengajuan Kembali, yang telah dinyatakan ditolak oleh Mahkamah Agung RI berdasarkan Putusan Peninjauan Kembali Nomor 442 PK/Pdt/2013 (*vide* Bukti T II Int-14); -----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di dalam persidangan berdasarkan Bukti T-22=Bukti T.II.INT-1, Bukti T-18, Bukti T-21, Bukti P-1, Bukti P-6, Bukti P-16, Bukti P-14=Bukti T-2, Bukti P-15=Bukti T-1, Bukti P-10, Bukti P-11, Bukti T.II.INT-4, Bukti T.II.INT-5, Bukti T.II.INT-6, Bukti T.II.INT-14 *a quo*, dikaitkan dengan ketentuan normatif dan azas hukum *a quo*, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa terdapat kesamaan asal/riwayat tanah, pemilik asal, letak tanah, serta nomor peta pendaftaran tanah, antara sebagian tanah yang dilepaskan haknya dan ditegaskan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara di dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Nomor: 0145/KEP-36.71/XI/2012 tanggal 26 November 2012, tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Bidang Tanah, Seluas 3.228 m², Terletak di Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Atas Nama PT. Alam Sutera, Tbk., Berkedudukan di Jakarta Selatan (*vide* Bukti T-21) yang selanjutnya menjadi dasar penerbitan objek sengketa *in litis* (*vide* Bukti T-22=Bukti T.II.INT-1) dengan tanah yang menjadi objek jual beli dalam Akta Jual Beli Nomor: 24/2011 tertanggal 16 Maret 2011 antara H. Ribun bin Boseh sebagai Penjual dengan Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Pembeli (*vide* Bukti P-1) serta Akta Jual Beli Nomor: 222/2010 tertanggal 30 Desember 2010 antara Siman bin Keman sebagai Penjual dengan Penggugat sebagai Pembeli (*vide* Bukti P-6), yang merupakan bidang tanah yang diakui sebagai milik Penggugat, yaitu berupa tanah dengan riwayat yang berasal dari Tanah Hak Milik Adat Persil Nomor 82 S.III Kohir Nomor C. 1334, pemilik asal Siman bin Keman, yang terletak di RT.003/RW.01, Desa/Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, Kabupaten/Kota Tangerang, Propinsi Banten, dan telah dipetakan pada peta pendaftaran lembar: 48.2-31.089-08-3; -----

----- Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 05/PDT.G/2009/PN.TNG (*vide* Bukti T.II.INT-4) *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor: 51/PDT/2010/PT.BTN (*vide* Bukti T.II.INT-5) *junctis* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1303K/PDT/2011 (*vide* Bukti T.II.INT-6), tidak menguji keabsahan hukum dari Akta Jual Beli Nomor: 24/2011 tertanggal 16 Maret 2011 antara H. Ribun bin Boseh sebagai Penjual dengan Penggugat sebagai Pembeli (*vide* Bukti P-1) serta Akta Jual Beli Nomor: 222/2010 tertanggal 30 Desember 2010 antara Siman bin Keman sebagai Penjual dengan Penggugat sebagai Pembeli (*vide* Bukti P-6) atau menyatakan batal demi hukum akta jual beli-akta jual beli *a quo*; -----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum *a quo*, Majelis Hakim berpendapat oleh karena terdapat kesamaan asal/riwayat tanah, pemilik asal, letak tanah, serta nomor peta pendaftaran tanah, antara sebagian tanah yang menjadi dasar penerbitan objek sengketa *in litis* dengan tanah yang menjadi objek jual beli dalam Akta Jual Beli Nomor: 24/2011 tertanggal 16 Maret 2011 antara H. Ribun bin Boseh sebagai Penjual dengan Penggugat sebagai Pembeli (*vide* Bukti P-1)

Halaman 89 dari 127 halaman, Putusan No. 20/G/2014/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

serta Akta Jual Beli Nomor: 222/2010 tertanggal 30 Desember 2010 antara Siman bin Keman sebagai Penjual dengan Penggugat sebagai Pembeli (*vide* Bukti P-6), dan akta jual beli-akta jual beli tersebut tidak dinyatakan batal demi hukum oleh Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 05/PDT.G/2009/PN.TNG (*vide* Bukti T.II.INT-4) *Jo* Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor: 51/PDT/2010/PT.BTN (*vide* Bukti T.II.INT-5) *Jo* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1303K/PDT/2011 (*vide* Bukti T.II.INT-6), sehingga dengan demikian Penggugat memiliki alas hak yang terkait dengan sengketa *in litis*;

----- Menimbang, bahwa alas hak Penggugat *a quo* melahirkan kepentingan bagi Penggugat, yang kemudian di atas tanah yang juga terdapat alas hak dan kepentingan Penggugat tersebut dirugikan dengan terbitnya objek sengketa *in litis* dengan demikian Majelis Hakim berpendapat unsur Penggugat memiliki *legal standing* telah terpenuhi dalam pengajuan Gugatan *in litis*; -----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum *a quo*, maka Eksepsi Tergugat II Intervensi tentang Gugatan Penggugat Tidak Memiliki *Legal Standing* tidak beralasan hukum, maka harus dinyatakan ditolak; -----

5. Eksepsi Tergugat II Intervensi mengenai Gugatan Penggugat Kurang Pihak;

----- Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi mendalilkan faktanya Tergugat II Intervensi memiliki dan menguasai objek sengketa dalam perkara ini dengan cara membeli dengan itikad baik dari ahli waris Alm. Makolom Siringo Ringo, S.H. berdasarkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 16 tanggal 19 Mei 2004 dan dari PT. Pembangunan Perisai Baja berdasarkan Akta Pelepasan Prioritas dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepentingan Nomor 69 tanggal 25 Juli 2008, oleh sebab itu sudah sepatutnya agar terang dan jelas maka ahli waris Alm. Makolom Siringo Ringo, S.H. dan PT. Pembangunan Perisai Baja dijadikan pihak dalam perkara ini. Karena tidak diadakannya pihak ahli waris Alm. Makolom Siringo Ringo, S.H. dan PT. Pembangunan Perisai Baja, maka sudah sepatutnya Gugatan ini tidak dapat diterima karena kurang pihak; -----

----- Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan oleh karena dalam perkara *in litis* yang menjadi objek sengketa adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 5399/Kunciran tanggal 1 Februari 2013, Surat Ukur 1509/Kunciran/2013 tertanggal 14 Januari 2013 seluas 3.228 m² atas nama PT.Alam Sutera Realty, Tbk. yang diterbitkan oleh Tergugat dan tidak ada sangkut pautnya dengan ahli waris Alm. Makolom Siringo Ringo, S.H. dan PT Pembangunan Perisai Baja; -----

----- Menimbang, bahwa atas dalil eksepsi Tergugat II Intervensi tentang Gugatan Penggugat Kurang Pihak, Majelis Hakim memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut: -----

----- Menimbang, bahwa pihak-pihak yang wajib ada dalam sengketa tata usaha negara, dan bilamana tidak terpenuhi akan berdampak hukum pada gugatan tidak diterima karena sengketa dimaksud tidak termasuk sengketa tata usaha negara sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1 angka 10 *juncto* Pasal 1 angka 12 *junctis* Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara; -----

Halaman 91 dari 127 halaman, Putusan No. 20/G/2014/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 pertimbangan hukum mengenai kompetensi absolut sebagaimana telah diuraikan sebelumnya telah memuat bunyi Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara yang pada pokoknya menentukan bahwa salah satu unsur sengketa tata usaha negara adalah Pihak Tergugat haruslah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, sedangkan Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara berbunyi: "Tergugat adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya yang digugat oleh orang atau badan hukum perdata"; -----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan normatif *a quo*, maka dapat diketahui mengenai pihak-pihak yang wajib ada dalam suatu sengketa tata usaha negara adalah: "Penggugat yaitu orang atau badan hukum perdata dan Tergugat adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat" (Pasal 53 ayat 1 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara); -----

----- Menimbang, bahwa dalam persidangan telah terbukti bahwa objek sengketa (*vide* Bukti T-22=Bukti T.II.INT-1) diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang dan bukan diterbitkan oleh ahli waris Alm. Makolom Siringo Ringo, S.H. dan/atau PT Pembangunan Perisai Baja; -----

----- Menimbang, bahwa dengan memperhatikan fakta hukum dalam objek sengketa *in litis* yang dihubungkan dengan Pasal 1 angka 10 *juncto* Pasal 1 angka 12 *junctis* Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, maka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat yang hanya mendudukkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang sebagai Tergugat dalam Gugatannya telah tepat secara hukum, sehingga eksepsi Tergugat II Intervensi mengenai Gugatan Penggugat kurang pihak tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak; -----

6. Eksepsi Tergugat II Intervensi mengenai Gugatan Penggugat *Obscur Libel*

(Kabur);

----- Menimbang, bahwa acuan yuridis formal mengenai syarat formil dan materil dalam gugatan sengketa tata usaha negara telah ditentukan dalam Pasal 56 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara; -----

----- Menimbang, bahwa setelah mengkaji dan mencermati Gugatan Penggugat, ternyata Gugatan *in litis* di dalamnya telah memuat secara lengkap identitas Penggugat beserta Kuasa Hukumnya dengan dilampiri surat kuasa khusus yang sah, identitas Tergugat, Keputusan Tata Usaha Negara yang dijadikan objek sengketa, dasar atau alasan-alasan gugatan, dan hal-hal yang diminta untuk diputus Pengadilan yang semuanya telah sesuai dengan syarat formil dan materil dalam gugatan sengketa tata usaha negara sebagaimana ditentukan Pasal 56 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, dengan demikian Gugatan Penggugat telah jelas dan tidak kabur; -----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum *a quo*, maka Eksepsi Tergugat II Intervensi tentang Gugatan Penggugat *Obscur Libel* (Kabur) tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak; -----



----- Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan hukum *a quo*, maka eksepsi yang diajukan Tergugat dan Tergugat II Intervensi dinyatakan ditolak seluruhnya dan tidak terdapat pula fakta-fakta hukum yang berakibat hukum pada tidak diterimanya Gugatan Penggugat, dengan demikian untuk selanjutnya akan dipertimbangkan pokok sengketa, sebagai berikut; -----

II. DALAM POKOK SENGKETA; -----

----- Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat pada pokoknya adalah menyatakan tindakan hukum Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa *in litis* bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya Pasal 31 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta Azas-azas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) yaitu azas profesionalisme dan azas akuntabilitas karena penerbitan objek sengketa *in litis* dilaksanakan saat tanah tersebut masih dalam keadaan sengketa di Mahkamah Agung RI (dalam perkara asal Nomor: 464/PDT.G/2011/PN.JKT.SEL) dan masih dalam keadaan sengketa di Pengadilan Tinggi Banten (perkara asal Nomor: 349/PDT.G/2011/PN.TNG) dan memohon agar objek sengketa *in litis* dinyatakan batal atau tidak sah; -----

----- Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat *a quo*, Pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawaban yang pada pokoknya membantah dalil-dalil Gugatan Penggugat dan menyatakan bahwa objek sengketa *in litis* diterbitkan Tergugat telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang berlaku serta Azas-azas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB);

----- Menimbang, bahwa melalui proses pemeriksaan sengketa ini telah terungkap fakta hukum mengenai penerbitan objek sengketa *in litis*, sebagai berikut: -----

a. Bahwa pada tanggal 28 Desember 2009 telah diputuskan dalam Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 05/PDT.G/2009/PN.TNG (*vide* Bukti T.II.INT-4) *Jo* Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor: 51/PDT/2010/PT.BTN tertanggal 1 November 2010 (*vide* Bukti T.II.INT-5) *Jo* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1303K/PDT/2011 tertanggal 30 November 2011 (*vide* Bukti T.II.INT-6), dengan Para Pihak adalah Siman Bin Keman sebagai Penggugat, PT. Alam Sutera sebagai Tergugat I, M. Siringo Ringo, S.H. sebagai Tergugat II, Camat Cipinoh sebagai Turut Tergugat, yang dalam amar Putusannya menyatakan menolak Gugatan Siman bin Keman seluruhnya. Selain itu dalam Pertimbangan Hukum halaman 24 sampai dengan 25 Putusan *a quo*, telah diuraikan bahwa Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya bahwa Akta Jual Beli Nomor 564/JB/Agr/1986 tanggal 29 Mei 1986 adalah cacat hukum sehingga batal demi hukum;

b. Bahwa atas Putusan *a quo*, Kuasa Hukum Penggugat telah mengajukan permohonan Peninjauan Kembali (Bukti T.II INT-7), yang berdasarkan Putusan Peninjauan Kembali Perkara Nomor 442 PK/Pdt/2013 antara Siman bin Keman melawan PT. Alam Sutera Realty Tbk, permohonan Peninjauan Kembali Penggugat *a quo* telah dinyatakan ditolak (Bukti T.II INT-14); -----

c. Bahwa pada tanggal 30 Desember 2010 dan 16 Maret 2011 telah terjadi jual beli tanah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 222/2010 tertanggal 30

Halaman 95 dari 127 halaman, Putusan No. 20/G/2014/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 2010 antara Siman bin Keman sebagai Penjual dengan Penggugat sebagai Pembeli dengan objek jual beli Persil Nomor 82 S.III Blok XIII Kohir Nomor C. 1334 seluas kurang lebih 1.916 m², yang terletak di RT.003/RW.01, Desa/Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, Kabupaten/Kota Tangerang, Propinsi Banten (*vide* Bukti P-6), serta Akta Jual Beli Nomor: 24/2011 tertanggal 16 Maret 2011 antara H. Ribun bin Boseh sebagai Penjual dengan Penggugat sebagai Pembeli dengan objek jual beli Persil Nomor 82 S.III Kohir Nomor C.1334 seluas kurang lebih 1.046 m² yang terletak di Kampung Kunciran, Desa/Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang (dahulu Kecamatan Cipondoh), Kabupaten/Kota Tangerang, Propinsi Banten (*vide* Bukti P-1); -----

d. Bahwa pada tanggal 8 Agustus 2011 telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Perkara Perdata Nomor 464/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel. tertanggal 26 April 2012, dengan Para Pihak yaitu Jupiter Chen sebagai Pihak Penggugat, PT. Alam Sutera Realty, Tbk. sebagai Pihak Tergugat, objek gugatannya adalah tentang sengketa kepemilikan atas sebidang tanah yang terletak di Jl. Kampung Kunciran RT.003/RW.001 Kunciran, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Banten seluas 1.046 m² (*vide* Bukti P-2); -----

e. Bahwa pada tanggal 7 Desember 2011 telah dikeluarkan Peta Bidang Tanah dengan keterangan bahwa pemohon pengukuran tersebut adalah Alam Sutera Realty, dengan jenis permohonan yaitu Permohonan Hak, untuk tanah yang terletak di Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Propinsi Banten, yang telah dipetakan pada peta pendaftaran lembar: 48.2-31.089-08-3, NIB. 04128, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang tertanggal 7 Desember 2011 (*vide* Bukti T-18); -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

f. Bahwa pada tanggal 21 Desember 2011 telah diputuskan dalam Putusan Perkara Perdata Nomor: 349/PDT.G/2011/PN.TNG yang diperiksa di Pengadilan Negeri Tangerang dengan Para Pihak yaitu Jupiter Chen sebagai Pihak Penggugat, Siman bin Keman sebagai Pihak Tergugat I, M. Siringo Ringo, S.H. sebagai Pihak Tergugat II, Pemerintah RI *cq.* Kementerian Dalam Negeri *cq.* Pemerintah Provinsi Banten *cq.* Pemerintah Kota Tangerang *cq.* Kecamatan Pinang sebagai Turut Tergugat, objek sengketa adalah gugatan pembatalan Akta Jual Beli Nomor: 564/Agr/JB/1986 tertanggal 29 Mei 1986, yang dalam amar Putusannya menyatakan: -----

- 1) Mengabulkan gugatan Penggugat; -----
- 2) Menyatakan Akta Jual Beli No. 564/Agr/JB/1986 tertanggal 29 Mei 1986 yang dibuat oleh Turut Tergugat dengan Siman bin Keman (Tergugat I) sebagai Penjual dengan M. Siringo Ringo, S.H. (Tergugat II) sebagai Pembeli adalah akta yang tidak sah dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum untuk berlaku terhadap M. Siringo Ringo, S.H., atas sebidang tanah seluas 1.916 m² Hak Milik Adat (Girik) Kohir Nomor C. 1334, Persil Nomor 82 S.III yang terletak di Provinsi Banten, Kabupaten/ Kota Tangerang, Kecamatan Pinang, Desa/Kelurahan Kunciran RT.003/ RW.01; -----
- 3) Menyatakan Akta Jual Beli Nomor: 222/2010 tanggal 30 Desember 2010 yang dibuat oleh Notaris&PPAT Muhammad Irsan, S.H. dengan Penggugat (sebagai Pembeli) dan Tergugat I (sebagai Penjual) adalah akta satu-satunya yang sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat dan mempunyai kekuatan hukum untuk berlaku atas sebidang tanah seluas 1.916 m² Hak Milik Adat (Girik) Kohir Nomor C. 1334, Persil Nomor 82 S.III

Halaman 97 dari 127 halaman, Putusan No. 20/G/2014/PTUN-SRG



yang terletak di Provinsi Banten, Kabupaten/Kota Tangerang, Kecamatan Pinang, Desa/Kelurahan Kunciran RT.003/RW.01,...dst; -----

- 4) Menyatakan Penggugat adalah pemilik satu-satunya yang sah atas sebidang tanah Hak Milik Adat (Girik) Kohir Nomor C. 1334, Persil Nomor 82 S.III seluas 1.916 m² yang terletak di Provinsi Banten, Kabupaten/Kota Tangerang, Kecamatan Pinang, Desa/Kelurahan Kunciran RT.003/ RW.01, ...dst; -----

- 5) Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk atas isi putusan dalam perkara ini; -----

- 6) Menghukum Tergugat II untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ...dst (*vide* Bukti P-8); -----

- 7) Bahwa atas Putusan *a quo*, Pengadilan Tinggi Banten berdasarkan Putusan Nomor 90/Pdt/2012/PT. Banten, tanggal 25 Februari 2013 telah menguatkan Putusan Perkara Nomor 349/Pdt.G/2011/PN.TNG dan telah berkekuatan hukum tetap (*vide* Bukti T.II INT-12); -----

- g. Bahwa pada tanggal 5 Februari 2012, diajukan Permohonan Sertipikat Hak Guna Bangunan sebagaimana Lampiran 21 Formulir Isian 402.C, oleh Soelaeman Soemawinata, bertindak untuk dan atas nama PT. Alam Sutera Realty, atas tanah seluas 3.228 m², yang terletak di Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Provinsi Banten, Peta Bidang tanggal 7 Desember 2011, Nomor NIB. 04128 s/d 04131, status tanah Negara, jenis dan keadaan tanah sebidang tanah kosong untuk perumahan, dasar penguasaan SPH, rencana penggunaan untuk perumahan (*vide* Bukti T-3), dengan surat-surat yang dilampirkan: -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Surat Pernyataan Tanah Tidak Sengketa tertanggal 5 Februari 2012
(*vide* Bukti T-4);

- 2) Surat Pernyataan penguasaan tanah milik adat seluas 3.915 m² terletak di Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, sebagaimana diuraikan dalam Peta Bidang Tanah tanggal 7 Desember 2011, NIB: 28.05.13.02.04128, yang dibuat oleh Soelaeman Soemawinata Direktur PT. Alam Sutera Realty, Tbk, tertanggal 30 Januari 2012, yang diketahui dan dibenarkan isinya oleh Lurah Kunciran (*vide* Bukti T-12);

- 3) Pengecekan Status Tanah penelitian secara administratif pada Buku C Desa Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, atas tanah-tanah milik adat yang dilepaskan haknya kepada negara untuk PT. Alam Sutera Realty, Tbk. seluas 3.915 m², terletak di Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, tertanggal 30 Januari 2012 yang ditandatangani oleh Kepala Kelurahan Kunciran (*vide* Bukti T-5);

- 4) Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah/Bangunan/Tanaman dan Kuburan No. 494/PPT/PHK/III/1986 tanggal 10 Maret 1986(*vide* Bukti T-7); -

- 5) Akta Pelepasan Hak Prioritas dan Kepentingan Nomor: 69 tanggal 25 Juli 2008 antara PT. Pembangunan Perisai Baja sebagai Pihak Pertama yang melepaskan hak dan kepentingan dengan PT. Alam Sutera Realty, Tbk. sebagai pihak kedua yang menerima pelepasan hak dan kepentingan, dengan objek pelepasan hak berupa sebidang

Halaman 99 dari 127 halaman, Putusan No. 20/G/2014/PTUN-SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah Hak Milik Adat Nomor: 121 Persil Nomor: 82.S.II, seluas lebih kurang 2.605 m², yang terletak di Propinsi Jawa Barat (sekarang Propinsi Banten), Kotamadya Tangerang, Kecamatan Cipondoh (sekarang Kecamatan Pinang), Desa/Kelurahan Kunciran (*vide* Bukti T-8); -----

6) Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor: 16 tanggal 19 Mei 2004, antara Duma Yunita Siringo Ringo dkk para ahli waris Almarhum Makolom Siringo Ringo, sebagai pihak pertama yang melepaskan hak atas tanah, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 564/Jb/Agr/1986 tanggal 29 Mei 1986 dengan PT. Adhihutama Manunggal sebagai pihak kedua yang menerima pelepasan hak, dengan objek pelepasan hak berupa tanah bekas hak milik adat Nomor: 1334, Persil Nomor: 82. S.III, seluas lebih kurang 2.100 m², yang terletak di Propinsi Jawa Barat (sekarang Propinsi Banten), Kotamadya Tangerang, Kecamatan Cipondoh, Desa/Kelurahan Kunciran (*vide* Bukti T-9); -----

h. Bahwa telah diterima berkas permohonan Nomor Berkas Permohonan: 6235/2012 kegiatan permohonan SK (Panitia A) dengan Peta Bidang (BPNRI.I.2.1d) dari Soelaeman Soemawinata yang ditandatangani oleh Kasubsi Penetapan Hak Atas Tanah an. Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang tertanggal 8 Februari 2012, beserta dokumen yang dilampirkan yaitu Surat Permohonan, Surat Ijin Usaha Perdagangan, Surat Keterangan Tidak Sengketa, Tanda Daftar Perusahaan, Akta Pendirian (AD/ART) Badan Hukum, Ijin Mendirikan Bangunan, Fotocopy KTP, Fotocopy Pajak Bumi dan Bangunan (Legalisir), Surat Pernyataan Pemohon, Surat Keterangan Domisili



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perusahaan, Peta Bidang NIB No 04128, beserta kwitansi pembayaran permohonan SK (Panitia A) dengan Peta Bidang-Rutin (BPNRI.I.2.1d) (*vide* Bukti T-15); -----

- i. Bahwa pada tanggal 8 Februari 2012 Kasubsi Penetapan Hak Atas Tanah an. Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang mengeluarkan Surat Perintah Setor Nomor Berkas Permohonan: 6235/2012 kepada Soelaeman Soemawinata atas nama pemohon PT. Alam Sutera Realty, Tbk. (*vide* Bukti T-16); -----

- j. Bahwa pada tanggal 8 Februari 2012 Kepala Sub Seksi Penetapan Hak Tanah Pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang mengeluarkan surat nomor: 35//P/PHT/HGB/II/2012 Perihal: Pemberitahuan Pemeriksaan Tanah, yang ditujukan kepada Soelaeman Soemawinata bertindak untuk dan atas nama PT. Alam Sutera Relaty, Tbk, sehubungan dengan surat permohonan Hak Guna Bangunan tanggal 5 Februari 2012 dari Soelaeman Soemawinata bertindak untuk dan atas nama PT. Alam Sutera Realty, Tbk. (*vide* Bukti T-17);

- k. Bahwa pada tanggal 9 Februari 2012, Panitia Pemeriksaan Tanah "A" Kantor Pertanahan Kota Tangerang mengeluarkan Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah "A" Nomor: 15/RPT/HT&PT/HGB/KOT/II/2012, atas permohonan Hak Guna Bangunan dari Soelaeman Soemawinata bertindak untuk dan atas nama PT. Alam Sutera Realty, Tbk. (*vide* Bukti T-20); -----

- l. Bahwa selanjutnya Staf Pengolah Data, Kepala Sub Seksi Penetapan Hak Tanah, Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kota Tangerang mengeluarkan Risalah Pengolahan Data Permohonan Hak Guna Bangunan Atas Bidang Tanah Seluas 3.228 m², Terletak di Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Provinsi Banten Atas Nama PT. Alam Sutera Realty,Tbk., Berkedudukan di Jakarta Selatan (*vide* Bukti T-19); -----

Halaman 101 dari 127 halaman, Putusan No. 20/G/2014/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

m. Bahwa pada tanggal 12 Maret 2012, Penggugat menyampaikan surat Nomor: 012/JC/III/2012 kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang (Tergugat) Perihal: Permohonan Konfirmasi Tanah dengan AJB No. 24/2011 tanggal 16 Maret 2011 seluas 1.046 m² dan AJB No. 222/2010 tanggal 30 Desember 2010 seluas 1.916 m² berdasarkan Girik C No. 1334 Persil 82 S.III dan Peta Bidang yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional tanggal 29 November 2006

dengan Lembar Peta Pendaftaran Lembar: 48.2-31.089.08-3 (*vide* Bukti P-15=Bukti T-1); -----

n. Bahwa sehubungan surat Penggugat *a quo*, pada tanggal 28 Maret 2012 Tergugat mengeluarkan surat Nomor: 1908/600.13-36.71/III/2012 Perihal: Permohonan Konfirmasi (*vide* Bukti P-14=Bukti T-2), yang pada pokoknya menginformasikan bahwa tanah pada Peta Bidang Tanah yang terdaftar pada Daftar Isian 302: 2643-2644 tanggal 20 November 2006 dan Daftar Isian 307: 33669-33670 tanggal 29 November 2006 adalah dalam rangka permohonan pengukuran untuk mengetahui luas, selanjutnya pada tanggal 5 Juli 2011 terdaftar pada Daftar Isian 302 Nomor 10325 telah didaftarkan permohonan pengukuran atas nama PT. Alam Sutera Realty, Tbk dan telah diterbitkan Peta Bidang Tanah NIB 04128 seluas 3.228 m² Kelurahan Kunciran dalam rangka permohonan Hak Guna Bangunan (*vide* Bukti P-14=Bukti T-2); -----

o. Bahwa pada tanggal 26 April 2012 telah diputuskan dalam Putusan Perkara Perdata Nomor: 464/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel. (*vide* Bukti P-3) yang telah diperiksa di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yang menjadi Para Pihak adalah Jupiter Chen sebagai Pihak Penggugat, PT. Alam Sutera Realty, Tbk.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Pihak Tergugat, objek gugatannya adalah sengketa kepemilikan atas sebidang tanah yang terletak di Jl. Kampung Kunciran RT.003/RW.001 Kunciran, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Banten seluas 1.046 m², yang dalam amar Putusannya menyatakan: -----

1) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;

2) Menyatakan secara hukum Penggugat adalah pemilik sah atas sebagian tanah yang terletak di Kampung Kunciran RT.003, RW.01, Kunciran, Kecamatan Pinang (dahulu Kecamatan Cipondoh) Kota Tangerang, Banten, dengan bukti girik C.1334 Persil Nomor 82 S.III seluas 1.046 m²,...dst; -----

3) Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

4) ...dst (vide Bukti P-3);

p. Bahwa pada tanggal 31 Juli 2012 Penggugat menyampaikan surat Nomor 02/JC/VII/2012 dan 03/JC/VII/2012, yang diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang, Perihal: Permohonan Pemblokiran Permohonan Hak dari PT. Alam Sutera Realty, Tbk., yang telah diterbitkan Peta Bidang Tanah dengan NIB 04128 (vide Bukti P-12, Bukti P-13); -----

q. Bahwa pada tanggal 25 Februari 2013 telah diputuskan dalam Putusan Perkara Perdata Nomor: 90/PDT/2012/PT.BTN *juncto* Nomor: 349/PDT.G/2011/PN.TNG dengan Para Pihak yaitu Jupiter Chen sebagai Pihak Penggugat, Siman bin Keman sebagai Pihak Tergugat I, M. Siringo Ringo, S.H. sebagai Pihak Tergugat II, Pemerintah RI *cq.* Kementerian Dalam Negeri *cq.*

Halaman 103 dari 127 halaman, Putusan No. 20/G/2014/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemerintah Provinsi Banten *cq.* Pemerintah Kota Tangerang *cq.* Kecamatan Pinang sebagai Turut Tergugat, objek sengketa adalah gugatan atas pembatalan Akta Jual Beli No. 564/Agr/JB/1986 tertanggal 29 Mei 1986, yang dalam amar Putusannya menyatakan: -----

1) Mengabulkan gugatan Penggugat;

2) Menyatakan jual beli atas tanah obyek sengketa antara Tergugat I sebagai Penjual dan Penggugat sebagai Pembeli yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 222/2010 tanggal 30 Desember 2010 mempunyai kekuatan mengikat dan berlaku atas tanah obyek sengketa, maka Penggugat dinyatakan sebagai pemilik dari tanah dengan Persil No. 82 S.III Kohir No. C. 1334 seluas 1.916 m² yang terletak di Provinsi Banten, Kabupaten/Kota Tangerang, Kecamatan Pinang, Desa/Kelurahan Kunciran RT.003/ RW.01...dst;

3) Menyatakan Akta Jual Beli Nomor: 564/Agr/JB/1986 tanggal 29 Mei 1986 yang dibuat oleh Camat Kepala Wilayah Kecamatan Cipondoh sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah antara Siman bin Keman (Tergugat I) sebagai Penjual dengan M. Siringo Ringo, S.H. (Tergugat II) sebagai Pembeli atas tanah obyek sengketa dengan Persil No. 82 S.III Kohir No. C. 1334 seluas 1.916 m² yang terletak di Provinsi Banten, Kabupaten/Kota Tangerang, Kecamatan Pinang, Desa/Kelurahan Kunciran RT.003/RW.01, tidak mempunyai kekuatan hukum untuk berlaku; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4) Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk putusan ini;

5) ...dst (vide Bukti P-9);

- r. Bahwa pada tanggal 26 November 2012 telah diterbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Nomor: 0145/KEP-36.71/XI/2012, tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Bidang Tanah, Seluas 3.228 m², Terletak di Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Atas Nama PT. Alam Sutera, Tbk., Berkedudukan di Jakarta Selatan, yang dalam Konsideran “ Menimbang, huruf b.2. berdasarkan: Putusan Mahkamah Agung, tanggal 30 November 2011 Nomor: 1303K/PDT/2011, yang pada pokoknya menolak permohonan Kasasi Siman bin Keman melawan PT. Alam Sutera, berkedudukan di Jakarta Selatan, atas bidang tanah seluas 3.000 m², di Bagian Memutuskan, Menetapkan: Pertama: Menerima pelepasan Hak atas tanah Milik Adat dengan girik C Nomor 1334, Persil 82 S.III, luas asal ±2.100 m², tercatat atas nama Siman b Kiman, dan tanah Milik Adat dengan girik C Nomor 121, Persil 82 S.III, luas asal ±2.350 m², tercatat atas nama Sitan bin Baim, yang masing-masing terletak di Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang (dh. Cipondoh), Kota Tangerang (setelah diadakan pengukuran berdasarkan Peta Bidang Tanah tanggal 7 Desember 2011, NIB 28.05.13.02.04128, luasnya menjadi 3.228 m², terletak di Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Provinsi Banten ...dst), dan menegaskannya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara (vide Bukti T-21);
- s. Bahwa pada tanggal 13 Januari 2013 telah diputuskan Putusan Perkara Perdata Nomor: 538/Pdt/2012/PT.DKI (vide Bukti T.II.INT-9) *juncto* Putusan

Halaman 105 dari 127 halaman, Putusan No. 20/G/2014/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perkara Perdata Nomor: 464/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel. (*vide* Bukti P-3) yang diperiksa oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, yang menjadi Para Pihak adalah Jupiter Chen sebagai Pihak Penggugat, PT. Alam Sutera Realty, Tbk. sebagai Pihak Tergugat, objek gugatannya adalah sengketa kepemilikan atas sebidang tanah yang terletak di Jl. Kampung Kunciran RT.003/RW.001 Kunciran, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Banten seluas 1.046 m², yang dalam Pertimbangan Hukum Dalam Kompensi, menguraikan bahwa Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan pertimbangan dan Putusan Hakim Tingkat Pertama dan Putusan yang menyangkut tuntutan dalam pokok perkaranya ...dst, bahwa dikarenakan ketika perkara *a quo* didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan objek tanah sengketa yang sama dengan perkara yang didaftarkan dan diperiksa lebih dahulu di Pengadilan Negeri Tangerang yang kini sedang dalam taraf Kasasi, sementara laporan pemalsuan dari Siman bin Keman ke Polisi atas tanda tangan palsu dalam AJB yang terkait dengan objek tanah sengketa dalam perkara *a quo* sampai kini tidak ada lanjutannya, maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pengajuan gugatan oleh Penggugat dengan objek tanah sengketa yang sama tersebut di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan adalah terlalu dini/prematur, sehingga di dalam amar Putusan dinyatakan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 464/PDT.G/2011/PN.JKT.SEL, tanggal 26 April 2012, dan menyatakan gugatan Penggugat dan Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi tidak dapat diterima;

- t. Bahwa pada tanggal 1 Februari 2013 Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang (Tergugat) menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 5399/Kelurahan Kunciran, tanggal 1 Februari 2013, Surat Ukur Nomor: 1509/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kunciran/2013, tanggal 14 Januari 2013, seluas 3.228 m², atas nama PT. Alam

Sutera Realty,Tbk. (*vide* Bukti T-22=Bukti T.II.INT-1); -----

- u. Bahwa Majelis Hakim telah melaksanakan Pemeriksaan Setempat di lokasi objek sengketa *in litis* pada Hari Jumat, tanggal 12 September 2014, yang hasil selengkapnyanya sebagaimana tercatat dalam Berita Acara sengketa *in litis* dan Lampiran Bukti T-18 serta penjelasannya yang dimuat dalam Kesimpulan Tergugat. Bahwa hasil Pemeriksaan Setempat *a quo* pada pokoknya para pihak menunjuk bidang tanah yang sama yang terletak di Jalan Aurora Utama dan Cluster Alba yang kini dalam penguasaan Tergugat II Intervensi. Sedangkan penunjukan bidang tanah C 1334 oleh Kuasa Hukum Penggugat pada Kavling Nomor 28, 30 dan 32 di Jalan Aurora Utama, berdasarkan hasil plotting Petugas Ukur Tergugat saat itu menunjukkan tanah kavling *a quo* berada di luar bidang tanah objek sengketa *in litis*. Adapun hasil plotting berdasarkan penunjukan Kuasa Hukum Penggugat atas bidang tanah C 1334 selebihnya, ternyata berada pada Cluster Alba atas tanah Girik C.121 milik Tergugat II Intervensi. Dengan demikian Penggugat melalui Kuasa Hukumnya berdasarkan hasil Pemeriksaan Setempat *a quo* tidak dapat menunjukkan secara pasti letak bidang tanah Girik C.1334 Persil Nomor 82 S.III seluas 1.046 m² dan 1.916 m² sebagaimana dalil Gugatan Penggugat; -----

----- Menimbang, bahwa dengan mencermati fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan *a quo*, dalil-dalil Gugatan Penggugat, dan dalil-dalil bantahan Tergugat maupun Tergugat II Intervensi, maka pokok permasalahan hukum administrasi dalam sengketa ini adalah :-----

Halaman 107 dari 127 halaman, Putusan No. 20/G/2014/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

1. Apakah Tergugat memiliki kewenangan dalam menerbitkan objek sengketa
in *litis*?;

2. Apakah penerbitan objek sengketa *in litis* bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya Pasal 31 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta Azas-azas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) yaitu azas profesionalisme dan azas akuntabilitas?;

3. Apakah penerbitan objek sengketa *in litis* telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku baik dari segi prosedural-formal maupun substansial-materiil?;

----- Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan permasalahan hukum pokok dalam sengketa *in litis* sebagai berikut:-----

1. Mengenai Kewenangan Tergugat dalam Menerbitkan Objek Sengketa *in litis*;---

----- Menimbang, bahwa mencermati objek sengketa (*vide* Bukti T-22=Bukti T.II.INT-1), maka diketahui objek sengketa *in litis* diterbitkan pada tanggal 1 Februari 2013, tercatat bahwa dasar pendaftaran objek sengketa *in litis* adalah Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Nomor: 0145/KEP-36.71/XI/2012 tanggal 26 November 2012, dengan penunjuk berupa tanah negara, bekas tanah milik adat C.Nomor: 1334, Persil 82 S.II dan C.Nomor: 121, Persil 82 S.III, NIB: 28.05.13.02.04128, telah dipetakan pada peta pendaftaran



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lembar: 48.2-31.089-08-3, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota
Tangerang tertanggal 7 Desember 2011, seluas 3.228 m²;

----- Menimbang, bahwa dengan demikian kewenangan mengenai penerbitan
sertipikat hak atas tanah objek sengketa *in litis* diatur dalam Pasal 4 huruf b *juncto*
Pasal 15 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia
Nomor: 1 Tahun 2011 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas
Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu, yang berbunyi, “Kepala Kantor
Pertanahan memberi keputusan mengenai pemberian Hak Guna Bangunan untuk
badan hukum atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 5.000 m² (lima ribu meter
persegi)”; “Buku Tanah, Sertipikat, dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah
dalam Pendaftaran Tanah untuk pertama kali dan Pemeliharaan Data Pendaftaran
Tanah secara sporadic ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan”; -----

----- Menimbang, bahwa mencermati objek sengketa *in litis* (*vide* Bukti
T-22=Bukti T.II.INT-1), maka diketahui bahwa letak tanahnya di Kelurahan
Kunciran, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang yang dalam hal administrasi
pertanahan masih berada di wilayah hukum Kantor Pertanahan Kota Tangerang,
sehingga terbukti Tergugat benar memiliki kewenangan untuk menerbitkan objek
sengketa *a quo*;

2. Mengenai apakah penerbitan objek sengketa *in litis* bertentangan dengan
peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya Pasal 31 ayat (2)
Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang

Halaman 109 dari 127 halaman, Putusan No. 20/G/2014/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

Pendaftaran Tanah serta Azas-azas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB)

yaitu azas profesionalisme dan azas akuntabilitas; -----

----- Menimbang, bahwa Pasal 31 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor: 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan sebagai berikut: -----

Pasal 31:-----

(2) Jika di dalam buku tanah terdapat catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b yang menyangkut data yuridis, atau catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf c, d dan e yang menyangkut data fisik maupun data yuridis penerbitan sertifikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus; -----

----- Menimbang, bahwa selanjutnya Pasal 30 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor: 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan sebagai berikut: -----

- 1) Atas dasar alat bukti dan berita acara pengesahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (3) hak atas bidang tanah: -----
 - a. yang data fisik dan data yuridisnya sudah lengkap dan tidak ada yang disengketakan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah menurut ketentuan Pasal 29 ayat (1); --



- b. yang data fisik atau data yuridisnya belum lengkap dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap;-----
- c. yang data fisik dan atau data yuridisnya disengketakan tetapi tidak diajukan gugatan ke Pengadilan dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut dan kepada pihak yang keberatan diberitahukan oleh Kepala Panitia Ajudikasi untuk pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan untuk pendaftaran tanah secara sporadis untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang disengketakan dalam waktu 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan 90 (sembilan puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis dihitung sejak disampaikannya pemberitahuan tersebut; -----
- d. yang data fisik dan atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan gugatan ke Pengadilan tetapi tidak ada perintah dari Pengadilan untuk status quo dan tidak ada putusan penyitaan dari Pengadilan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut serta hal-hal yang disengketakan; -----
- e. yang data fisik atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan ke Pengadilan serta ada perintah untuk status



quo atau putusan penyitaan dari Pengadilan, dibukukan dalam buku tanah dengan mengosongkan nama pemegang haknya dan hal-hal lain yang disengketakan serta mencatat di dalamnya adanya sita atau perintah status quo tersebut; -----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum sebagaimana telah diuraikan sebelumnya dikaitkan dengan ketentuan normatif *a quo*, Majelis Hakim berpendapat, kendatipun atas sengketa *in litis* memiliki keterkaitan dengan beberapa perkara perdata sebagaimana yang telah diuraikan di dalam Pertimbangan Hukum Dalam Eksepsi Tergugat mengenai Gugatan *Nebis In Idem* yaitu Perkara Perdata Nomor 349/PDT.G/2011/PN.TNG yang telah diperiksa di Pengadilan Negeri Tangerang dan diputus pada tanggal 21 Desember 2011 (*vide* Bukti P-8) Jo Perkara Perdata No. 90/PDT/2012/PT.BTN yang diperiksa di Pengadilan Tinggi Banten dan diputus pada tanggal 25 Februari 2013 (*vide* Bukti P-9), dengan Para Pihak adalah Jupiter Chen sebagai Pihak Penggugat, Siman bin Keman sebagai Pihak Tergugat I, M. Siringo Ringo, S.H. sebagai Pihak Tergugat II, Pemerintah RI cq Kementerian Dalam Negeri cq. Pemerintah Provinsi Banten cq. Pemerintah Kota Tangerang cq Kecamatan Pinang sebagai Turut Tergugat, objek sengketaanya adalah gugatan atas pembatalan Akta Jual Beli Nomor 564/Agr/JB/1986 tertanggal 29 Mei 1986. Adapun objek sengketa permasalahan *a quo* sama dengan Perkara Perdata Nomor 464/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel. yang telah diperiksa di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan diputus pada tanggal 26 April 2012 (*vide* Bukti P-3) *juncto* Perkara Perdata Nomor 538/Pdt/2012/PT.DKI yang diperiksa di Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dan diputus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 16 Januari 2013, yang menjadi Para Pihak adalah Jupiter Chen sebagai Pihak Penggugat, PT. Alam Sutera Realty, Tbk. sebagai Pihak Tergugat, objek gugatannya adalah tentang sengketa kepemilikan atas sebidang tanah yang terletak di Jl. Kampung Kunciran RT.003/RW.001 Kunciran, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Banten seluas 1.046 m², namun perkara-perkara tersebut diajukan gugatannya dan diputus oleh pengadilan setelah dikeluarkannya Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 05/PDT.G/2009/PN.TNG tanggal 28 Desember 2009 (*vide* Bukti T.II.INT-4) *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor: 51/PDT/2010/ PT.BTN tanggal 1 November 2010 (*vide* Bukti T.II.INT-5) *junctis* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1303K/PDT/2011 tanggal 30 November 2011 (*vide* Bukti T.II.INT-6), dengan Para Pihak adalah Siman Bin Keman sebagai Penggugat, PT. Alam Sutera sebagai Tergugat I, M. Siringo Ringo, S.H. sebagai Tergugat II, Camat Cipindoh sebagai Turut Tergugat, yang dalam amar Putusannya telah dinyatakan Gugatan Siman bin Keman ditolak seluruhnya. Adapun pihak dalam perkara *a quo* tidak termasuk Penggugat *in litis* (Jupiter Chen); -----

----- Menimbang, bahwa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1303K/PDT/2011 tanggal 30 November 2011 *a quo* (*vide* Bukti T.II.INT-6), selanjutnya dijadikan salah satu dasar pertimbangan bagi Tergugat dalam menerbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Nomor: 0145/KEP-36.71/XI/2012 tanggal 26 November 2012, tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Bidang Tanah, Seluas 3.228 m², Terletak di Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Atas Nama PT. Alam Sutera, Tbk., Berkedudukan di Jakarta Selatan, yang dalam Konsideran Menimbang, huruf b.2.

Halaman 113 dari 127 halaman, Putusan No. 20/G/2014/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

(*vide* Bukti T-21), selanjutnya menjadi dasar penerbitan objek sengketa *in litis*

(*vide* Bukti T-22=Bukti T.II.INT-1); -----

----- Menimbang, bahwa dengan demikian demi mewujudkan kepastian hukum dan kemanfaatan bagi para pencari keadilan, maka Majelis Hakim berpendapat dengan dikeluarkannya Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1303K/PDT/2011 tanggal 30 November 2011 (*vide* Bukti T.II.INT-6) *a quo*, maka semua proses pemeriksaan atas perkara perdata *a quo* telah selesai, dan hal tersebutpun berkesesuaian pula dengan pendapat Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam Pertimbangan Hukum dan Amar Putusan Perkara Perdata No. 538/Pdt/2012/PT.DKI tanggal 13 Januari 2013 (*vide* Bukti T.II.INT-9); -

----- Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum *a quo*, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat tindakan hukum Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa *a quo* tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya Pasal 31 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor: 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta Azas-azas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) yaitu azas profesionalisme dan azas akuntabilitas karena penerbitan objek sengketa di saat tanah tersebut sudah tidak dalam keadaan sengketa di Mahkamah Agung RI (dalam perkara asal No. 464/PDT.G/2011/PN.JKT.SEL) maupun di Pengadilan Tinggi Banten (perkara asal No. 349/PDT.G/2011/PN.TNG) sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat;



3. Mengenai apakah penerbitan objek sengketa *in litis* telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku baik dari segi prosedural-formal maupun substansial-materiil;
-

----- Menimbang, bahwa dengan mencermati objek sengketa *in litis* (*vide* Bukti T-22=Bukti T.II.INT-1) yang dihubungkan dengan ketentuan Pasal 22 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor: 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah, maka dapat dipastikan bahwa tanah yang hak guna bangunannya diberikan kepada Tergugat II Intervensi berasal dari tanah negara, bekas tanah milik adat, sehingga prosedur pemberian haknya haruslah mengacu kepada 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; -

----- Menimbang, bahwa dalam rangka pemberian hak atas tanah negara terdapat ketentuan Pasal 4 ayat (1) dan Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 9 Tahun 1999 yang berbunyi:

Pasal 4 ayat (1) : Sebelum mengajukan permohonan hak, pemohon harus menguasai tanah yang dimohon dibuktikan dengan data yuridis dan data fisik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku; -----

Pasal 5 ayat (1) : Dalam rangka pemberian hak atas tanah atau Hak Pengelolaan, dilakukan pemeriksaan tanah oleh Panitia



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemeriksa Tanah atau Tim Penelitian Tanah atau Petugas

yang ditunjuk; -----

----- Menimbang, bahwa selain kedua ketentuan *a quo*, khusus dalam hal pemberian hak guna bangunan harus ditempuh ketentuan Pasal 33 *juncto* Pasal 37 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 9 Tahun 1999 yang berbunyi: -----

Pasal 33 : -----

(1) Permohonan Hak Guna Bangunan diajukan secara tertulis; -----

(2) Permohonan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), memuat: -----

1. Keterangan mengenai pemohon; -----

a. Apabila perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta keterangan mengenai istri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya; -----

b. Apabila badan hukum: nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku; -----

2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik:

a. Dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa sertifikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak, dan surat-surat Bukti perolehan tanah lainnya; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Letak, batas-batas dan luasnya (jika ada Surat Ukur atau Gambar Situasi sebutkan tanggal dan nomornya); -----

c. Jenis tanah (pertanian, non pertanian); -----

d. Rencana penggunaan tanah; -----

e. Status tanahnya (tanah hak atau tanah negara); -----

3. Lain-lain : -----

a. Keterangan mengenai jumlah bidang, luas, dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon; ----

b. Keterangan lain yang dianggap perlu; -----

Pasal 37: -----

(1) Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (1) dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku; -----

(2) Dalam hal tanah yang dimohon belum ada surat ukurnya, Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan Kepala Seksi Pengukuran Dan Pendaftaran Tanah untuk mempersiapkan surat ukur atau melakukan pengukuran; -----

(3) Selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada: -----

a. Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau petugas yang ditunjuk untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang sudah terdaftar, peningkatan, perpanjangan atau pembaharuan hak atas tanah dan terhadap tanah yang data yuridis atau data fisiknya telah cukup untuk

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

mengambil keputusan yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah (konstatering rapport), sesuai contoh Lampiran 7; atau -----

b. Tim Penelitian Tanah untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang belum terdaftar yang dituangkan dalam Berita Acara, sesuai contoh Lampiran 8; atau -----

c. Panitia Pemeriksa Tanah A untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah selain yang diperiksa sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah sesuai contoh Lampiran 9; -----

(4) Dalam hal data yuridis dan data fisik belum lengkap Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan kepada pemohon untuk melengkapinya; -----

(5) Dalam hal keputusan pemberian Hak Guna Bangunan telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2), setelah mempertimbangkan pendapat Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau Pejabat yang ditunjuk atau Tim Penelitian Tanah atau Panitia Pemeriksa Tanah A, sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan keputusan pemberian hak Guna Bangunan atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya; -----

(6) Dalam hal keputusan pemberian Hak Guna Bangunan tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2), Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan menyampaikan berkas permohonan tersebut kepada Kepala Kantor Wilayah, disertai pendapat dan pertimbangannya, sesuai contoh Lampiran 10; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

----- Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum sebagaimana telah diuraikan sebelumnya dikaitkan dengan ketentuan normatif *a quo*, maka Majelis Hakim berpendapat penebitan objek sengketa *in litis* telah melalui prosedur sebagai berikut: -----

a. Bahwa pada tanggal 5 Februari 2012, diajukan Permohonan HBG sebagaimana Lampiran 21 Formulir Isian 402.C, oleh Soelaeman Soemawinata bertindak untuk dan atas nama PT. Alam Sutera Realty, atas tanah seluas 3.228 m², yang terletak di Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Provinsi Banten, Peta Bidang tanggal 7 Desember 2011, No. NIB. 04128 s/d 04131, status tanah Negara, jenis dan keadaan tanah sebidang tanah kosong untuk perumahan, dasar penguasaan SPH, rencana penggunaan untuk perumahan (*vide* Bukti T-3), dengan surat-surat yang dilampirkan:

1) Surat Pernyataan Tanah Tidak Sengketa tertanggal 5 Februari 2012
(*vide* Bukti T-4);

2) Surat Pernyataan penguasaan tanah milik adat seluas 3.915 m² terletak di Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, sebagaimana diuraikan dalam Peta Bidang Tanah tanggal 7 Desember 2011, NIB: 28.05.13.02.04128, yang dibuat oleh Soelaeman Soemawinata Direktur PT. Alam Sutera Realty, Tbk, tertanggal 30 Januari 2012, yang diketahui dan dibenarkan isinya oleh Lurah Kunciran (*vide* Bukti T-12); -----



- 3) Pengecekan Status Tanah penelitian secara administratif pada Buku C Desa Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, atas tanah-tanah milik adat yang dilepaskan haknya kepada negara untuk PT. Alam Sutera Realty, Tbk. seluas 3.915 m², terletak di Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, tertanggal 30 Januari 2012 yang ditandatangani oleh Kepala Kelurahan Kunciran (*vide* Bukti T-5); -----
- 4) Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah/Bangunan/Tanaman dan Kuburan No. 494/PPT/PHK/III/1986 tanggal 10 Maret 1986(*vide* Bukti T-7); -
- 5) Akta Pelepasan Hak Prioritas dan Kepentingan Nomor: 69 tanggal 25 Juli 2008 antara PT. Pembangunan Perisai Baja sebagai Pihak Pertama yang melepaskan hak dan kepentingan dengan PT. Alam Sutera Realty, Tbk. sebagai pihak kedua yang menerima pelepasan hak dan kepentingan, dengan objek pelepasan hak berupa sebidang tanah Hak Milik Adat Nomor: 121 Persil Nomor: 82.S.II, seluas lebih kurang 2.605 m², yang terletak di Propinsi Jawa Barat (sekarang Propinsi Banten), Kotamadya Tangerang, Kecamatan Cipondoh (sekarang Kecamatan Pinang), Desa/Kelurahan Kunciran (*vide* Bukti T-8); -----
- 6) Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor: 16 tanggal 19 Mei 2004, antara Duma Yunita Siringo Ringo dkk para ahli waris Almarhum Makolom Siringo Ringo, sebagai pihak pertama yang melepaskan hak atas tanah, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 564/Jb/Agr/1986 tanggal 29 Mei 1986 dengan PT. Adhihutama Manunggal sebagai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak kedua yang menerima pelepasan hak, dengan objek pelepasan hak berupa tanah bekas hak milik adat Nomor: 1334, Persil Nomor: 82. S.III, seluas lebih kurang 2.100 m², yang terletak di Propinsi Jawa Barat (sekarang Propinsi Banten), Kotamadya Tangerang, Kecamatan Cipondoh, Desa/Kelurahan Kunciran (*vide* Bukti T-9);

b. Bahwa telah diterima berkas permohonan Nomor Berkas Permohonan:

6235/2012 kegiatan permohonan SK (Panitia A) dengan Peta Bidang (BPNRI.I.2.1d) dari Soelaeman Soemawinata yang ditandatangani oleh Kasubsi Penetapan Hak Atas Tanah an. Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang tertanggal 8 Februari 2012, beserta dokumen yang dilampirkan yaitu Surat Permohonan, Surat Ijin Usaha Perdagangan, Surat Keterangan Tidak Sengketa, Tanda Daftar Perusahaan, Akta Pendirian (AD/ART) Badan Hukum, Ijin Mendirikan Bangunan, Fotocopy KTP, Fotocopy Pajak Bumi dan Bangunan (Legalisir), Surat Pernyataan Pemohon, Surat Keterangan Domisili Perusahaan, Peta Bidang NIB No 04128, beserta kwitansi pembayaran permohonan SK (Panitia A) dengan Peta Bidang-Rutin (BPNRI.I.2.1d) (*vide* Bukti T-15);

c. Bahwa pada tanggal 8 Februari 2012 Kasubsi Penetapan Hak Atas Tanah

an. Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang mengeluarkan Surat Perintah Setor Nomor Berkas Permohonan: 6235/2012 kepada Soelaeman Soemawinata atas nama pemohon PT. Alam Sutera Realty, Tbk. (*vide* Bukti T-16);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Bahwa pada tanggal 8 Februari 2012 Kepala Sub Seksi Penetapan Hak Tanah Pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang mengeluarkan surat nomor: 35//P/PHT/HGB/II/2012 Perihal: Pemberitahuan Pemeriksaan Tanah, yang ditujukan kepada Soelaeman Soemawinata bertindak untuk dan atas nama PT. Alam Sutera Relaty, Tbk, sehubungan dengan surat permohonan Hak Guna Bangunan tanggal 5 Februari 2012 dari Soelaeman Soemawinata bertindak untuk dan atas nama PT. Alam Sutera Realty, Tbk. (*vide* Bukti T-17);
- e. Bahwa pada tanggal 9 Februari 2012, Panitia Pemeriksaan Tanah "A" Kantor Pertanahan Kota Tangerang mengeluarkan Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah "A" Nomor: 15/RPT/HT&PT/HGB/KOT/II/2012, atas permohonan Hak Guna Bangunan dari Soelaeman Soemawinata bertindak untuk dan atas nama PT. Alam Sutera Realty, Tbk. (*vide* Bukti T-20);
-
- f. Bahwa selanjutnya Staf Pengolah Data, Kepala Sub Seksi Penetapan Hak Tanah, Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kota Tangerang mengeluarkan Risalah Pengolahan Data Permohonan Hak Guna Bangunan Atas Bidang Tanah Seluas 3.228 m², Terletak di Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Provinsi Banten Atas Nama PT. Alam Sutera Realty, Tbk., Berkedudukan di Jakarta Selatan (*vide* Bukti T-19);
-
- g. Bahwa pada tanggal 26 November 2012 diterbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Nomor: 0145/KEP-36.71/XI/2012, tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Bidang Tanah,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Seluas 3.228 m², Terletak di Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Atas Nama PT. Alam Sutera, Tbk., Berkedudukan di Jakarta Selatan, dalam Konsideran Bagian Menimbang, huruf b.2. berdasarkan: Putusan Mahkamah Agung, tanggal 30 November 2011 Nomor: 1303K/PDT/2011, yang intinya menolak permohonan Kasasi dari Sdr. Siman bin Keman melawan PT. Alam Sutera, berkedudukan di Jakarta Selatan, atas bidang tanah seluas 3.000 m², dalam Konsideran Memutuskan, Menetapkan: Pertama: Menerima pelepasan Hak atas tanah Milik Adat dengan girik C Nomor 1334, Persil 82 S.III, luas asal ±2.100 m², tercatat atas nama Siman b Kiman, dan tanah Milik Adat dengan girik C Nomor 121, Persil 82 S.III, luas asal ±2.350 m², tercatat atas nama Sitan bin Baim, yang masing-masing terletak di Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang (dh. Cipondoh), Kota Tangerang (setelah diadakan pengukuran berdasarkan Peta Bidang Tanah tanggal 7 Desember 2011, NIB 28.05.13.02.04128, luasnya menjadi 3.228 m², terletak di Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Provinsi Banten ... dst, dan menegaskannya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara (*vide* Bukti T-21);

-
- h. Bahwa pada tanggal 1 Februari 2013 Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang (Tergugat) menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 5399/Kelurahan Kunciran, tanggal 1 Februari 2013, Surat Ukur Nomor: 1509/Kunciran/2013, tanggal 14 Januari 2013, seluas 3.228 m², atas nama PT. Alam Sutera Realty,Tbk. (*vide* Bukti T-22=Bukti T.II.INT-1);
-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

----- Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan hukum *a quo*, Majelis Hakim berpendapat objek sengketa *in litis* terbukti telah memenuhi rangkaian prosedur sebagaimana diatur dalam 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; -

----- Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan hukum *a quo*, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa *in litis* telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku baik dari segi kewenangan, prosedural-formal maupun substansial-materiil serta tidak melanggar Azas - Azas Umum Pemerintahan Yang Baik, dengan demikian Gugatan Penggugat harus ditolak seluruhnya; -----

----- Menimbang, bahwa karena Gugatan Penggugat ditolak seluruhnya, maka berdasarkan Pasal 110 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara kepada Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara sejumlah yang akan ditetapkan dalam amar putusan ini; -----

----- Menimbang, bahwa dalam rangkaian proses pembuktian, mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan pihak-pihak yang bersengketa, hingga putusan ini, Majelis Hakim mempedomani ketentuan Pasal 100 *juncto* Pasal 107 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, dan hanya mempertimbangkan bukti-bukti yang relevan dengan masalah hukum dalam sengketa antara Penggugat dan Tergugat maupun Tergugat II Intervensi, sedangkan terhadap bukti-bukti yang irelevan dengan sengketa *in litis* tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipertimbangkan, namun tetap terlampir dalam berkas perkara yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Putusan ini; -----

----- Memperhatikan Pasal-pasal dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor: 5 Tahun 1986 *juncto* Undang-Undang Republik Indonesia Nomor: 9 Tahun 2004 *junctis* Undang-Undang Republik Indonesia Nomor: 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara serta peraturan Perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan sengketa ini; -----

MENGADILI:

I. DALAM

EKSEPSI:

Menolak seluruh Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi; -----

II. DALAM POKOK SENGKETA: -----

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya; -----
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini sejumlah Rp 2.655.000,- (Dua Juta Enam Ratus Lima Puluh Lima Ribu Rupiah); -----

----- Demikian diputuskan dalam Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada Hari Rabu tanggal 1 Oktober 2014 oleh BONNYARTI KALA LANDE, S.H., M.H., selaku Hakim Ketua Majelis, BAGUS DARMAWAN, S.H., M.H. dan DEWI ELIZA KUSUMANINGRUM, S.H. masing-masing selaku Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk

Halaman 125 dari 127 halaman, Putusan No. 20/G/2014/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

umum pada Hari Rabu, tanggal 8 Oktober 2014 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh DHONNI ADHITA SAPUTRA, S.H. selaku Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Serang serta dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Tergugat, dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi; -----

HAKIM-HAKIM ANGGOTA :	HAKIM KETUA MAJELIS,
BAGUS DARMAWAN, S.H., M.H.	BONNYARTI KALA LANDE, S.H., M.H.
DEWI ELIZA KUSUMANINGRUM, S.H.	

PANITERA PENGGANTI,

DHONNI ADHITA SAPUTRA, S.H.

Rincian Biaya Perkara No. 20/G/2014/PTUN-SRG:

1. Biaya Pendaftaran Gugatan : Rp.
30.000,-
2. Biaya ATK Perkara : Rp.
125.000,-
3. Biaya Panggilan : Rp.
130.000,-



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

4. Biaya Pemeriksaan Setempat : Rp.
2.350.000,-
5. Biaya Hak Redaksi Putusan : Rp.
5.000,-
6. Biaya Uang Leges Putusan : Rp.
3.000,-
7. Biaya Meterai Putusan Sela : Rp.
6.000,-
8. Biaya Meterai Putusan : Rp. _____
6.000,-

Jumlah : Rp. 2.655.000,-

(Dua Juta Enam Ratus Lima Puluh Lima Ribu Rupiah)