



PUTUSAN

Nomor 03 K/TUN/2019

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara tata usaha negara pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

PT JAYA INDO PROPERTY, tempat kedudukan di Gedung King Sand International, Jalan Mpu Tantular, Perum II Karawaci, Kabupaten Tangerang, yang diwakili oleh Eduardus Noe Ndopo Mbete, S.H, jabatan Direktur *Legal Corporate*;

Selanjutnya dalam hal ini diwakili oleh kuasa Alexius Hyronimus Pantur, S.H., dan kawan, kewarganegaraan Indonesia, para Advokat, pada Kantor Hukum Varanus *Law Office*, beralamat di Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 080/SKK-VLO/VIII/2018, tanggal 31 Agustus 2018;

Pemohon Kasasi;

Lawan

I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN

TANGERANG, tempat kedudukan di Jalan H. Abdul Hamid Kav.8, Tigaraksa, Tangerang;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa Sumarkan, S.H., jabatan Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, dan kawan-kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 6765/SK.36.03/XII/2017, tanggal 8 Desember 2017;

Termohon Kasasi I;

II. HENKI LOHANDA, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Cluster Perancis FC 1 Nomor 2, Modernland RT

Halaman 1 dari 10 halaman. Putusan Nomor 03 K/TUN/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

001/RW 007, Kelurahan Kelapa Indah, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang, pekerjaan Pensiunan;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa Stephanus Randy G, S.H., M.H, dan kawan-kawan, kewarganegaraan Indonesia, para Advokat pada Randy Gunawan & Partners Law Office ("RGP"), beralamat di Kota Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Agustus 2018

Termohon Kasasi II;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah:
 - 2.1. Sertipikat Hak Milik Nomor 162/Kohod, Tanggal 8 Oktober 1993, Gambar Situasi Nomor 10306, tanggal 1 Oktober 1993, seluas 9.970 m² (sembilan ribu sembilan ratus tujuh puluh meter persegi) yang terletak di Kampung Tanjung Burung, RT 004/RW 03, Desa Kohod, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang, atas nama Henki Lohanda;
 - 2.2. Sertipikat Hak Milik Nomor 163/Kohod, Tanggal 8 Oktober 1993, Gambar Situasi Nomor 10305, tanggal 1 Oktober 1993, seluas 10.060 m² (sepuluh ribu enam puluh meter persegi) yang terletak di Kampung Tanjung Burung, RT 004/RW 03, Desa Kohod, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang, atas nama Henki Lohanda;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut:

Halaman 2 dari 10 halaman. Putusan Nomor 03 K/TUN/2019

Disclaimer

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



- 3.1. Sertipikat Hak Milik Nomor 162/Kohod, Tanggal 8 Oktober 1993, Gambar Situasi Nomor 10306, tanggal 1 Oktober 1993, seluas 9.970 m² (sembilan ribu sembilan ratus tujuh puluh meter persegi) yang terletak di Kampung Tanjung Burung, RT 004/RW 03, Desa Kohod, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang, atas nama Henki Lohanda;
- 3.2. Sertipikat Hak Milik Nomor 163/Kohod, Tanggal 8 Oktober 1993, Gambar Situasi Nomor 10305, tanggal 1 Oktober 1993, seluas 10.060 m² (sepuluh ribu enam puluh meter persegi) yang terletak di Kampung Tanjung Burung, RT 004/RW 03, Desa Kohod, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang, atas nama Henki Lohanda;
4. Memerintahkan Tergugat untuk melanjutkan proses permohonan sertipikat yang dimohonkan Penggugat atas;
 - 4.1. Tanah Adat C Nomor 1121/328 Persil 37 S.IV Blok 003, seluas 10.000 m² (sepuluh ribu meter persegi) yang terletak di Desa Kohod, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang, berdasarkan Tanda Terima Dokumen dengan Nomor Berkas Permohonan 48040/2017 tanggal 15 Mei 2017;
 - 4.2. Tanah Adat C Nomor 1121/328 Persil 37, S.IV, Blok Singlong, seluas 10.000 m² (sepuluh ribu meter persegi) yang terletak di Desa Kohod, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang, berdasarkan Tanda Terima Dokumen dengan Nomor Berkas Permohonan 48045/2017 tanggal 15 Mei 2017;
5. Menghukum Tergugat membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengajukan eksepsi sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat:

 1. Eksepsi tentang kewenangan absolut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Eksepsi tentang gugatan Penggugat lewat waktu (daluwarsa);
3. Eksepsi tentang gugatan Penggugat tidak jelas dan atau kabur (*obscur libel*);

Ekspesi Tergugat II Intervensi:

1. Eksepsi tentang gugatan Penggugat Kabur/*Obscur Libel*;
2. Ekspesi tentang Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* (kewenangan absolut);
3. Eksepsi tentang gugatan Penggugat Kadaluarsa (lewat waktu);

Menimbang, bahwa gugatan tersebut tidak diterima oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Serang dengan Putusan Nomor 39/G/2017/PTUN-SRG, tanggal 11 April 2018, kemudian di tingkat banding putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 169/B/2018/PT.TUN.JKT, tanggal 13 Agustus 2018;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 28 Agustus 2018, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 3 September 2018, permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tersebut pada tanggal 17 September 2018;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan Memori Kasasi yang diterima pada tanggal 17 September 2018, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengadili:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;
2. Menyatakan batal Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 169/B/2018/PT.TUN.JKT, tanggal 13 Agustus 2018, *juncto* Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 39/G/2017/PTUN-SRG, tanggal 11 April 2018;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Sengketa:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah:
 - 2.1. Sertipikat Hak Milik Nomor 162/Kohod, seluas 9.970 m² (sembilan ribu sembilan ratus tujuh puluh meter persegi) yang terletak di Kampung Tanjung Burung, RT 004/RW 03, Desa Kohod, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang, atas nama Henki Lohanda, yang berasal dari permohonan hak dari Dulloh bin Usup;
 - 2.2. Sertipikat Hak Milik Nomor 163/Kohod seluas 10.060 m² (sepuluh ribu enam puluh meter persegi) yang terletak di Kampung Tanjung Burung, RT 004/RW 03, Desa Kohod, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang, atas nama Henki Lohanda, yang berasal dari permohonan hak dari Usup bin Salun;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut:
 - 3.1. Sertipikat Hak Milik No.162/Kohod, seluas 9.970 m² (sembilan ribu sembilan ratus tujuh puluh meter persegi) yang terletak di Kampung Tanjung Burung, RT 004/RW 03, Desa Kohod, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang, atas nama Henki Lohanda, yang berasal dari permohonan hak dari Dulloh bin Usup;
 - 3.2. Sertipikat Hak Milik Nomor 163/Kohod seluas 10.060 m² (sepuluh ribu enam puluh meter persegi) yang terletak di Kampung Tanjung Burung, RT 004/RW 03, Desa Kohod, Kecamatan Pakuhaji,

Halaman 5 dari 10 halaman. Putusan Nomor 03 K/TUN/2019

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)



Kabupaten Tangerang, atas nama Henki Lohanda, yang berasal dari permohonan hak dari Usup Bin Salun;

4. Mewajibkan Tergugat untuk melanjutkan memproses permohonan penerbitan sertifikat yang diajukan Penggugat atas:
 - 4.1. Tanah Adat C Nomor 1121/328, Persil 37, S.IV Blok 003, seluas 10.000 m² (sepuluh ribu meter persegi) yang terletak di Desa Kohod, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang, berdasarkan Tanda Terima Dokumen dengan Nomor Berkas Permohonan 48040/2017 tanggal 15 Mei 2017;
 - 4.2 Tanah Adat C Nomor 1121/328 Persil 37, S.IV, Blok Singlong, seluas 10.000 m² (sepuluh ribu meter persegi) yang terletak di Desa Kohod, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang, berdasarkan Tanda Terima Dokumen dengan Nomor Berkas Permohonan 48045/2017 tanggal 15 Mei 2017;
5. Menghukum Tergugat membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Kasasi tersebut, Termohon Kasasi I tidak mengajukan Kontra Memori Kasasi;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Kasasi tersebut, Termohon Kasasi II telah mengajukan Kontra Memori Kasasi pada tanggal 2 Oktober 2018 yang pada intinya agar menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan kasasi tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Menimbang, bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, putusan *Judex Facti* sudah benar dan tidak terdapat kesalahan dalam penerapan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat memiliki dua bidang tanah yang terletak di Desa Kohod, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang, dari pembebasan atas tanah milik Ermi Susanti Alias Hermi Susanti melalui pelepasan atas sebidang tanah Adat C Nomor 1121/328, Persil 37, S.IV, Blok



Singlong, Luas 10.000 m², berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 594/45-Kec.Paku haji/III/2015, tanggal 28 Februari 2015, dan sebidang tanah Adat C Nomor 1121/328, Persil S.IV, Blok 003, Luas 10.000 m², berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 594/44-Kec.Paku haji/III/2015, tanggal 28 Februari 2015. Kedua bidang tanah milik Ermi Susanti yang dilepaskan hak atas tanah tersebut kepada Penggugat awalnya berasal dari pembelian atas bidang tanah antara Ermi Susanti dan Usup Bin Salun serta Duloh Bin Usup berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 740/JB-Kec.Spt/1987, tanggal 29 Oktober 1987 dan Akta Jual Beli Nomor 739/JB-Kec.Spt/1987, tanggal 29 Oktober 1987 dihadapan Moh. Syachrie, Camat Kepala Wilayah Kecamatan Sepatan, Kabupaten Tangerang;

- Bahwa Tergugat II Intervensi memperoleh tanah dengan jual beli. Untuk Sertipikat Hak Milik Nomor 162/Kohod, tanggal 8 Oktober 1993, Gambar Situasi Nomor 10306, tanggal 1 Oktober 1993, seluas 9.970 m² atas nama Henki Lohanda, bidang tanah tersebut dibeli dari Usup Bin Salun berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 469/Paku haji/1994, tanggal 12 Januari 1994. Untuk Sertipikat Hak Milik Nomor 163/Kohod, tanggal 8 Oktober 1993, Gambar Situasi Nomor 10305, tanggal 1 Oktober 1993, seluas 10.060 m² atas nama Henki Lohanda, bidang tanah tersebut dibeli dari Edy Bin Duloh yang merupakan ahli waris dari Duloh Bin Usup yang didasarkan pada Akta Jual Beli Nomor 466/Paku haji/1994, tanggal 12 Januari 1994;
- Bahwa pengolahan terhadap data pengukuran dan pemetaan bidang tanah milik Penggugat di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang diperoleh data bahwa telah terbit objek sengketa di atas bidang tanah milik Penggugat, berdasarkan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang Nomor 2562/3-36.03/X/2017, tanggal 19 Oktober 2017. Bahwa pada pemeriksaan setempat di lokasi objek sengketa ditemukan fakta bahwa Penggugat dan Tergugat II Intervensi menunjuk letak bidang tanah yang sama dengan bidang tanah objek sengketa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Berita Acara Pemeriksaan Setempat). Dalam sengketa ini masih terdapat permasalahan kepemilikan atas bidang tanah objek sengketa, karena lokasi objek sengketa berada pada bidang tanah milik Penggugat. Oleh karena itu, masalah tersebut harus terlebih dahulu ditentukan siapa yang berhak atas bidang tanah lokasi objek sengketa melalui prosedur hukum perdata sebelum Peradilan Tata Usaha Negara menguji keabsahan objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, karenanya permohonan kasasi tersebut harus ditolak, dan sebagai pihak yang kalah Pemohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi;

Memperhatikan Pasal 23 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, *juncto* Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, *juncto* Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **PT JAYA INDO PROPERTY**;
2. Menghukum Pemohon Kasasi membayar biaya perkara pada tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 19 Februari 2019, oleh Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, bersama-sama dengan Dr. H. Yodi Martono Wahyunadi, S.H., M.H., dan Dr. Yosran, S.H., M.Hum., Hakim-Hakim Agung sebagai

Halaman 8 dari 10 halaman. Putusan Nomor 03 K/TUN/2019

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

Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan Dewi Eliza Kusumaningrum, S.H., M.H., Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

Ketua Majelis,

ttd.

ttd.

Dr. H. Yodi Martono Wahyunadi, S.H., M.H. Dr. Irfan Fachruddin, S.H.,C.N.

ttd.

Dr. Yosran, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

ttd.

Dewi Eliza Kusumaningrum,

S.H., M.H.

Biaya-biaya:

| | |
|------------------------|----------------------|
| 1. Meterai | Rp 6.000,00 |
| 2. Redaksi | Rp 5.000,00 |
| 3. Administrasi kasasi | <u>Rp 489.000,00</u> |
| Jumlah | Rp 500.000,00 |

Untuk salinan
Mahkamah Agung RI
atas nama Panitera
Panitera Muda Tata Usaha Negara,

Halaman 9 dari 10 halaman. Putusan Nomor 03 K/TUN/2019



H. Ashadi, S.H.
NIP 19540924 198403 1 001

Halaman 10 dari 10 halaman. Putusan Nomor 03 K/TUN/2019

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)