



PUTUSAN

Nomor : 4/G/2018/PTUN-SRG

"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"

Pengadilan Tata Usaha Negara Serang yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada Tingkat Pertama dengan Acara Biasa yang dilaksanakan di Gedung yang telah ditentukan untuk itu terletak di Jalan Jalan Syech Nawawi Al Bantani Nomor 3 Km. 5 Serang Banten telah memutuskan dalam putusannya dalam sengketa antara: -----

Hj. SALEHA, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan mengurus rumah tangga, Tempat Tinggal Jalan Kemanggisan Raya No. 72 RT. 03 RW. 09 Kelurahan Kemanggisan, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat; -----

Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 Februari 2018 memberikan kuasa kepada: -----

1. HAETAMI, S.H.,CLA.; -----
2. BERNANDUS, S.H.,M.H.; -----
3. IWAN FERNANDO, S.H.; -----

kesemuanya warga negara Indonesia, pekerjaan advokat pada Kantor Hukum Ibnu Hazar Haetami & Partners beralamat kantor di Komplek Perkantoran Pemda Tigaraksa Jalan Raya Carolous PWS Blok AF.19 No. 02 Tigaraksa Tangerang Banten;

Selanjutnya disebut sebagai..... **PENGGUGAT**;

M E L A W A N :

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TANGERANG, berkedudukan di Komplek Perkantoran Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang Jalan Abdul Hamid Kav. 8 Tigaraksa Tangerang; -----

Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa khusus Nomor: 532/SK.36.03/III/2018 tanggal 06 Maret 2018 memberikan kuasa kepada: -----

1. Nama : SUMARKAN, S.H.; -----

Halaman 1 dari 81 halaman Putusan Nomor : 4/G/2018/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- NIP : 19620504 198603 1 005; -----
Pangkat/Gol : Penata Tingkat I (III/d); -----
Jabatan : Kepala Seksi Penanganan Masalah dan
Pengendalian Pertanahan pada kantor
Pertanahan Kabupaten Tangerang; -----
2. Nama : ASEP SARIP HIDAYAT, S.H.; -----
NIP : 19660129 198702 1 001; -----
Pangkat/Gol : Penata Tingkat I (III/d); -----
Jabatan : Kepala Sub Seksi Penanganan Sengketa,
Konflik dan Perkara Pertanahan pada
Kantor Pertanahan Kabupaten
Tangerang; -----
3. Nama : AMIN, S.H.; -----
NIP : 19620804 199103 1 004; -----
Pangkat/Gol : Penata Tingkat I (III/d); -----
Jabatan : Kepala Sub Seksi Pengendalian
Pertanahan pada kantor Pertanahan
Kabupaten Tangerang; -----
4. Nama : ASEP ERWIN, S.H.; -----
NIP : 19620504 198603 1 005; -----
Pangkat/Gol : Penata Muda Tingkat I (III/b); -----
Jabatan : Analis Permasalahan Pertanahan Sub
Seksi Penanganan Sengketa, Konflik dan
Perkara Pertanahan pada kantor
Pertanahan Kabupaten Tangerang; -----
5. Nama : PIT GUNAWAN, S.H.; -----
NIP : 19870817 201101 1 008; -----
Pangkat/Gol : Penata Muda Tingkat I (III/b); -----
Jabatan : Analis Permasalahan Pertanahan Sub
Seksi Penanganan Sengketa, Konflik dan
Perkara Pertanahan pada kantor
Pertanahan Kabupaten Tangerang; -----

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, memilih alamat
di kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang Jalan H. Abdul
Hamid Kav. 8 Tigaraksa Tangerang; -----
Selanjutnya disebut sebagai**TERGUGAT**;

DAN

Halaman 2 dari 81 halaman Putusan Nomor : 4/G/2018/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. **DIANA**, kewarganegaraan Indonesia, Tempat tinggal di TPI II Blok A/7 RT/RW011/014 Kelurahan Pejagalan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, Pekerjaan Mengurus rumah tangga; -----

Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Juni 2018 memberikan kuasa kepada: -----

1. LUH PUTU SUSILADEWI, S.H.; -----
2. DASAR, S.H.; -----

kesemuanya warga negara Indonesia, pekerjaan advokat pada Kantor Pengacara LUH PUTU SUSILADEWI & Rekan, yang beralamat di YKP Pandugo 2 Blok E/28 Penjaringan Rungkut, Surabaya; -----

Selanjutnya disebut..... **TERGUGAT II INTERVENSI** ;

2. **PT. BANK CENTRAL ASIA Tbk.**, berkedudukan di Jakarta Pusat di Menara BCA, Grand Indonesia, Jalan M.H. Thamrin No. 1 Jakarta Pusat yang diwakili oleh : -----

1. Erwan Yuris Ang; -----
2. Subur Tan; -----

Keduanya warga negara Indonesia, bertindak dalam kedudukannya masing-masing selaku Direktur PT. Bank Central Asia, Tbk, yang berkedudukan di Jakarta Pusat Menara BCA, Grand Indonesia, Jalan M.H. Thamrin No. 1 Jakarta Pusat; -----

Dalam hal ini berdasarkan Surat kuasa Khusus No. 230/ST/DIR/2018 tanggal 05 Juni 2018 memberikan kuasa kepada: -----

1. Nindin Dian Suarsa, selaku Kepala Hukum I Bandung; -----
2. Hendrik, selaku Officer Hukum Wilayah I Bandung; -----
3. Elfiansyah Johan, selaku Associate Hukum Wilayah I Bandung; -----
4. Adhitia Tresnadi, selaku Associate Penyelamatan Kredit wilayah I Bandung; -----
5. Marnaek Tambunan, selaku Staf Hukum Wilayah I Bandung; -----
6. Filisa Konifianti, selaku Staf Hukum Wilayah I Bandung; ---
7. Joko Bandung Pamungkas, selaku Adviser Legal Grup

Halaman 3 dari 81 halaman Putusan Nomor : 4/G/2018/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hukum; -----

8. Frank Hizkia Pebrianto Purba, selaku Assistant Legal Grup

Hukum; -----

9. Ivana Adisurya, selaku Assistant Legal Grup Hukum; -----

Semuanya warga negara Indonesia, pekerjaan karyawan PT.

Bank Central Asia Tbk., yang dalam hal ini memilih domisili di

Menara BCA, Grand Indonesia, Jalan M.H. Thamrin No. 1,

Jakarta Pusat; -----

Selanjutnya disebut sebagai....**TERGUGAT II INTERVENSI 2;**

Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tersebut:

1. Telah membaca surat gugatan Penggugat tertanggal 26 Februari 2018 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 26 Februari 2018 dengan Register Perkara Nomor: 4/G/2018/PTUN.SRG yang telah diperbaiki pada tanggal 03 April 2018; -----

2. Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor : 4/PEN-DIS/2018/PTUN.SRG, Tanggal 26 Februari 2018, Tentang Penetapan Lolos Dismissal; -----

3. Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor : 4/PEN-MH/2018/PTUN.SRG, Tanggal 26 Februari 2018, Tentang Penetapan Majelis; -----

4. Telah membaca Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor : 4/PEN-PPJS/2018/PTUN.SRG tanggal 26 Februari 2018 tentang Penunjukan PP dan JSP; -----

5. Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor : 4/PEN-PP/2018/PTUN.SRG tanggal 27 Februari 2018 Tentang Penetapan Pemeriksaan Persiapan; -----

6. Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor : 4/PEN-HS/2018/PTUN.SRG tanggal 03 April 2018 Tentang Penetapan Hari Sidang; -----

7. Telah memeriksa dan mempelajari bukti Para Pihak; -----

Halaman 4 dari 81 halaman Putusan Nomor : 4/G/2018/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Telah memeriksa dan mendengarkan keterangan saksi dari Penggugat dan Tergugat II Intervensi 2;

9. Telah mempelajari berkas perkara;

10. Telah memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan sengketa Tata Usaha Negara tertanggal 26 Februari 2018 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 26 Februari 2018 dengan Register Nomor: 4/G/2018/PTUN.SRG dan telah diperbaiki pada tanggal 03 April 2018 dengan mengajukan dasar dan alasan gugatan sebagai berikut: ----

I. OBJEK

SENGKETA;

1. Bahwa obyek sengketa gugatan a quo adalah:

- Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 00361/ Desa Lengkong Kulon, Terbit tanggal 8 Desember 2009, Surat Ukur Tanggal 1 Oktober 2009 No. 03/Lengkong Kulon/2009. Luas 350. M2. atas nama Nyonya Diana;

- Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 00362/ Desa Lengkong Kulon, Terbit tanggal 8 Desember 2009, Surat Ukur Tanggal 1 Oktober 2009 No. 04/Lengkong Kulon/2009. Luas 310 M2. atas nama Nyonya Diana;

II. KEWENANGAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA;

1. Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara di tingkat pertama sebagaimana dimaksud pada pasal 50 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang Nomor. 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986

Halaman 5 dari 81 halaman Putusan Nomor : 4/G/2018/PTUN-SRG



Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

2. Bahwa Gugatan sengketa Tata Usaha Negara diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara yang berwenang yang meliputi tempat kedudukan Tergugat sebagaimana diatur dalam Pasal 54 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

3. Bahwa kedua objek sengketa a quo merupakan salah satu Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dan atau berdasarkan Pasal 1 angka 9 UU No. 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi: -----

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

Oleh karena kedua objek gugatan merupakan salah satu Keputusan Tata Usaha Negara maka Pengadilan Tata Usaha Negara Serang berwenang untuk memeriksa dan memutus kedua objek sengketa Tata Usaha Negara a quo; -----

4. Bahwa Tergugat adalah Badan Tata Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintah berdasarkan peraturan perundang – undangan yang berlaku, sehingga Tergugat sudah dikualifikasikan sebagai sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, sebagaimana dimaksud pada pasal 1 butir 8 Undang undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara; -----

5. Bahwa Tergugat adalah kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang yang menerbitkan kedua objek sengketa Tata Usaha Negara termasuk berkedudukan diwilayah hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, maka secara hukum Pengadilan Tata Usaha Negara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Serang berwenang memeriksa dan memutus kedua objek sengketa Tata Usaha Negara a quo; -----

III. TENGGANG

WAKTU

GUGATAN;

1. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Yang berbunyi:

“Gugatan dapat diajukan hanya dalam waktu Sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkan Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”; -----

2. Bahwa Jurisprudensi tetap yakni Putusan MA. RI. Nomor : 5K/tun/1992 tanggal 21 Januari 1993 Jo. Putusan MA RI Nomor : 41K/TUN/1994 tanggal 10 Nopember 1994 Jo. Putusan MA. RI. Nomor: 270K/TUN/2001 tanggal 4 Maret 2002, yang substansinya mengatur mengenai tenggang waktu mengajukan gugatan secara kasuistis selama 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak pihak ketiga mengetahui adanya keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya, oleh karena itu gugatan Penggugat masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana ditentukan oleh Undang-Undang; ---

3. Bahwa secara kasuistis Penggugat mengetahui tentang telah diterbitkannya obyek sengketa pada tanggal 02 Desember 2017, Yang berawal Penggugat mempertanyakan kepada Kepala Desa Lengkong Kulon terkait adanya klaim pihak lain terhadap kepemilikan tanah Penggugat yang berlokasi di Kampung Pugur RT. 006 RW. 002 Lengkong Kulon Pagedangan Kabupaten Tangerang Propinsi Banten. Selanjutnya Kepala Desa Lengkong Kulon menyampaikan foto copy sertifikat kepada saksi Wandy als Dudun. Kepala Desa menyampaikan foto copy sertifikat tersebut kepada saksi Dudun diminta dan / atau atas permintaan saudara Diana, karena saudara Diana mendengar informasi adanya Penggugat mempertanyakan pihak lain yang mengklaim kepemilikan tanah tanah tersebut; -----

Halaman 7 dari 81 halaman Putusan Nomor : 4/G/2018/PTUN-SRG



IV. KEPENTINGAN PENGGUGAT;

1. Bahwa dalam pasal 53 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan bahwa: -----
“ Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang 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”; -----
2. Bahwa dahulu Penggugat mempunyai bidang tanah yang terletak di Kampung Pugur RT. 006 RW. 002 Lengkong Kulon Pagedangan Kabupaten Tangerang Propinsi Banten. Berdasarkan Akta Jual Beli No. 593/1142/Jb/VII/1994; -----
3. Bahwa tanah tersebut sejak dibeli sampai dengan tahun 2016 dijaga oleh saksi Wandi als Dudun, namun pada akhir tahun 2016 Saksi wandi als Dudun sudah tidak menjaga tanah tersebut lagi; -----
4. Bahwa pada tahun 2017 tanpa seizin Penggugat tanah tersebut dipagar panel secara permanen oleh Diana, dan Penggugat mengetahui tanah dipanel dari saksi Wandi als Dudun. Dan diketahui juga bahwa tanah tersebut telah bersertipikat dengan SHM No. 0061 dan SHM No. 0062; -----
5. Bahwa atas point ke 4 tersebut nyata nyata telah merugikan Penggugat. Karena Penggugat tidak bisa memiliki, menguasai dan memanfaatkan tanah ----- dimaksud;
6. Bahwa kerugian Penggugat bukan merupakan faktor kesalahan Penggugat dan atau Penggugat mengalihkan, menjual atau adanya kewajiban kepada pihak lain, ini merupakan kesalahan Tergugat dalam menerbitkan dua objek Tata Usaha tanpa proses sebagaimana diatur peraturan perundang undangan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

V. ALASAN

DAN

DASAR

GUGATAN;

1. Bahwa *PENGGUGAT* memiliki dan menguasai bidang-bidang tanah terletak di Kampung Pugur RT. 006 RW. 002 Lengkong Kulon Pagedangan Kabupaten Tangerang Propinsi Banten. Berdasarkan Surat akta jual beli (AJB) dengan bukti-bukti kepemilikan berupa: -----

- Surat akta jual beli (AJB) Nomor: 593 / 1142 / Jb / VII / 1994 atas nama *Haji Saleha* dengan luas 854 m² (delapan ratus lima puluh empat meter persegi) kahir nomor 885, nomor persil 34.d Blok 008 dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Tanah Kepunyaan/Jalan desa; -----

Sebelah Timur : Tanah Kepunyaan Mae Kainan; -----

Sebelah Selatan : Tanah Kepunyaan PT BSD; -----

Sebelah Barat : Tanah Kepunyaan PT BSD; -----

2. Bahwa setelah *PENGGUGAT* melakukan jual beli (AJB) dengan pihak penjual dalam hal ini saudara **Mute Binti. Dulkarim** terhadap tanah sebagaimana tersebut angka 4 diatas. Penggugat tidak pernah menjual tanah tersebut kepada pihak lain atau dijadikan suatu jaminan di bank atau kepada pihak lain; -----
3. Bahwa pada awal Tahun 2017 *PENGGUGAT* mengintruksikan kepada Sdr.Wandi (saksi) orang yang dipercaya oleh *PENGGUGAT* untuk melakukan aktifitas di atas tanah tersebut akan tetapi tidak bisa dilakukan dikarenakan seluruh tanah tersebut telah di pagar (dipanel) secara permanen oleh orang lain yang merasa mempunyai alas hak yang kuat; -----
4. Bahwa setelah *PENGGUGAT* mendapatkan informasi dari Sdr. Wandu bahwa tanah tersebut telah dikuasai oleh orang lain maka *PENGGUGAT* langsung menghadap instansi terkait in casu Tergugat untuk meminta penjelasan mengenai status tanah tersebut; -----
5. Bahwa karena tidak memperoleh kepastian mengenai permasalahan status tanah tersebut sehingga pada tanggal 16 November 2017 *PENGGUGAT* menunjuk kuasa hukum Law Firm BRS & Partners yang beralamat di Jl. Lingkar Luar Barat No. 23E Lt. II Kelurahan Duri Kosambi Kecamatan

Halaman 9 dari 81 halaman Putusan Nomor : 4/G/2018/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cengkareng, Jakarta Barat untuk mengurus segala kepentingan
PENGUGAT; -----

6. Bahwa pihak penasehat hukum Penggugat melakukan upaya dengan mengirimkan surat ke Tergugat, pada tanggal 21 November 2017 perihal permohonan diadakannya proses mediasi atas dikuasainya tanah milik Penggugat sesuai persil 34.d, Blok 008, Kohir No. 885, SPPT No. 0253 seluas 854 m² (*delapan ratus lima puluh empat meter persegi*);

7. Bahwa pada tanggal 28 Desember 2017 pada hari Kamis pihak Tergugat mengundang kuasa hukum Penggugat untuk hadir di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Tangerang guna meminta klarifikasi data yang dimiliki oleh *PENGUGAT dan data pihak TERGUGAT sesuai* No surat 3027/36.03-600/XII/2017; -----
8. Bahwa kemudian pada tanggal 8 Januari 2018 sesuai arahan dari pihak Tergugat, Penggugat dianjurkan untuk melakukan permohonan pengukuran dan pemetaan Kadastral dengan tujuan untuk memastikan obyek tanah milik *PENGUGAT telah sesuai dengan data buku C desa*; -----
9. Bahwa sesuai surat permohonan diatas maka pada tanggal 09 Januari 2018 pihak Tergugat melakukan pengukuran ulang. Pada saat pelaksanaannya Tergugat tidak bisa melakukan tugasnya secara maksimal dikarenakan objek tanah yang akan diukur ulang telah dipanel secara permanen oleh ibu Diana. Dengan mempertimbangkan aspek hukum yang akan timbul apabila proses tersebut tetap dilaksanakan maka proses tersebut dibatalkan oleh Tergugat; -----
10. Bahwa kemudian pada tanggal 6 Februari 2018 Tergugat mengeluarkan surat No. 550 / 3-36.03 / II / 2018 yang pada intinya surat permohonan pengukuran dan pemetaan Kadastral yang diajukan oleh Penggugat tidak dapat diproses lebih lanjut dan berkas tersebut dihentikan/ditutup; -----
11. Bahwa setelah ditelusuri berdasarkan data dan fakta hukum bahwa sertifikat No. 00361 berdasarkan Akta Jual Beli No. 49/2012, Tanggal 03 Februari 2012. Dimana saudari Asneni melakukan transaksi jual beli dengan saudari Diana terhadap tanah dengan luas Tanah 350 M² dengan No. Persil 34 Kohir 09 Blok 08 terletak di Kampung Pugur RT. 006 RW. 002 Lengkong Kulon Pagedangan Kabupaten Tangerang Propinsi Banten; -----

Halaman 10 dari 81 halaman Putusan Nomor : 4/G/2018/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa sertifikat No. 00362 berdasarkan Akta Jual Beli No. 48/2012, Tanggal 03 Februari 2012. Dimana saudara Asneni melakukan transaksi jual beli dengan saudara Diana terhadap tanah dengan luas Tanah 310 M2 dengan No. Persil 34 Kohir 09 Blok 08 terletak di Kampung Pugur RT. 006 RW. 002 Lengkong Kulon Pagedangan Kabupaten Tangerang Propinsi Banten;
13. Bahwa berdasarkan data di buku Desa Lengkong Kulon dan berdasarkan peta Desa Lengkong Kulon bahwa No. Persil 34 Kohir 9 blok 8 bukan merupakan berada di lokasi tanah yang diklaim dan dipanel / pagar oleh Diana in casu bersertipkat No. 00361 dan No. 00362. Namun lokasi tersebut merupakan tanah milik Penggugat berdasarkan No. Persil 34. D. Kohir/Girik No. C. 885. Sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 593/1142/Jb/VII/1994; -----
14. Bahwa berdasarkan di buku Desa Lengkong Kulon dan berdasarkan peta Desa Lengkong Kulon bahwa pemilik tanah berdasarkan No. Persil 34. D. Kohir/Girik No. C. 885. Masih nyata dan jelas tetap tercantum nama Penggugat, tidak berubah maupun dialihkan kepada nama lain; -----
15. Bahwa dari sisi tahun diterbitkan Akta Jual Beli yang dimiliki Penggugat yaitu pada tahun 1994, sedangkan AJB sebagai alas hukum sertifikat 00361 dan 00362 milik sdri Diana diterbitkan pada tahun 2012. Ini jelas dan nyata-nyata berbeda legalitas kepemilikan Penggugat dengan legalitas yang dimiliki Sdri Diana, Legalitas Penggugat terhadap obyek sengketa lebih kuat secara hukum dan tidak diragukan; -----
16. Bahwa sampai saat ini pajak Bumi dan Bangunan (SPP – PBB) tanah obyek sengketa atas nama Hj. Saleha (Penggugat) dan Penggugat melaksanakan kewajiban membayar pajak terhadap tanah tersebut Kepada Negara; -----
17. Bahwa mencermati dengan seksama diterbitkannya obyek sengketa oleh Tergugat ke atas nama orang yang tidak berhak ternyata sangat merugikan Penggugat, disebabkan karena dengan diterbitkannya obyek sengketa mengakibatkan Penggugat tidak dapat memanfaatkan, mengalihkan, dan menggunakannya; -----

VI. KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA YANG MENAJADI OBYEK GUGATAN BERTENTANGAN DENGAN PERATURAN PERUNDANG

Halaman 11 dari 81 halaman Putusan Nomor : 4/G/2018/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

UNDANGAN DAN ASAS-ASAS UMUM PEMERINTAHAN YANG BAIK;

1. Bahwa TERGUGAT dengan mengeluarkan dan menerbitkan Sertipikat Hak Milik (SHM) atas bidang-bidang tanah *Sertipikat Nomor 00361 dan Nomor 00362* bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku serta melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik (AAUPB) sebagaimana dimaksud dalam pasal 53 ayat 2 huruf a dan b Undang-Undang RI Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi:

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku; -----
- b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik (AAUPB); -----

2. Bahwa Tergugat menerbitkan sertipikat No. 00361 dan sertipikat 00362 bertentangan dengan dan atau telah melanggar ketentuan yang terdapat pada Pasal 23 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyebutkan:

Ayat (1): Hak Milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19; -----

Ayat (2): Pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnyanya peralihan dan pembebanan hak tersebut; -----

3. Bahwa Tergugat dalam menerbitkan obyek TUN a quo tidak berdasarkan dan atau melanggar Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 12 ayat (1) Pasal 14 ayat (1) dan (2), Pasal 17 ayat (1);

4. Bahwa Tergugat dalam menerbitkan obyek TUN tidak berdasarkan tata cara penerbitan sertipikat sebagaimana diatur dalam Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang meliputi:

Halaman 12 dari 81 halaman Putusan Nomor : 4/G/2018/PTUN-SRG



- a. Pengumpulan dan pengelolaan data dan fisik;

- b. Pembuktian hak dan pembukuannya;

- c. Penyajian data fisik dan yuridis;

- d. Penyimpanan data umum dan dokumen;

5. Bahwa Tergugat dalam proses menerbitkan kedua objek TUN tidak cermat dan menelusuri warkah dan sejarah kepemilikan tanah, serta tidak terlebih dahulu mengumpulkan data data yang terkait dengan legalitas tanah tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

6. Bahwa dalam proses menerbitkan kedua objek Tata Usaha Negara Tergugat seharusnya berkoordinasi dengan Kepala Desa Lengkong Kulon dimana wilayah letak tanah tersebut berada terkait dalam proses pengukuran tanah, data fisik serta data yuridis tanah. Oleh karena hal tersebut tidak dilaksanakan maka terjadi tumpang tindih (overlapping) ditanah tersebut dan akhirnya Penggugat yang dirugikan; -----
7. Bahwa oleh karena Tergugat dalam menerbitkan obyek TUN tidak berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka telah terjadi tumpang tindih (overlapping) terhadap obyek / letak tanah yang terdapat dalam sertipikat No. 0061 dan Sertipikat No. 0062 dengan tanah milik Penggugat; -----
8. Bahwa seharusnya berdasarkan kewenangan yang ada pada TERGUGAT sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku TIDAK MENERBITKAN Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00361 dan Nomor 00362. Karena di atas bidang-bidang tanah tersebut telah ada (AJB) Nomor: 593 / 1142 / Jb / VII / 1994 yang merupakan bukti kepemilikan PENGUGAT dan perbuatan TERGUGAT menerbitkan SHM jelas-jelas bertentangan dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta PMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara. Yang pada pokoknya mengatur tentang data pemohon yang berhak adalah orang /

Halaman 13 dari 81 halaman Putusan Nomor : 4/G/2018/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

badan hukum yang memiliki hak atas tanah yang dimohonkan sertipikat haknya; -----

9. Bahwa Tergugat menerbitkan sertipikat No. 00361 dan 00362 bertentangan dengan ketentuan pasal 50 ayat (2) angka 2 huruf (a) dan pasal 51 ayat (1) angka 2 huruf (b) angka (1) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan yang pada pokoknya mengatur tentang data yuridis yang harus dipenuhi dalam proses penerbitan sertipikat hak; -----

10. Bahwa TERGUGAT menerbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM) yang terdiri atas *Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00361 dan Nomor 00362*. Bertentangan dengan asas asas umum pemerintahan yang baik, sebagai berikut: -----

a. Asas Legalitas Penyelenggaraan Pemerintahan; -----

Asas ini mewajibkan setiap penyelenggara negara dalam menjalankan tugasnya harus menegakkan akuntabilitas pemerintah, maka setiap kegiatan dan tindakan harus berlandaskan peraturan yang berlaku serta sesuai dengan tujuan pengaturannya; -----

Bahwa yang terjadi adalah terkait dengan Keputusan *tersebut* yang diambil TERGUGAT justru tidak berpedoman pada UUPA dan Peraturan terkait dengan pendaftaran tanah sehingga menimbulkan kerugian yang sangat nyata kepada *PENGUGAT* akibat keputusan yang diambil TERGUGAT, Legalitas terhadap obyek sengketa menjadi cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum; -----

b. Asas Bertindak Cermat; -----

Asas Bertindak Cermat, asas ini menghendaki pemerintah bertindak cermat dalam melakukan aktivitas penyelenggaraan tugas pemerintahan sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi warga negara. Dalam menerbitkan keputusan, pemerintah harus mempertimbangkan secara cermat dan teliti semua faktor yang terkait dengan materi keputusan, mendengar dan mempertimbangkan alasan-alasan yang diajukan oleh



Bahwa yang terjadi adalah terkait dengan Keputusan *a quo* yang diambil TERGUGAT sama sekali tidak cermat dalam mengambil keputusan dan juga tidak berpedoman pada UUPA PMA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999 yang terkait dengan pendaftaran tanah serta tidak memperhatikan dokumen-dokumen sebagai dasar terbitnya Objek TUN. Tergugat tidak cermat dalam mengumpulkan data dan legalitas kepemilikan tanah, sehingga menimbulkan tumpang tindih di lokasi tanah yang menjadi objek sengketa Tata Usaha Negara; -----

Asas kepastian hukum memiliki dua aspek, yang satu lebih bersifat hukum material, yang lain bersifat formal. Aspek hukum material terkait erat dengan asas kepercayaan. Dalam banyak keadaan asas kepastian hukum menghalangi badan pemerintahan untuk menarik kembali suatu keputusan. Dengan kata lain, asas ini menghendaki dihormatinya hak yang telah diperoleh seorang berdasarkan suatu keputusan pemerintah. Jadi demi kepastian hukum, setiap keputusan yang telah dikeluarkan oleh pemerintah tidak untuk dicabut kembali, sampai dibuktikan sebaliknya dalam proses peradilan: -----

d. Asas Persamaan Hak:

Bahwa yang terjadi adalah **TERGUGAT** sama sekali mengabaikan hak yang ada pada **PENGUGAT** dengan mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara tanpa memperhatikan legalitas kepemilikan tanah yang

Halaman 15 dari 81 halaman Putusan Nomor : 4/G/2018/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimiliki Penggugat serta tidak memperhatikan Penggugat telah menguasai tanah sejak tahun 1994 dan membayar kewajiban pajak sampai saat ini. Penggugat merupakan warga Indonesia mempunyai hak yang sama dihadapan hukum dan mempunyai hak yang sama untuk memiliki tanah berdasarkan legalitas kepemilikan tanah. Tegasnya Penggugat mempunyai hak yang sama sebagaimana dijamin oleh Konstitusi Negara Indonesia in casu UUD 1945;

11. Bahwa karena tindakan TERGUGAT menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) dalam bentuk Sertipikat Hak Milik (SHM) atas bidang-bidang tanah sebagaimana disebutkan pada dalil-dalil di atas merupakan tindakan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik maka menurut hukum *Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00361 dan Nomor 00362 harus dibatalkan dan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat lagi serta dinyatakan tidak berlaku;*

Berdasarkan alasan-alasan yang diuraikan di atas tersebut, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Serang melalui Majelis Hakim agar memeriksa dan mengadili perkara a quo dengan putusan sebagai berikut: -----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

2. Menyatakan batal atau tidak sah surat – surat keputusan objek sengketa Tergugat berupa: -----

- Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 00361/ Desa Lengkong Kulon, Terbit tanggal 8 Desember 2009, Surat Ukur Tanggal 1 Oktober 2009 No. 03/Lengkong Kulon/2009 Luas 350 M2 atas nama Nyonya Diana;

- Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 00362/ Desa Lengkong Kulon, Terbit tanggal 8 Desember 2009, Surat Ukur Tanggal 1 Oktober 2009 No. 04/Lengkong Kulon/2009 Luas 310 M2 atas nama Nyonya Diana;

3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari daftar buku tanah surat-surat objek sengketa Tata Usaha Negara berupa: -----

Halaman 16 dari 81 halaman Putusan Nomor : 4/G/2018/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

- Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 00361/Desa Lengkong Kulon, Terbit tanggal 8 Desember 2009, Surat Ukur Tanggal 1 Oktober 2009 No. 03/Lengkong Kulon/2009 Luas 350 M2 atas nama Nyonya Diana;

- Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 00362/ Desa Lengkong Kulon, Terbit tanggal 8 Desember 2009, Surat Ukur Tanggal 1 Oktober 2009 No. 04/Lengkong Kulon/2009 Luas 310 M2 atas nama Nyonya Diana;

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

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex a quo et bono*); -----

Bahwa atas Gugatan Penggugat, Tergugat pada persidangan Tanggal 19 April 2018 telah mengajukan Jawaban tertanggal 19 April 2018, yang isi Jawaban Tergugat adalah sebagai berikut: -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I. DALAM _____ EKSEPSI;

A. Eksepsi _____ Kewenangan _____ Absolut;

Alasan Hukumnya yaitu: _____

1. Bahwa materi permasalahan yang diangkat dari peristiwa hukum yang diutarakan dalam isi posita gugatan point V. Alasan dan Dasar Gugatan Penggugat halaman 6 sampai halaman 10 dalam gugatannya secara substansial materi permasalahannya sangat menitik beratkan pada titik singgung mengenai, yang berhak atas obyek hak keperdataan jual beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 593/1142/Jb/VII/1994 tertanggal 21 Juli 1994 dengan dasar alas hak Persil Nomor 34.d Blok Kohir/Kekitir Nomor 885 seluas 854 m² yang diakui milik Penggugat, akan tetapi berdasarkan data yang ada pada Tergugat telah tercatat sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 00362/Lengkong Kulon tertanggal 08 Desember 2009 nama Nyonya Diana, dimana Nyonya Diana memperoleh obyek a quo tersebut berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 48/2012 tanggal 03 Februari 2012 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 00361/Lengkong Kulon tertanggal 08 Desember 2009 nama Nyonya Diana, dimana Nyonya Diana memperoleh obyek a quo tersebut berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 49/2012 tanggal 03 Februari 2012 yang keduanya dibuat oleh Udin Nasrudin, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kabupaten Tangerang. Sehingga jelas merupakan kewenangan pemeriksaan perkara dari Pengadilan Negeri yang berwenang untuk mendapatkan fakta hukum tentang siapa yang berhak atas hak keperdataan tanah yang menjadi obyek a quo apabila dikostatir dalam penemuan hukumnya: _____

Halaman 18 dari 81 halaman Putusan Nomor : 4/G/2018/PTUN-SRG



2. Bahwa dalam posita gugatan Penggugat pada angka 15 halaman 9 menjelaskan “ Bahwa dari sisi tahun diterbitkan Akta Jual Beli yang dimiliki Penggugat yaitu pada tahun 1994, sedangkan AJB sebagai alas hukum sertifikat 00361 dan 00362 milik Sdri. Diana diterbitkan pada tahun 2012 . Ini jelas dan nyata-nyata berbeda legalitas kepemilikan Penggugat dengan legalitas yang dimiliki Sdri. Diana, Legalitas Penggugat terhadap obyek sengketa lebih kuat secara hukum dan tidak diragukan”; -----

3. Bahwa dari posita gugatan Penggugat point (1) dan (2) diatas dapat diambil kesimpulan bahwa;

a. Sertipikat Hak Atas Tanah adalah sebagai alat bukti yang kuat tentang hak keperdataan seseorang atau badan hukum merupakan **Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara** sebagaimana diatur UU No. 5 tahun 1986 yang telah dua kali diubah dengan UU No. 9 tahun 2004 dan UU No. 51 tahun 2009. Bahwa penerbitan sertipikat hak atas tanah selanjutnya disebut sertipikat adalah merupakan **tindakan hukum** pejabat tata usaha negara bersifat konkrit, individual, final dan menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum privat, sertipikat sebagai pejabat tata usaha negara bersifat menetapkan apabila akibat penetapan menimbulkan kerugian seseorang, maka tuntutan ganti rugi atau on recht matige overheidsdaads ini diajukannya ke **Peradilan Umum bukanlah ke Peradilan Tata Usaha Negara;** -----

b. Beralihnya suatu hak atas tanah berdasarkan jual beli lagi-lagi Penggugat sendiri yang menjelaskan dalam gugatannya **bukanlah merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara, melainkan Peradilan Umum** Bahwa materi permasalahan yang diangkat dari peristiwa hukum yang diutarakan dalam isi posita gugatan Penggugat dalam gugatannya secara substansial materi permasalahannya sangat menitik beratkan pada titik singgung **mengenai yang berhak atas objek hak keperdataan dari kepemilikan tanah yang**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dirasa milik Penggugat dikarenakan jual beli, akan tetapi secara yuridis telah diterbitkan: -----

1. Sertipikat Hak Milik Nomor 00362/Lengkong Kulon tertanggal 08 Desember 2009 atas nama Nyonya Diana seluas 310 m²; -

2. Sertipikat Hak Milik Nomor 00361/Lengkong Kulon tertanggal 08 Desember 2009 atas nama Nyonya Diana seluas 350 m²; -

yang semua tanahnya terletak di Desa Lengkong Kulon, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten;-----

a. Bahwa berdasarkan uraian posita gugatan diatas dapat diketahui inti permasalahan ini merupakan sengketa kepemilikan yang lagi-lagi adalah ranah kewenangan **Peradilan Umum** bukanlah ke **Peradilan Tata Usaha Negara**;

Dengan demikian berdasarkan uraian tersebut diatas, kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menolak gugatan yang diajukan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima karena materi gugatan Penggugat menguraikan hal-hal yang berkenaan dengan hak kepemilikan dari tanah, yang telah diterbitkan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara oleh Tergugat, yang bukan merupakan ruang lingkup dari kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara (vide Pasal 77 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, Tentang Peradilan Tata Usaha Negara); -----

5. Berdasarkan hal tersebut diatas sudah sepatutnya Penggugat mengajukan gugatan Perdata ke Pengadilan Umum (Pengadilan Negeri Tangerang), untuk menentukan bagaimana status kepemilikan atas bidang tanah Objek Sengketa tersebut setelah terjadi jual beli; -----

Dengan demikian berdasarkan uraian tersebut diatas, kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menolak gugatan yang diajukan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima karena materi gugatan Penggugat

Halaman 20 dari 81 halaman Putusan Nomor : 4/G/2018/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menguraikan hal-hal yang berkenaan dengan hak kepemilikan dari tanah, yang telah diterbitkan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara oleh Tergugat, yang bukan merupakan ruang lingkup dari kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara (vide Pasal 77 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, Tentang Peradilan Tata Usaha Negara);

B. Eksepsi Lewat Waktu (Daluarsa);

a. Alasan hukumnya yaitu:

1. Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 00362/Lengkong Kulon tertanggal 08 Desember 2009, Surat Ukur Nomor 04/Lengkong Kulon/2009 seluas 310 m² atas nama Nyonya Diana;

2. Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 00361/Lengkong Kulon tertanggal 08 Desember 2009, Surat Ukur Nomor 03/Lengkong Kulon/2009 seluas 310 m² atas nama Nyonya Diana;

yang semua tanahnya terletak di Desa Dadap, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten; -----

b. Bahwa dalam gugatan Penggugat halaman 5 angka 3 menjelaskan bahwa Para Penggugat baru mengetahui pada tanggal 02 Desember 2017, dimana Penggugat mempertanyakan kepada Kepala Desa Lengkong Kulon terkait adanya klaim pihak lain terhadap kepemilikan tanah penggugat;

c. Bahwa pada halaman 6 angka 4 Posita Gugatan Penggugat sendiri yang menjelaskan Pada tahun 2017 tanpa seizin Penggugat tanah tersebut dipagar panel secara permanen oleh Diana: -----

d. Namun pada halaman 8 angka 7 dalam posita gugatan Penggugat menjelaskan pada tanggal 28 Desember 2017 Penggugat

Halaman 21 dari 81 halaman Putusan Nomor : 4/G/2018/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diundang untuk mediasi sesuai surat Nomor 3027/36.03-600/XII/2017; -----

e. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, dapat kita tarik kesimpulan: -----

1. Ketidak konsistenan Penggugat dalam memberikan keterangan kepada majelis yang terhormat atau mungkin merupakan pengkaburan keterangan karena disatu sisi Penggugat menjelaskan mengenai batas gugatan di hitung secara kasuistis; -

2. Bahwa surat Nomor 3027/36.03-600/XII/2017 tertanggal 22 Desember 2017 perihal undangan klarifikasi merupakan tindak lanjut dari surat Penggugat Nomor 12/Perm./BRS/XI/2017 tertanggal 21 November 2017 perihal permohonan mediasi yang didasari surat kuasa Hj. Saleha tertanggal 16 November 2017. Dengan demikian seharusnya Penggugat mengetahui kasuistis permasalahan ini terhitung sejak 16 November 2017 ketika Hj. Saleha memberikan kuasa untuk menyelesaikan permasalahan ini dan melakukan perbuatan hukum dalam konteks permasalahan ini; -----

Bahwa gugatan PENGUGAT tidak dapat diajukan karena tenggang waktu pengajuan gugatan telah melebihi masa tenggang waktu 90 hari atau hanya dalam waktu 90 (sembilan puluh) hari, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 Undang-Undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang No. 51 tahun 2006 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi: -----

"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkananya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara"; -----

Halaman 22 dari 81 halaman Putusan Nomor : 4/G/2018/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)



Artinya seharusnya pengajuan gugatan 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak akhir 2016 dan saat ini adalah tahun 2017 in casu gugatan PENGGUGAT tersebut *telah lewat waktunya*. Maka gugatan PENGGUGAT tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*): -----

C. Gugatan Penggugat Kabur Dan Tidak Jelas (EXCEPTIO OBSCURUM LEBELLUM); -----

a. Bahwa gugatan PENGGUGAT kabur dan tidak jelas dengan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan posita gugatan halaman 7 angka 1 diterangkan bahwa batas-batas Nomor Persil 34.D Kohir/Girik Nomor C.885 seluas 854 m² atas nama Penggugat adalah: ----

Sebelah Utara : Tanah Kepunyaan/Jalan desa; -----

Sebelah Selatan : Tanah kepunyaan Mae Kainan; -----

Sebelah Timur : Tanah Kepunyaan PT. BSD; -----

Sebelah Barat : Tanah Kepunyaan PT. BSD; -----

1. Bahwa Penggugat mendalilkan dalam Posita gugatan angka 10 point a halaman 13 yang pada intinya menyebutkan bahwa tindakan Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 00362/Lengkong Kulon tertanggal 08 Desember 2009, Surat Ukur Nomor 04/Lengkong Kulon/2009 seluas 310 m² atas nama Nyonya Diana dan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 00361/Lengkong Kulon tertanggal 08 Desember 2009, Surat Ukur Nomor 03/Lengkong Kulon/2009 seluas 310 m² atas nama Nyonya Diana adalah bertentangan dengan asas-asas Umum Pemerintahan yang baik khususnya asas bertindak formal yakni Tergugat tidak memperhatikan dan mempertimbangkan fakta yang relevan termasuk kepentingan Penggugat sehingga merugikan kepentingan Penggugat, namun dalam posita gugatan Penggugat tidak menjelaskan sama sekali mengenai batas – batas dari kedua sertipikat aquo yang dimaksud sebagai miliknya secara jelas dan terperinci. Sebab apabila

Halaman 23 dari 81 halaman Putusan Nomor : 4/G/2018/PTUN-SRG



tidak diketahui tata letak dari fisik tanah dan atau tidak jelas dari data fisik maupun data yuridis yang sebenarnya dari lokasi tanah yang merasa milik penggugat tersebut, maka gugatan Penggugat dapat dinyatakan menjadi kabur (obscuur libel), karena tidak dapat menerangkan dengan baik dan benar data yuridisnya maupun kepastian tata letak lokasi dari fisik tanah yang merasa milik penggugat; -----

2. Bahwa dikarenakan gugatan Penggugat tidak menjelaskan sama sekali mengenai batas – batas dari kedua sertifikat yang dimaksud sebagai miliknya secara jelas dan terperinci. Sebab apabila tidak diketahui tata letak dari fisik tanah dan atau tidak jelas dari data fisik maupun data yuridis yang sebenarnya dari lokasi tanah yang merasa milik penggugat tersebut, maka gugatan Penggugat dapat dinyatakan menjadi kabur (obscuur libel), karena tidak dapat menerangkan dengan baik dan benar data yuridisnya maupun kepastian tata letak lokasi dari fisik tanah yang merasa milik penggugat; -----
3. Bahwa seharusnya Penggugat mengetahui batas-batas kepemilikan semua dari bidang-bidang tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut, dengan menyebutkan nama-nama semua batas sebelah menyebelah sehingga jelas dan terinci kepemilikannya; -----
4. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi MA – RI No. 1149 K/1875, tanggal 17 April 1979 menyatakan bahwa *“Karena dalam surat Gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas – batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima”*; -----

Oleh sebab itu karena Penggugat tidak jelas yang dijadikan obyek gugatannya dan tidak dapat menjelaskan tata letak yang sebenarnya dari batas – batas tanah yang diakui adalah miliknya, maka jelas Gugatan Penggugat dapat dinyatakan menjadi kabur; --

II. DALAM POKOK PERKARA;

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam Eksepsi tersebut di atas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini, dan mohon dianggap telah termuat dalam pokok perkara ini; -----

Halaman 24 dari 81 halaman Putusan Nomor : 4/G/2018/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Tergugat menolak semua dalil-dalil gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat, kecuali dari hal-hal yang diakui secara tegas dalam **Jawaban** ini;

3. Bahwa dari keseluruhan gugatan Penggugat menjelaskan tanah bekas adat **Nomor Persil 34.D Kohir/Girik Nomor C.885 seluas 854 m² yang menurut Penggugat** diatasnya telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 00362/Lengkong Kulon tertanggal 08 Desember 2009, Surat Ukur Nomor 04/Lengkong Kulon/2009 seluas 310 m² atas nama Nyonya Diana dan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 00361/Lengkong Kulon tertanggal 08 Desember 2009, Surat Ukur Nomor 03/Lengkong Kulon/2009 seluas 310 m² atas nama Nyonya Diana yang tanahnya terletak di Desa Lengkong Kulon, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten, namun pada posita gugatan angka 11 dan angka 12 halaman 9 yang lagi-lagi Penggugat yang menjelaskan sendiri Sertipikat Hak Milik Nomor 00362/Lengkong Kulon tertanggal 08 Desember 2009, Surat Ukur Nomor 04/Lengkong Kulon/2009 seluas 310 m² dan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 00361/Lengkong Kulon tertanggal 08 Desember 2009, Surat Ukur Nomor 03/Lengkong Kulon/2009 seluas 310 m² yang keduanya atas nama Nyonya Diana **berasal dari Nomor Persil 34 Kohir 09 Blok 08; --**

4. Bahwa menanggapi dalil posita gugatan Penggugat pada angka 19 sampai dengan angka 22 halaman 10 sampai dengan halaman 20 yang pada intinya Penggugat mendalilkan Keputusan Tata Usaha Negara atas objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat dilakukan tidak secara prosedur atau bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan, yaitu Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, adalah suatu dalil yang mengada-ada, karena Keputusan Pejabat Tata Usaha berupa:

a. Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 00362/Lengkong Kulon tertanggal 08 Desember 2009, Surat Ukur Nomor 04/Lengkong Kulon/2009 seluas 310 m²

Halaman 25 dari 81 halaman Putusan Nomor : 4/G/2018/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)



atas nama Nyonya Diana;

b. Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 00361/Lengkong Kulon tertanggal 08 Desember 2009, Surat Ukur Nomor 03/Lengkong Kulon/2009 seluas 310 m²

atas nama Nyonya Diana;

Karena diterbitkan telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Perlu Penggugat ketahui, bahwa dalam penerbitan Sertipikat a quo, Tergugat sebagai petugas administrasi mengenai pendaftaran tanah telah mempedomani Undang Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Jo. Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, sedangkan peralihan hak atas tanah, Tergugat mempedomani Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah; -----

5. Bahwa berdasarkan keseluruhan dari posita gugatan Penggugat sama sekali tidak menyebutkan dan menguraikan mengenai batas – batas dari tanah yang sebagian merasa sebagai miliknya secara jelas dan terinci. Sebab apabila tidak diketahui tata letak dari fisik tanah dan atau tidak jelas dari data fisik maupun data yuridis yang sebenarnya dari lokasi tanah dimaksud, maka Penggugat dapat dinyatakan tidak memiliki kepentingan untuk menggugat dari objek a quo; -----

6. Bahwa seharusnya Penggugat mengetahui batas-batas kepemilikan dari bidang-bidang tanah yang diakui sebagai miliknya berdasarkan sertipikat obyek Gugatan karena dalam Peradilan Tata Usaha Negara yang dijadikan Obyek merupakan Keputusan Tata Usaha Negara dalam hal ini Sertipikat sebagaimana apa yang menjadi tanah objek sengketa harus lebih terinci dan jelas batas-batasnya, dengan menyebutkan dari batas sebelah menyebelاه yang merupakan batas terdahulu seperti dalam batas utara dari kepemilikan subyek hukum milik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

siapa ? dan yang kini telah menjadi berbatasan dengan siapa? dan atau dahulu sebelah barat milik siapa? yang kini telah menjadi berbatasan dengan siapa?, sehingga jelas dari batas-batas kepemilikannya tersebut, dengan disertai alat bukti yang menjadi fakta hukum;

8. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi MA – RI No. 1149 K/1875, tanggal 17 April 1979 menyatakan bahwa: -----

"Karena dalam surat Gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima";

9. Bahwa dalil-dalil Penggugat juga harus diperkuat dengan adanya alat bukti sebagai fakta hukum dimana tata letak tanah tersebut berada, apabila berdasarkan hal-hal tersebut di atas tidak dipenuhi oleh Penggugat, maka dalil-dalil Penggugat yang pada intinya menitik beratkan mengenai hak kepemilikan tanah yang diakui sah milik pihak Penggugat adalah suatu pernyataan yang patut untuk ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo; -----

Berdasarkan uraian tersebut di atas, jelaslah kiranya Tergugat telah menempuh Prosedur yang berlaku dan dan apa yang didalilkan Penggugat tidak mempunyai dasar atau menerapkan ketentuan yang tidak sesuai. Bersama ini Tergugat memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut: -----

Dalam Eksepsi: -----

1. Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*); -----

<u>Dalam</u>	<u>Pokok</u>	<u>Perkara:</u>
---------------------	---------------------	------------------------

- | | | |
|--|--|--|
| 1. Menerima dan mengabulkan jawaban Tergugat untuk seluruhnya; | | |
|--|--|--|

- | | | |
|--|--|--|
| 2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya; | | |
|--|--|--|

Halaman 27 dari 81 halaman Putusan Nomor : 4/G/2018/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul sebagai akibat pemeriksaan perkara ini; -----

Bahwa atas Jawaban Tergugat, Penggugat pada persidangan tanggal 26 April 2018 telah mengajukan Replik tertanggal 26 April 2018; -----

Bahwa terhadap Replik Penggugat, Tergugat telah mengajukan Duplik tertanggal 3 Mei 2018 dan untuk mempersingkat uraian putusan, maka Replik Penggugat serta Duplik Tergugat tidak diuraikan pada Putusan namun ditunjuk dalam Berita Acara Persidangan perkara ini; -----

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 83 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986, Majelis Hakim telah memanggil dan mengabulkan permohonan Pihak Ketiga / Intervensi yaitu Diana selaku pemegang sertifikat objek sengketa berdasarkan Putusan Sela Nomor: 4/G/2018/PTUN-SRG Tanggal 7 Juni 2018, yang telah menetapkan DIANA sebagai Tergugat II Intervensi; -----

Bahwa atas Gugatan Penggugat, Tergugat II Intervensi pada persidangan Tanggal 28 Juni 2018 telah mengajukan Jawaban yang isi Jawaban Tergugat adalah sebagai berikut: -----

DALAM EKSEPSI: -----

1. Bahwa Tergugat II Intervensi/Intervient membantah seluruh dali-dalil yang diajukan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat II Intervensi; -----
2. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak (Plulium litis Consortium) sebab Penggugat tidak menggugat Asneni sebagai pemegang Hak Pertama/pemilik awal objek-objek sengketa; -----
3. bahwa Tergugat II Intervensi adalah pembeli beritikad baik yang membeli objek sengketa dari Asneni sebagai pemilik atas tanah yang setipikatnya digugat oleh Penggugat; -----

Berdasarkan hal tersebut diatas, Tergugat II Intervensi mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat mengabulkan eksepsi Tergugat II Intervensi dan menyatakan gugatan penggugat tidak adapat diterima niet ontvankelijke verklaard.

DALAM POKOK PERKARA:

Halaman 28 dari 81 halaman Putusan Nomor : 4/G/2018/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dimohon segala sesuatu yang telah terurai dalam eksepsi tersebut di atas secara mutatis mutandis dianggap terurai kembali di sini; -----

1. Bahwa Tergugat II Intervensi adalah pemilik hak atas tanah sebagaimana dan tersebut dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 00361/Desa Lengkong Kulon, keduanya tertulis atas nama Nyonya Diana; -----
2. Bahwa demikian juga dengan hak atas tanah sebagaimana tersebut dalam SHM No. 00362/Desa Lengkong Kulon tanggal 8 Desember 2009 Surat ukur tanggal 1 Oktober 2009 No. 04/Lengkong Kulon/2009 luas 310 m2 atas nama Asneni telah beralih kepada Intervenant karena jual beli berdasarkan Akta Jual Beli No. 48/2012 tanggal 03 Februari 2012 yang juga dibuat di hadapan Udin Narsudin, S.H. PPAT di Kabupaten Tangerang; -----
3. Bahwa hak atas tanah sebagaimana tersebut dalam SHM No. 00361/Desa Lengkong Kulon, tanggal 8 Desember 2009, Surat Ukur tanggal 1 Oktober 2009 No. 03/Lengkong Kulon/2009 luas 350 m2 semula tertulis atas nama Asneni yang karen aproses jual beli berdasarkan Akta Jual Beli No. 49/2012 tanggal 3 Februari 2012 yang dibuat di hadapan Udin Narsudin , S.H. PPAT di Kabupaten Tangerang, hak atas tanah sebagaimana tersebut dalam AHM No. 00361/Desa Lengkong Kulon telah beralih dari Asneni kepada tergugat II Intervensi; -----
4. Bahwa peralihan atas kedua hak atas tanah tersebut telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (Tergugat) dan tercatat pada tanggal 03 Januari 2012 karenanya kemudian pada tanggal 24 April 2012 kedua Sertipikat Hak Atas Tanah tersebut telah berubah dari atas nama Asneni menjadi atas nama Ny. Diana, Tergugat II Intervensi; -----
5. Bahwa Tergugat II Intervensi sebagai pembeli beritikad baik yang telah membeli dua (2) bidang tanah dari Asneni sesuai ketentuan hukum yang berlaku dan telah melakukan prosedur peralihan hak dengan benar sesuai dengan Pasal 37 UU No. 24/1997 dan telah mendaftarkannya kepada Tergugat sebagaimana hal ini diatur dakam Pasal 23 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah maka Tergugat II Intervensi adalah pemilik sah atas kedua bidang tanah yang sertipikatnya dimintakan pembatalan oleh penggugat; -----

Halaman 29 dari 81 halaman Putusan Nomor : 4/G/2018/PTUN-SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa atas transaksi jual beli tersebut Tergugat II Intervensi telah melakukan pembayaran Pajak Perolehan Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) masing-masing sebesar Rp. 1.252.500,- untuk tanah seluas 350 m²/Desa Lengkong dan sebesar Rp. 766.500 untuk perolehan hak atas tanah seluas 310 m²/Desa Lengkong; -----
7. Bahwa Sertipikat Hak atas kedua bidang tanah tersebut saat ini Tergugat II Interveni agunkan kepada Bank Central Asia (BCA sebagai jaminan atas pengajuan kredit Anton (suami Tergugat II Intervensi), sebagaimana hal ini terbukti dari perjanjian kredit untuk pertama kali yang dibuat pada tanggal 13 Oktober 2010 dengan No. 0183.091.10.000 beserta perubahan-perubahannya, terakhir dengan perubahan tertanggal 5 Februari 2018 dengan No. 0086/116/0183/18; -----
8. Bahwa atas perjanjian kredit yang dibuat oleh suami Tergugat II Intervensi dengan Bank Central Asia, Bank BCA telah pula membebani Hak Tanggungan atas Sertipikat Hak Milik No. 00361/Lengkong Kulon sesuai dengan akta pemberian Hak Tanggungan No. 203.2012 tanggal 24 September 2012 yang dibuat dihadapan Dr. Gunawan Djaja Putra, S.H.,S.S.M.H., PPAT di Tangerang. Demikian juga dengan Sertipikat Hak Milik No. 00362/Lengkong Kulon, telah pula dibebani Hak Tanggungan sesuai dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 204/2012 pada tanggal 28 September 2012 juga dihadapan PPAT yang sama; -----
9. Bahwa baik Sertipikat Hak Milik No. 00361/Lengkong Kulon dan Sertipikat Hak Milik No. 00362/Lengkong Kulon oleh Tergugat telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungannya masing-masing dengan Sertipikat Hak Tanggungan No. 2186/2013 tanggal 13 Februari 2013 dan dengan No. 2188/2013;

10. Bahwa dengan demikian sangatlah tidak beralasan gugatan penggugat yang mendalilkan bahwa penggugat adalah pemilik hak atas tanah seluas 885 m² (dimana sebagian tanah tersebut berada di atas tanah Tergugat II Intervensi) berdasarkan akta Jual beli (AJB) No. 593/1142/Jb/VII/1994 atas nama Haji Saleha (Penggugat); -----
11. Bahwa jika benar penggugat telah membeli dari Mute Bin Dulkarim sebidang tanah seluas 885 m² tersebut lalu mengapa penggugat tidak

Halaman 30 dari 81 halaman Putusan Nomor : 4/G/2018/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pernah mensertifikasi tanah dimaksud kepada Tergugat sesuai aturan yang berlaku, dua puluh empat tahun (24) lamanya (Th. 1994 - Th. 2018).
Logiskah itu?; -----

12. Bahwa bukankah sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku setiap peralihan hak atas harus diberitahukan atau didaftarkan pada Tergugat sebagaimana halnya peralihan hak atas tanah dari atas nama Asneni (penjual) kepada TERGUGAT II Intervensi/Pembeli berdasarkan Akta Jual Beli No. 48 dan No. 49, berubah menjadi atas nama Ny. DIANA (Tergugat II Intervensi) keduanya tertanggal 3 Februari 2012; -----

13. Bahwa karenanya Tergugat II Intervensi adalah pembeli beritikad baik yang harus mendapatkan perlindungan hukum hal ini telah sesuai dengan bunyi Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 yang menyatakan bahwa "pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan dianggap sah"; -----

14. Bahwa pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum juga termuat dalam yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982; -----

15. Bahwa Tergugat I selaku pembeli beritikad baik telah pula melakukan prosedur peralihan hak dengan benar sesuai peraturan yang berlaku yaitu Pasal 37 UU No. 24/1997 dan telah mendaftarkannya kepada Tergugat sebagaimana hal ini diatur dalam Pasal 23 PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; -----

16. Bahwa jika Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat adalah pemilik dari tanah-tanah dimaksud (objek sengketa) maka seharusnya Penggugat mengajukan gugatan a quo ke Peradilan umum sebagaimana hal ini diatur dalam UU No. 49 tahun 2009 tentang Peradilan Umum yaitu bahwa untuk menentukan secara de jure maupun de facto siapa sebenarnya dan sesungguhnya sebagai pemilik tanah harus dibuktikan melalui Peradilan Umum (Pengadilan Negeri); -----

17. Bahwa karenanya Pengadilan Tata Usaha Negara tidaklah wewenang menangani perkara a quo melainkan yang berwenang adalah Peradilan umum; -----

Halaman 31 dari 81 halaman Putusan Nomor : 4/G/2018/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka berdasarkan hal-hal terurai di atas, maka Tergugat II Intervensi mohon kiranya agar yang Mulia Majelis Hakim memeriksa perkara berkenan menjatuhkan putusan:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya; -----
2. Membebankan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat; -----

Bahwa pada persidangan tanggal 28 Juni 2018 Kuasa Hukum Penggugat telah mengajukan Replik secara lisan atas Jawaban Tergugat II Intervensi yang pada pokoknya Penggugat menolak Jawaban Tergugat II Intervensi dan tetap pada gugatannya; -----

Bahwa pada persidangan tanggal 28 Juni 2018 Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi telah mengajukan Duplik secara lisan atas Replik Penggugat yang pada pokoknya Tergugat II Intervensi tetap pada dalil-dalil Jawabannya; -----

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 83 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986, Majelis Hakim telah memanggil dan mengabulkan permohonan Pihak Ketiga / Intervensi yaitu PT. Bank Central Asia, Tbk. selaku pemegang Sertipikat Hak Tanggungan dari obyek sengketa berdasarkan Putusan Sela Nomor: 4/G/2018/PTUN-SRG Tanggal 5 Juli 2018, yang telah menetapkan PT. Bank Central Asia, Tbk sebagai Tergugat II Intervensi 2; -----

Bahwa terhadap Gugatan Penggugat, pihak Tergugat II Intervensi 2 pada Sidang Pemeriksaan Setempat tanggal 12 Juli 2018 telah mengajukan Jawaban tertanggal 12 Juli 2018 sebagai berikut: -----

PENDAHULUAN; -----

Bahwa sebelum TERGUGAT II INTERVENSI 2 menanggapi Gugatan PENGUGAT, terlebih dahulu TERGUGAT II INTERVENSI 2 akan menyampaikan hal-hal penting yang menjadi latar belakang hubungan hukum dan permasalahan antara TERGUGAT II INTERVENSI 2 dengan Objek Sengketa berupa **Sertipikat Hak Milik No. 00361/Lengkong Kulon** dan **Sertipikat Hak Milik No. 00362/Lengkong Kulon**, yaitu sebagai berikut: -----

1. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI 2 merupakan kreditur yang telah memberikan fasilitas kredit kepada debitur atas nama ANTON berdasarkan

Halaman 32 dari 81 halaman Putusan Nomor : 4/G/2018/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Kredit No. 0183.091.10.000 tanggal 13 Oktober 2010 yang dibuat di bawah tangan, yang telah beberapa kali diubah terakhir dengan Perubahan Perjanjian Kredit No. 0086/116/0183/18 tertanggal 05 Februari 2018 (selanjutnya disebut "**Perjanjian Kredit**"); -----

2. Bahwa untuk menjamin pelunasan atas fasilitas kredit sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Kredit tersebut, TERGUGAT II INTERVENSI 2 selaku kreditur telah menerima agunan sebagaimana ditegaskan dalam

Pasal 9 Perjanjian Kredit, antara lain berupa: -----

a. sebidang tanah dan bangunan seluas 350 m² (tiga ratus lima puluh meter persegi) sebagaimana diterangkan dalam **Sertipikat Hak Milik No. 00361/Desa Lengkong Kulon**, Surat Ukur No. 03/Lengkong Kulon tanggal 1 Oktober 2009, menurut sertipikat tanggal 8 Desember 2009, **tercatat atas nama Ny. Diana**, terletak di Propinsi Banten, Kabupaten Tangerang, Kecamatan Pagedangan, Desa Lengkong Kulon;

b. sebidang tanah dan bangunan seluas 310 m² (tiga ratus sepuluh meter persegi) sebagaimana diterangkan dalam **Sertipikat Hak Milik No. 00362/Desa Lengkong Kulon**, Surat Ukur No. 04/Lengkong Kulon/2009 tanggal 1 Oktober 2009, menurut sertipikat tanggal 8 Desember 2009, **tercatat atas nama Ny. Diana**, terletak di Propinsi Banten, Kabupaten Tangerang, Kecamatan Pagedangan, Desa Lengkong

Kulon;-----

(keduanya secara bersama-sama disebut "**Objek Sengketa**"); -----
Adapun penyerahan Objek Sengketa tersebut sebagai jaminan kredit di TERGUGAT II INTERVENSI 2 dilakukan sendiri oleh pemiliknya yaitu NYONYA DIANA (in casu TERGUGAT II INTERVENSI 1), dengan ditandatanganinya: -----

- Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 60 tertanggal 31 Agustus 2012 yang dibuat dihadapan Dra. Sucie Amatul Qudus, S.H., Notaris di Cianjur; -----

- Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 61 tertanggal 31 Agustus 2012 yang dibuat dihadapan Dra. Sucie Amatul Qudus, S.H., Notaris di Cianjur; -----

- Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 126 tertanggal 24 Maret 2017 yang dibuat dihadapan Helly Yuniarti Basuki, S.H., Notaris di Bandung;

Halaman 33 dari 81 halaman Putusan Nomor : 4/G/2018/PTUN-SRG



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

3. Bahwa atas adanya persetujuan dari TERGUGAT II INTERVENSI 1 selaku pemilik Objek Sengketa berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sebagaimana tersebut di atas, maka selanjutnya **TERGUGAT II INTERVENSI 2 telah membebaskan hak tanggungan terhadap Objek Sengketa** berdasarkan:

a. Untuk Peringkat I, yaitu:-----

- » Terhadap tanah Sertipikat Hak Milik No. 00361/Lengkong Kulon, dengan **Nilai Hak Tanggungan sebesar Rp. 339.500.000,-**, berdasarkan: -----
Sertipikat Hak Tanggungan No. 2186/2013 tertanggal 13 Februari 2013 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 203/2012 tanggal 28 September 2012 yang dibuat di hadapan Dr. Gunawan Djajaputra, S.H., S.S., M.H., PPAT di Kabupaten Tangerang. ----
- » Terhadap tanah Sertipikat Hak Milik No. 00362/Lengkong Kulon, dengan **Nilai Hak Tanggungan sebesar Rp. 300.700.000,-**, berdasarkan: -----
Sertipikat Hak Tanggungan No. 2188/2013 tertanggal 13 Februari 2013 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 204/2012 tanggal 28 September 2012 yang dibuat di hadapan Dr. Gunawan Djajaputra, S.H., S.S., M.H., PPAT di Kabupaten Tangerang.

b. Untuk Peringkat II, yaitu:-----

- » Terhadap tanah Sertipikat Hak Milik No. 00361/Lengkong Kulon, Sertipikat Hak Milik No. 00362/Lengkong Kulon dan Sertipikat Hak Milik No. 00363/Lengkong Kulon, dengan **Nilai Hak Tanggungan sebesar Rp. 2.425.000.000,-**, berdasarkan: -----
Sertipikat Hak Tanggungan No. 05341/2017 tanggal 22 Mei 2017 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 10/2017 tanggal 13 April 2017 yang dibuat di hadapan Dr. Gunawan Djajaputra, S.H., S.S., M.H., PPAT di Kabupaten Tangerang.

4. Bahwa dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Tanggungan atas nama TERGUGAT II INTERVENSI 2 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (*in casu* TERGUGAT) maka pembebanan hak tanggungan terhadap Objek Sengketa atas nama TERGUGAT II INTERVENSI 2 adalah sah menurut hukum; -----

Halaman 34 dari 81 halaman Putusan Nomor : 4/G/2018/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya TERGUGAT II INTERVENSI 2 akan menanggapi gugatan PENGGUGAT, yaitu sebagai berikut: -----

DALAM EKSEPSI: -----

5. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS/KABUR (*OBSCUUR LIBEL*) KARENA LETAK OBJEK PERKARA TIDAK JELAS; -----

Bahwa sebagaimana dalil Posita angka 1 halaman 2 surat gugatan, diketahui bahwa Objek Sengketa dalam gugatan a *quoad* adalah 2 (dua) bidang tanah **Sertipikat Hak Milik No. 00361/Lengkong Kulon** dan **Sertipikat Hak Milik No. 00362/Lengkong Kulon**, keduanya tercatat atas nama Ny. Diana (in casu TERGUGAT II INTERVENSI I) yang menurut PENGGUGAT telah tumpang tindih dengan tanah milik PENGGUGAT seluas 854 m² (delapan ratus lima puluh empat meter persegi) yang diperoleh PENGGUGAT atas dasar Akta Jual Beli No. 593/1142/Jb/VII/1994; -----

Namun dalam gugatan aquo, PENGGUGAT sama sekali tidak menyebutkan nama jalan sekitar tempat tanah yang diakui PENGGUGAT sebagai miliknya tersebut berada dan PENGGUGAT juga tidak menyebutkan batas-batas tanah milik TERGUGAT II INTERVENSI 1 yang diduga telah tumpang tindih dengan tanah milik PENGGUGAT tersebut, apalagi mengingat luas tanah yang diakui PENGGUGAT sebagai miliknya (sebesar 854 m²) tersebut tidak sama dengan luas tanah milik TERGUGAT II INTERVENSI 1 sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik No. 00361/Lengkong Kulon dan Sertipikat Hak Milik No. 00362/Lengkong Kulon yang luas seluruhnya adalah 660 m²; -----

Bahwa dengan adanya perbedaan ukuran luas tanah serta mengingat PENGGUGAT tidak secara jelas dan tidak terperinci menyebutkan lokasi, nama jalan serta batas-batas tanah milik PENGGUGAT yang diklaim telah tumpang tindih dengan tanah milik TERGUGAT II INTERVENSI 1, maka jelas membuktikan bahwa gugatan PENGGUGAT adalah kabur; -----

Penyebutan secara jelas baik lokasi maupun batas-batas tanah objek sengketa sejalan dengan **Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1559 K/Pdt/1983 tanggal 23 Oktober 1984** dan **Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1149/Sip/1975 tanggal 17 April 1979** yang pada intinya menyatakan bahwa surat gugatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang tidak menyebut dengan jelas letak dan batas-batas tanah sengketa, berakibat gugatan tidak dapat diterima; -----

Bahwa mengingat dalam gugatan aquo PENGUGAT tidak menyebutkan letak tanah yang menjadi Objek Sengketa, baik lokasi maupun batas-batasnya, maka jelas bahwa sebagaimana yurisprudensi di atas, gugatan a quoadalah gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscur libel*), sehingga patut dan beralasan kuat apabila gugatan a quo dinyatakan tidak dapat diterima; -----

DALAM POKOK PERKARA

6. Bahwa apa yang termuat dan tertuang pada bagian Pendahuluan dan bagian Dalam Eksepsi sebagaimana tersebut di atas secara mutatis mutandis merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Tanggapan/Jawaban TERGUGAT II INTERVENSI 2 dalam Pokok Perkara ini; -----

7. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI 2 menolak seluruh dalil-dalil gugatan PENGUGAT kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh TERGUGAT II INTERVENSI 2; -----

8. Bahwa terhadap dalil-dalil yang diajukan oleh PENGUGAT tersebut maka TERGUGAT II INTERVENSI 2 hanya akan menanggapi dalil-dalil yang ada relevansinya dengan kedudukan hukum TERGUGAT II INTERVENSI 2 selaku kreditur pemegang hak tanggungan atas Objek Sengketa; -----

9. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI 2 selaku kreditur pemegang hak tanggungan atas Objek Sengketa merasa sangat keberatan dan menolak secara tegas seluruh Petitum gugatan PENGUGAT yang meminta pembatalan dan pencoretan dalam daftar buku tanah terhadap Sertipikat Hak Milik No. 00361/Lengkong Kulon dan Sertipikat Hak Milik No. 00362/Lengkong Kulon, mengingat Petitum tersebut diajukan tanpa dasar hukum yang kuat dan **apabila Petitum gugatan aquo dikabulkan oleh Majelis Hakim maka akan sangat menciderai hak dan kepentingan hukum TERGUGAT II INTERVENSI 2 selaku kreditur/pihak ketiga yang beritikad baik;** -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Adapun faktanya sebelum TERGUGAT II INTERVENSI 2 menerima tanah Objek Sengketa tersebut sebagai agunan/jaminan kredit, TERGUGAT II INTERVENSI 2 telah melakukan pengecekan status tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (*in casu* TERGUGAT) yang dilakukan pada tanggal 23 Juli 2012 dan 01 Maret 2017;

Bahwa berdasarkan hasil pengecekan status tanah menurut data yang tercatat di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (*in casu* TERGUGAT) diketahui bahwa Sertipikat Tanah Objek Sengketa benar terdaftar dan tercatat atas nama TERGUGAT II INTERVENSI 1 (Nyonya Diana) dan tidak dalam keadaan disita/sengketa, dan dalam sertipikat tersebut terdapat bukti cap bertanda "TELAH DIPERIKSA DAN SESUAI DENGAN DAFTAR DI KANTOR PERTANAHAN" yang dibubuhkan dan diparaf oleh Pejabat Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (*in casu* TERGUGAT), sehingga TERGUGAT II INTERVENSI 2 dapat menerima tanah Objek Sengketa tersebut sebagai agunan/jaminan kredit dan membebaninya dengan Hak Tanggungan; -----

11. Bahwa selain berdasarkan pengecekan formalitas yuridis tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (*in casu* TERGUGAT), faktanya berdasarkan hasil pengecekan lapangan juga diketahui bahwa tanah Objek Sengketa secara fisik dikuasai oleh TERGUGAT II INTERVENSI 1 dan bukan oleh PENGUGAT ataupun pihak lain, sehingga sangat beralasan kuat bagi TERGUGAT II INTERVENSI 2 untuk meyakini bahwa TERGUGAT II INTERVENSI 1 adalah pemilik sah yang berhak atas tanah Objek Sengketa; -----

12. Bahwa selain itu, faktanya Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (*in casu* TERGUGAT) juga dapat memproses pembebanan hak tanggungan atas Objek Sengketa yang dimohonkan oleh TERGUGAT II INTERVENSI 2 dan telah berhasil diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan atas nama TERGUGAT II INTERVENSI 2 atas Objek Sengketa, sehingga terbukti bahwa pembebanan Hak Tanggungan terhadap Objek Sengketa telah dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga pembebanan Hak Tanggungan tersebut sah secara hukum; -

13. Bahwa mengingat proses pembebanan Hak Tanggungan terhadap Obyek Sengketa atas nama TERGUGAT II INTERVENSI 2 telah dilakukan berdasarkan dokumen /akta otentik, yaitu Akta Pemberian

Halaman 37 dari 81 halaman Putusan Nomor : 4/G/2018/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak tanggungan dan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang seluruhnya dibuat di hadapan Notaris/PPAT selaku pejabat umum yang berwenang memjbuat akta otentik, sehingga sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 1868 KUH Perdata, bahwa:

“suatu akta otentik adalah akta yang dibuat salam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta dibuat”.

Bahwa sebagaimana yang dijelaskan di dalam buku yang berjudul “Hukum Acara Perdata” karangan M. Yahya Harahap, terbitan Sinar Grafika tahun 2005 pada halaman 566, disebutkan bahwa akta otentik melekat nilai pembuktian sebagai berikut: -----

- Kekuatan bukti luar, yang artinya bahwa suatu akta otentik yang diperlihatkan harus dianggap dan diperlakukan sebagai akta otentik dan harus diterima kebenarannya sebagai otentik; -----
- Kekuatan Pembuktian Formil, sebagaimana yang dituangkan dalam pasal 1871 KUH Perdata yang artinya bahwa segala keterangan yang tertuang did ala kata adalah benar diberikan dan disampaikan penandatanganan kepada pejabat yang membuatnya, oleh karena itu segala keterangan yang diberikan penandatanganan dalam akta otentik, dianggap benar sebagai keterangan yang dituturkan dan dikehendaki pihak yang membuatnya; -----
- Kekuatan Pembuktian Materiil, yang menyangkut permasalahan kebenaran keterangan yang tercantum di dalam akta otentik; -----

Bahwa pada kata otentik melekat nilai pembuktian yang sempurna (volledig) dan mengikat (bindede) sehingga hakim wajib terikat: -----

- Menganggap akta otentik tersebut benar dan sempurna; -----
- Menganggap apa yang didalilkan atau dikemukakan cukup terbukti; -----
- Atas kebenaran yang dibuktikan akta tersebut, sehingga harus dijadikan dasar pertimbangan mengambil keputusan penyelesaian sengketa; -----

14. Bahwa mengingat adanya kekuatan pembuktian hukum yang otentik mengenai pembebanan Hak Tanggungan atas Objek Sengketa, maka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara hukum terbukti bahwa TERGUGAT II INTERVENSI 2 adalah pemegang hak tanggungan yang sah dan yang beritikad baik; -----

15. Bahwa dalam hal ini TERGUGAT II INTERVENSI 2 selaku kreditur pemegang hak tanggungan yang beritikad baik telah mencairkan dana kredit kepada debitur atas nama Sdr. ANTON (suami TERGUGAT II INTERVENSI 1) dengan itikad baik dan telah melakukan proses pembebanan Hak Tanggungansesuai prosedur yang benar dan sesuai ketentuan hukum yang berlaku, sehingga sudah selayaknya mendapat perlindungan hukum.

Oleh karena itu sangat patut dan beralasan hukum kuat apabila TERGUGAT II INTERVENSI 2 mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk membela hak-hak TERGUGAT II INTERVENSI 2, sesuai ketentuan yang diatur dalam :

a. Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak tanggungan karena menjamin hutang debitur serta memberikan hak utama kepada kreditur untuk didahulukan terhadap kreditur-kreditur lain; serta

b. Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung RI (SEMA) No. 10/BUA.6/HS/SP/IX/2012 tanggal 12 September 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Peradilan, hasil Rapat Kamar Perdata, Sub Kamar Perdata Umum, angka VIII halaman 7 yang menyatakan bahwa :

“Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak”

16. Di samping itu, faktanya dalam hal ini bukti kepemilikan yang dimiliki oleh PENGUGAT atas tanah yang diklaim telah tumpang tindih dengan Objek Sengketa tersebut adalah hanya berupa Akta Jual Beli No. 593/1142/Jb/VII/1994 saja tanpa disertai dengan sertifikat hak kepemilikan atas tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional *cq.* Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (in casu TERGUGAT) selaku Pejabat Tata Usaha Negara di bidang pendaftaran tanah. Dengan demikian terang dan jelas bahwa dalam hal ini PENGUGAT tidak pernah melakukan pendaftaran hak atas tanah dan secara hukum hak kepemilikan tanah Objek Sengketa oleh PENGUGAT tidak pernah diakui oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (in casu TERGUGAT); -----

Halaman 39 dari 81 halaman Putusan Nomor : 4/G/2018/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sedangkan di sisi lain, bukti kepemilikan yang dimiliki oleh TERGUGAT II INTERVENSI 1 atas tanah Objek Sengketa adalah berupa Sertipikat Hak Milik No. 00361/Lengkong Kulon dan Sertipikat Hak Milik No. 00362/Lengkong Kulon yang secara resmi diterbitkan dan terdaftar secara sah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (in casu TERGUGAT).

Bahwa sesuai ketentuan **Pasal 3 dan Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997**, disebutkan bahwa: -----

Pasal 3: -----

"Pendaftaran Tanah bertujuan untuk: -----

d. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;

e. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar."; -----

Pasal 32 ayat (1): -----

"Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan." -----

Dengan demikian sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tersebut, maka: -----

- ***Yang dapat dianggap secara hukum sebagai pemilik yang sah adalah yang namanya tercantum dalam sertipikat;*** -----
- ***Sertipikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat;*** -----

Berdasarkan ketentuan hukum tersebut di atas, maka jelas kedudukan hukum TERGUGAT II INTERVENSI 1 selaku pemilik tanah Objek Sengketa

Halaman 40 dari 81 halaman Putusan Nomor : 4/G/2018/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah kuat karena didasarkan pada bukti-bukti/dokumen yang sah yang tercatat/terdaftar pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (in casu TERGUGAT), di mana kepada TERGUGAT II INTERVENSI 1 tersebut telah diterbitkan sertipikat kepemilikan tanah; -----

17. Bahwa selain itu, secara hukum PENGUGAT tidak dapat lagi menggugat masalah kepemilikan tanah Objek Sengketa tersebut karena berdasarkan Pasal 32 ayat (@) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah telah ditentukan bahwa:

"Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut."

Bahwa mengingat faktanya Sertipikat Hak Milik No. 00361/Lengkong Kulon dan Sertipikat Hak Milik No. 00362/Lengkong Kulon diterbitkan pada tahun 2009 yang artinya sudah lebih dari 5 tahun yang lalu (semula tercatat atas nama ASNENI kemudian baru pada tahun 2012 beralih kepemilikan menjadi atas nama TERGUGAT II INTERVENSI 1 melalui jual beli), sedangkan **gugatan pembatalan aquo baru diajukan pada tahun 2018 yang artinya 9 tahun sejak sertipikat tersebut diterbitkan**, maka jelas PENGUGAT telah kehilangan haknya untuk mengajukan gugatan pembatalan terhadap Sertipikat Hak Milik No. 00361/Lengkong Kulon dan Sertipikat Hak Milik No. 00362/Lengkong Kulon; -----

Apalagi mengingat TERGUGAT II INTERVENSI 1 telah memiliki alas hak berupa sertipikat yang diterbitkan oleh suatu keputusan tata usaha negara yang sesuai dengan ketentuan hukum/perundang-undangan, maka TERGUGAT II INTERVENSI 1 selaku pembeli yang beritikad baik, sepatutnya mendapat perlindungan hukum berdasarkan **Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung Nomor 07 Tahun 2012 tertanggal 12**

Halaman 41 dari 81 halaman Putusan Nomor : 4/G/2018/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

September 2012 Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi

Pengadilan pada bagian IX halaman 7, yang menyebutkan bahwa: -----

"Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah); -----"

Bahwa berdasarkan uraian fakta-fakta dan ketentuan hukum tersebut di atas, maka terbukti gugatan aquo diajukan secara bertentangan dengan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Nomor 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sehingga gugatan aquo sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Yang Terhormat; -----

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka TERGUGAT II INTERVENSI 2 mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat pada Pengadilan Tata Usaha Negara Serang yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan memberikan putusan sebagai berikut: -----

DALAM EKSEPSI: -----

1. Menerima eksepsi TERGUGAT II INTERVENSI 2 seluruhnya; -----
2. Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima; -----
3. Menghukum PENGGUGAT membayar biaya perkara; -----

DALAM POKOK PERKARA: -----

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya; -----
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara; -----

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo et bono*); -----

Bahwa terhadap Jawaban Tergugat II Intervensi 2 pada Pemeriksaan Setempat tanggal 12 Juli 2018, Penggugat tidak mengajukan Replik demikian pula Tergugat II Intervensi 2 tidak mengajukan Duplik; -----

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti berupa fotokopi surat yang telah diberi meterai cukup dan

Halaman 42 dari 81 halaman Putusan Nomor : 4/G/2018/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

telah dilegalisir yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-20 serta telah dicocokkan dengan asli maupun fotokopinya yaitu sebagai berikut: -----

1. Bukti P-1 : Akta Jual Beli No. 593/1142/Jb/VII/1994 tanggal 21 Juli 1994 dihadapan Drs. H.E. Kusnadi, selaku PPAT kecamatan Legok antara Mute Bin Dulkarim dengan Haji Saleha; -----
(Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
2. Bukti P-2 : Surat Keterangan Lurah/Kepala Desa Lengkong Kulon Nomor : 115/Ag/D/III/94 tanggal 5 Juli 1994; -----
(Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
3. Bukti P-3 : Surat Pernyataan Mute B Dulkarim tertanggal 5 Mei 1994; -----
(Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
4. Bukti P-4 : Surat Keterangan Kepala Desa Lengkong Kulon tertanggal 5 Mei 1994; -----
(Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
5. Bukti P-5 : Surat Pernyataan Menjual atas nama Mute b Dulkarim tertanggal 5 Mei 1994; -----
(Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
6. Bukti P-6 : Surat Pernyataan Belum Sertipikat atas nama Mute b Dulkarim tertanggal 5 Mei 1994; -----
(Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
7. Bukti P-7 : Surat Keterangan Penduduk Sementara dari Kepala Desa Lengkong Kulon Nomor Reg: 222/KET/D/III/94 tanggal 7 Juli 1994 atas nama Mute B Dulkarim; -----
(Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
8. Bukti P-8 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan (SPPT-PBB) Tahun 2016 NOP: 36.19041.009.008-0253.0 atas nama Hj. Saleha; Surat Tanda Terima (STTS) atas nama Saleha 11 Agustus 2016; -----
(Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
9. Bukti P-9 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan (SPPT-PBB) Tahun 2015 NOP: 36.19041.009.008-0253.0 atas nama Hj. Saleha; Surat

Halaman 43 dari 81 halaman Putusan Nomor : 4/G/2018/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanda Terima (STTS) atas nama Saleha 11 November 2015; -----

(Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----

10. Bukti P-10 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Bank BJB atas nama Hj. Saleha NOP: 361904100900802530 tanggal 3 September 2014; -----

(Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----

11. Bukti P-11 : Buku Induk Kohir C Desa Lengkong Kulon; -----

(Fotokopi dari fotokopi); -----

12. Bukti P-12 : Buku Induk Kecamatan Legok; -----

(Fotokopi dari fotokopi); -----

13. Bukti P-13 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 1990 atas nama Mute B. Dulkarim; -----

(Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----

14. Bukti P-14 : Peta Tanah GS. 1346/1994; -----

(Fotokopi dari fotokopi); -----

15. Bukti P-15 : Surat Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan yang ditujukan kepada Saleha tanggal 6 Februari 2018 Nomor: 550/3-36.03/II/2018 Perihal: Pengukuran rekonstruksi batas; -----

(Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----

16. Bukti P-16 : Sertipikat Hak Milik No. 00362/Lengkong Kulon tanggal 8 Desember 2009 Surat Ukur tanggal 1 Oktober 2009 No. 04/Lengkong Kulon/2009 Luas 310 m2 atas nama Nyonya Diana; -----

(Fotokopi dari fotokopi); -----

17. Bukti P-17 : Sertipikat Hak Milik No. 00361/Lengkong Kulon tanggal 8 Desember 2009 Surat Ukur tanggal 1 Oktober 2009 No. 03/Lengkong Kulon/2009 Luas 350 m2 atas nama Nyonya Diana; -----

(Fotokopi dari fotokopi); -----

18. Bukti P-18 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan (SPPT-PBB) Tahun 2018 atas nama Hj. Saleha tanggal 03 Jnauari 2018;

Halaman 44 dari 81 halaman Putusan Nomor : 4/G/2018/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)



(Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----

19. Bukti P-19 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2016 atas nama Hj. Saleha NOP: 361904100900802530 tanggal 21 Maret 2018; -----

(Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----

20. Bukti P-20 : Akta Jual Beli No.1024/Legal/1998 tanggal 30 Oktober 1998 dihadapan H.Hartadi Widjaja, S.Sos. selaku PPAT wilayah Kecamatan Legok; -----

(Fotokopi dari fotokopi); -----

Bahwa selain mengajukan bukti surat, Penggugat juga mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah yaitu: --

1. H. Marjono, yang pada pokoknya menerangkan hal-hal sebagai berikut: ----

- Bahwa saksi bekerja pada Penggugat sebagai karyawan toko sejak tahun 1985; -----
- Bahwa Penggugat pernah menyuruh saksi melihat tanah sengketa sebanyak lima kali; -----
- Bahwa tanah obyek sengketa terletak di Desa Lengkong Kulon; -----
- Bahwa jarak tempat tinggal Saksi dengan tanah obyek sengketa sekitar 3 kilometer; -----
- Bahwa Saksi mengetahui proses penjualan tanah dari Mute binti Dulkarim kepada Hajjah Saleha; -----
- Bahwa pembelian tanah dilakukan pada tahun 1994; -----
- Bahwa saksi menyaksikan pembelian tanah bersama Penggugat, Mute binti Dulkarim dan saudara Mute binti Dulkarin yang bernama Haji Hasan;
- Bahwa transaksi jual beli tanah obyek sengketa dilakukan di rumah Mute binti Dulkarim; -----
- Bahwa tanah obyek sengketa di sebelah Utara berbatasan dengan jalan desa, sebelah Selatan berbatasan dengan tanah PT. BSD, sebelah Barat berbatasan dengan PT. BSD, dan sebelah Timur berbatasan dengan tanah Kainan; -----
- Bahwa saksi pernah melihat AJB dan ikut menandatangani dengan memberikan cap jempol; -----

Halaman 45 dari 81 halaman Putusan Nomor : 4/G/2018/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi harga tanah lima puluh ribu rupiah permeter; -----
- Bahwa luas tanah yang dibeli Penggugat adalah 850 meter persegi; -----
- Bahwa tanah obyek sengketa terletak di Kampung Pugur Desa Lengkong Kulon Kecamatan Pagedangan; -----
- Bahwa sewaktu dibeli tanah obyek sengketa masih kosong tidak ditanami;
- Bahwa tanah sengketa saat ini telah dipagar panel; -----
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar ada pihak lain mengklaim tanah Penggugat; -----
- Bahwa pengukuran tanah dilakukan setelah proses jual beli; -----

2. WANDI, yang pada pokoknya menerangkan hal-hal sebagai berikut: -----

- Bahwa saksi bekerja pada Penggugat sejak tahun 2007 mengurus sapi milik Penggugat; -----
- Bahwa saksi disuruh Penggugat membuat pagar di tanah obyek sengketa pada tahun 2016; -----
- Bahwa luas tanah obyek sengketa 580 meter persegi; -----
- Bahwa ada pihak yang keberatan saat saksi membuat pagar ditanah sengketa yaitu Ketua RT; -----
- Bahwa saksi tidak ingat nama ketua RT yang keberatan terhadap pembangunan pagar bambu yang dilakukan saksi ditanah obyek sengketa dengan mengatakan tanah ada pemiliknya; -----
- Bahwa saksi diberikan fotokopi sertifikat tanah oleh Sekdes Apan tahun 2017 untuk diberitahukan kepada Penggugat; -----
- Bahwa saksi memberitahukan fotokopi sertifikat Diana kepada Penggugat pada tahun 2017; -----
- Bahwa Pak RT Abi mengetahui adanya patok besi ditanah sengketa karena dahulu pernah menyaksikan pemasangan patok; -----
- Bahwa saksi beritahu oleh Sekdes Apan pemilik tanah yang dipagar adalah Diana; -----
- Bahwa jarak rumah saksi dengan tanah obyek sengketa 16 kilometer; -----
- Bahwa saksi mengetahui luas tanah obyek sengketa dari Sekdes Apan; --
- Bahwa saksi pernah melakukan pengukuran bersama sekdes Apan; -----

Halaman 46 dari 81 halaman Putusan Nomor : 4/G/2018/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 pengukuran dilakukan dengan meteran bundar; -----
- Bahwa pengukuran tanah obyek sengketa disaksikan oleh RT Abi dan Jaro (Ketua RW); -----
- Bahwa keadaan tanah sengketa saat sekarang telah dipagar; -----
- 3. EDI SUHAEDI yang pada pokoknya menerangkan hal-hal sebagai berikut: -
 - Bahwa saksi benar mantan kepala desa Lengkon Kulon yang menjabat sejak tahun 1988 sampai tahun 1998; -----
 - Bahwa Saksi tetangga desa Hajah Soleha di Desa Lengkon Kulon; -----
 - Bahwa bertemu dengan Penggugat pada tahun 1990; -----
 - Bahwa Hj. Saleha membeli tanah dari Mute binti Dulkarim pada tahun 1994; -----
 - Bahwa H. Hasan (almarhum), tokoh desa lengkon kulon, bersama Hj. Saleha mendatangi saksi di kantor desa; -----
 - Bahwa Mute mendatangi Saksi untuk memberitahukan jual beli tanahnya dengan Penggugat; -----
 - Bahwa saksi menyaksikan jual beli tanah antara Penggugat dengan Mute binti Dulkarim; -----
 - Bahwa tanah dibeli H. Saleha dari Mute binti Dulkarim dipersil 34 seluas 850 M2 yang terletak di Kampung Pugur Desa Lengkon Kulon; -----
 - Bahwa saksi melihat ke lokasi tanah yang Utara berbatasan dengan jalan desa, Barat berbatasan dengan BSD, Selatan berbatasan dengan BSD dan Timur dengan Kainan; -----
 - Bahwa saat dibeli tanah sengketa masih dalam keadaan kosong; -----
 - Bahwa Mute binti Dulkarim ada memiliki tanah selain yang dijual kepada Hj. Saleha; -----
 - Bahwa setahu saksi, Mute binti Dulkarim ada juga menjual tanahnya yang lain; -----
 - Bahwa Ketika ibu Mute menjual tanah kepada Hj. Saleha tanah tersebut tidak dalam sengketa dengan pihak lain; -----
 - Bahwa saksi menandatangani AJB sebagai saksi yang menyaksikan jual beli tanah; -----

Halaman 47 dari 81 halaman Putusan Nomor : 4/G/2018/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi juga melakukan pengukuran tanah pada tahun 1994; -----

Bahwa untuk membuktikan serta menguatkan dalil-dalil Jawabannya Tergugat telah mengajukan bukti berupa fotokopi surat yang telah diberi materai dan dilegalisir yang diberi tanda bukti T-1 sampai dengan bukti T-65 serta dicocokkan dengan asli ataupun fotokopinya sebagai berikut: -----

1. Bukti T-1 : Buku Tanah Hak Milik No. 00362/Lengkong Kulon tanggal 8 Desember 2009 Surat Ukur tanggal 1 Oktober 2009 No. 04/Lengkong Kulon/2009 Luas 310 m2 atas nama Nyonya Diana; -----
(Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
2. Bukti T-2 : Buku Tanah Hak Milik No. 00361/Lengkong Kulon tanggal 8 Desember 2009 Surat Ukur tanggal 1 Oktober 2009 No. 03/Lengkong Kulon/2009 Luas 350 m2 atas nama Nyonya Diana; -----
(Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
3. Bukti T-3 : Surat Asneni yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang; -----
(Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
4. Bukti T-4 : KTP atas nama Asneni, KTP atas nama Syarif Hidayatullah, KTP atas nama M. Zaenudin; -----
(Fotokopi dari fotokopi); -----
5. Bukti T-5 : Surat Keterangan Kepala Desa Lengkong Kulon Reg. No. 43/tanggal 4 April 2002; -----
(Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
6. Bukti T-6 : Surat Pernyataan Pengusaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) atas nama Asneni tanggal 14 April 2005; -----
(Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
7. Bukti T-7 : Surat Pernyataan atas nama Asneni tanggal 14 April 2005; -----
(Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
8. Bukti T-8 : Surat Pernyataan Belum Sertifikat atas nama Mute Dulkarim tanggal 4 Nopember 2002; -----
(Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
9. Bukti T-9 : Surat Pernyataan atas nama Mute Dulkarim tanggal 4 Nopember 2002 Diketahui oleh Kepala Desa Lengkong Kulon Nomor: 43/76/05.LK/XI/02 tanggal 4 Nopember 2002; -----
(Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
10. Bukti T-10 : Surat Keterangan Kepala Desa Lengkong Kulon

Halaman 48 dari 81 halaman Putusan Nomor : 4/G/2018/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 143/Ket/D.S/LK/V/05 tanggal 25 April 2005;

- (Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
11. Bukti T-11 : Surat Keterangan Kepala Desa Lengkong Kulon
Nomor : 119/Ket/D.S/LK/XI/02 tanggal 6 Nopember
2002; -----
- (Fotokopi dari fotokopi); -----
12. Bukti T-12 : Surat Keterangan Kepala Desa Lengkong Kulon
Nomor : 43/76/DS.LK/XI/02 tanggal 4 Nopember 2002;

- (Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
13. Bukti T-13 : Surat Keterangan Waris dari Kepala Desa Lengkong
Kulon Nomor : 09/Wrs/D.S/LK/V/05 tanggal 10 Mei
2005; -----
- (Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
14. Bukti T-14 : Fotokopi C Desa Lengkong Kulon atas nama Tohir binti
Dulkarim Nomor 191; -----
- (Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
15. Bukti T-15 : Akta Jual Beli No : 422/2002 tanggal 7 Nopember 2002
dihadapan Drs. Subedjo Mulyono, Kecamatan
Pagedangan antara Mute Dulkarim dengan Asneni; -----
- (Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
16. Bukti T-16 : Peta Bidang Tanah No. 01/2006 Desa Lengkong Kulon
tanggal 6 April 2006; -----
- (Fotokopi dari fotokopi); -----
17. Bukti T-17 : Surat tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2009 atas
nama Asneni pada Bank Jabar KPP PTM Tigaraksa
tanggal 24 Maret 2003; -----
- (Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
18. Bukti T-18 : Pengumuman data Fisik dan data Yuridis Nomor:
1423/Peng/04.VI/2009 tanggal 5 Juni 2009;

- (Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
19. Bukti T-19 : Risalah Penelitian data Yuridis Dan Penetapan Batas
Desa Lengkong Kulon NIB 00044; -----
- (Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
20. Bukti T-20 : Surat Asneni yang ditujukan kepada Kepala Kantor
Pertanahan Kabupaten Tangerang tanggal 14 April
2005; -----
- (Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
21. Bukti T-21 : KTP atas nama Asneni, KTP atas nama Syarif

Halaman 49 dari 81 halaman Putusan Nomor : 4/G/2018/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Hidayatullah, KTP atas nama M. Zaenudin; -----
(Fotokopi dari fotokopi); -----
22. Bukti T-22 : Surat Keterangan Kepala Desa Lengkong Kulon Reg.
No. 43/tanggal 14 April 2005; -----
(Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
23. Bukti T-23 : Surat Pernyataan Pengusaan Fisik Bidang Tanah
(Sporadik) atas nama Asneni tanggal 14 April 2005; -----
(Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
24. Bukti T-24 : Surat Pernyataan atas nama Asneni tanggal 14 April
2005; -----
(Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
25. Bukti T-25 : Surat Pernyataan atas nama Mute Dulkarim tanggal 20
Oktober 2003 Diketahui oleh Kepala Desa Lengkong
Kulon Nomor: 77/26/05.LK/X/03 tanggal 20 Oktober
2003; -----
(Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
26. Bukti T-26 : Surat Pernyataan tanggal 20 Oktober 2003; -----
(Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
27. Bukti T-27 : Surat Keterangan Kepala Desa Lengkong Kulon
Nomor : 77/96/Ds. Lk/X/03 tanggal 20 Oktober 2003;

(Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
28. Bukti T-28 : Surat Keterangan Kepala Desa Lengkong Kulon
Nomor : 09/Wrs/Ds.LK/V/05 tanggal 10 Mei 2005;

(Fotokopi dari fotokopi); -----
29. Bukti T-29 : Fotokopi C Desa Lengkong Kulon atas nama Tohir b
Dulkarim Nomor 191; -----
(Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
30. Bukti T-30 : Akta Jual Beli No : 496/2003 tanggal 23 Oktober 2003
dihadapan Drs. Aziz Gunawan, Kecamatan Pagedangan
antara Mute Dulkarim dengan Asneni; -----
(Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
31. Bukti T-31 : Peta Bidang Tanah No. 01/2006 Desa Lengkong Kulon
tanggal 6 April 2006; -----
(Fotokopi dari fotokopi); -----
32. Bukti T-32 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan
Bangunan Tahun 2005 No. SPPT (NOP):
36.19.041.009.008-0009.0 atas nama Asneni, Surat
Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2009 atas nama
Asneni pada Bank BRI Unit Legok tanggal 21 April

Halaman 50 dari 81 halaman Putusan Nomor : 4/G/2018/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2005; -----
(Fotokopi dari fotokopi); -----
33. Bukti T-33 : Pengumuman Data Fisik Dan Data Yuridis Nomor:
1424/Peng/04.VI/2009 tanggal 5 Juni 2009; -----
(Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
34. Bukti T-34 : Risalah Penelitian Data Yuridis Dan Penetapan Batas
Desa Lengkong Kulon NIB 00045; -----
(Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
35. Bukti T-35 : Surat Diana yang ditujukan kepada Kepala Kantor
Pertanahan Kabupaten Tangerang tanggal 17 April 2012
Perihal : Permohonan; -----
(Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
36. Bukti T-36 : KTP atas nama Diana, KTP atas nama Asneni, KTP atas
nama Edyson Chaniago; -----
(Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
37. Bukti T-37 : Akta Jual Beli No : 49/2012 tanggal 3 Februari 2012
dihadapan Udin Harsudin, S.H., PPAT Kabupaten
Tangerang, antara Nyonya Asneni dengan Nyonya
Diana; -----
(Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
38. Bukti T-38 : Surat Setoran Pajak (SSP) tahun 2012 atas nama Ny.
Asneni pada Bank BJB tanggal 1 Februari 2012, Surat
Setoran Pajak Daerah Bea perolehan Hak Atas Tanah
Dan Bangunan (SSPD-BPHTB) atas nama Ny. Diana
tanggal 2 Februari 2012; -----
(Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
39. Bukti T-39 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan
Bangunan Tahun 2012 NOP: 36.19.041.009.008-0009.0
atas nama Asneni tanggal 2 Januari 2012; -----
(Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
40. Bukti T-40 : Surat Diana yang ditujukan kepada Kepala Kantor
Pertanahan Kabupaten Tangerang tanggal 3 April 2012
Perihal : Permohonan; -----
(Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
41. Bukti T-41 : KTP atas nama Diana, KTP atas nama Asneni, KTP atas
nama Edyson Chaniago; -----
(Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
42. Bukti T-42 : Akta Jual Beli No : 48/2012 tanggal 3 Februari 2012
dihadapan Udin Narsudin, S.H., PPAT Kabupaten
Tangerang, antara Nyonya Asneni dengan Nyonya

Halaman 51 dari 81 halaman Putusan Nomor : 4/G/2018/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Diana; -----
(Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
43. Bukti T-43 : Surat Setoran Pajak (SSP) tahun 2012 atas nama Ny. Asneni pada Bank BJB tanggal 1 Februari 2012, Surat Setoran Pajak Daerah Bea perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSPD-BPHTB) atas nama Ny. Diana tanggal 2 Februari 2012; -----
(Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
44. Bukti T-44 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2012 NOP: 36.19.041.009.008-0009.0 atas nama Asneni tanggal 13 Januari 2012; (Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
45. Bukti T-45 : Surat Taat Artiyono yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang tanggal 28 September 2012 Perihal : Permohonan HT; -----
(Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
46. Bukti T-46 : Surat Kuasa Khusus tertanggal 28 September 2012 antara Pemberi kuasa Nancy P dan Sanni S dengan Penerima Kuasa Taat Artiyono, fotokopi KTP atas nama Tata Artiyono; -----
(Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
47. Bukti T-47 : Surat Kuasa Khusus No. 189/CAJ/2012 tertanggal 27 Agustus 2012 antara Pemberi Kuasa Ruddy Branianda dan Soen Ping Ping dengan Penerima Kuasa Nancy Patricia dan Sanni Soegianto; -----
(Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
48. Bukti T-48 : Perjanjian Kredit antara Susiana Arifah dan Soen Ping Ping selaku Kepala Kantor Cabang Utama dan Kepala Bagian Administrasi Kredit dari PT Bank Central Asia, Tbk., Kantor Cabang Cianjur dengan Anton selaku debitor tanggal 13 Oktober 2010; -----
(Fotokopi dari fotokopi); -----
49. Bukti T-49 : KPT atas nama Diana, KTP atas nama Anton, Kartu Keluarga No. 3203032808090020 atas nama Anton, Kutipan Akta Perkawinan Dinas Kependudukan dan catatan Sipil Kabupaten Cianjur Nomor : 146/2010 tanggal 20 November 2010 antara Anton dengan Diana; -----
(Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
50. Bukti T-50 : Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 203/2012 tanggal 28 September 2012 dihadapan DR. Gunawan

Halaman 52 dari 81 halaman Putusan Nomor : 4/G/2018/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Djajaputra, S.H.,S.S.,M.,H. Selaku PPAT kabupaten Tangerang; -----
(Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
51. Bukti T-51 : Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 60 tanggal 31 Agustus 2012 dihadapan Dra. Sucie Amatur Qudus, S.H. selaku Notaris di Cianjur; -----
(Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
52. Bukti T-52 : Perubahan Perjanjian Kredit antara Ruddy Branianda dan Soen Ping Ping selaku Kepala Kantor Cabang Utama dan Kepala Bagian Layanan Kredit Cabang PT Bank Central Asia, Tbk., Kantor Cabang Cianjur dengan Anton selaku debitor tanggal 2 Agustus 2012; -----
(Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
53. Bukti T-53 : Surat Taat Artiyono yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang tanggal 28 September 2012 Perihal : Permohonan HT; -----
(Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
54. Bukti T-54 : Surat Kuasa Khusus No. 189/CAJ/2012 tertanggal 27 Agustus 2012 antara Pemberi Kuasa Ruddy Branianda dan Soen Ping Ping dengan Penerima Kuasa Nancy Patricia dan Sanni Soegianto; -----
(Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
55. Bukti T-55 : Perjanjian Kredit antara Ruddy Branianda dan Soen Ping Ping selaku Kepala Kantor Cabang Utama dan Kepala Bagian Administrasi Kredit dari PT Bank Central Asia, Tbk., Kantor Cabang Cianjur dengan Anton selaku debitor tanggal 2 Agustus 2012; -----
(fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
56. Bukti T-56 : KPT atas nama Diana, KTP atas nama Anton, Kartu Keluarga No. 3203032808090020 atas nama Anton, Kutipan Akta Perkawinan Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kabupaten Cianjur Nomor : 146/2010 tanggal 20 November 2010 antara Anton dengan Diana; -----
(Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
57. Bukti T-57 : Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 203/2012 tanggal 28 September 2012 dihadapan DR. Gunawan Djajaputra, S.H.,S.S.,M.,H. Selaku PPAT kabupaten Tangerang; -----
(Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
58. Bukti T-58 : Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 60

Halaman 53 dari 81 halaman Putusan Nomor : 4/G/2018/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

- tanggal 31 Agustus 2012 dihadapan Dra. Sucie Amatul Qudus, S.H. selaku Notaris di Cianjur; -----
(Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
59. Bukti T-59 : Surat Kuasa No. 9973/SLK/17 tanggal 24 Maret 2017 antara Yana Dewi Tresnasih dan Endang Tri Handayani selaku pemberi kuasa dengan Lusiana dan Lorenta Matuur selaku penerima kuasa; -----
(Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
60. Bukti T-60 : Perjanjian Kredit No. 0183.091.10.000 tanggal 13 Oktober 2010 antara PT Bank Central Asia Tbk dengan Anton; -----
(Fotokopi sesuai dengan legalisasi); -----
61. Bukti T-61 : Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 0420/00255/0183/17 tanggal 24 Maret 2017; -----
(Fotokopi sesuai dengan legalisasi); -----
62. Bukti T-62 : Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 10/2017 tanggal 13 April 2017 dihadapan DR. Gunawan Djajaputra, S.H.,S.S.,M.H. selaku PPAT kabupaten Tangerang; -----
(Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
63. Bukti T-63 : Akta Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor : 126 tanggal 24 Maret 2017 dihadapan Helly Yuniarti Basuki, S.H., Notaris Bandung; -----
(Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
64. Bukti T-64 : KTP atas nama Diana NIK: 31720163068500005, KTP atas nama Anton NIK: 3674012108800002, Kartu Keluarga No. 3172010906110055 atas nama Diana, Kartu Keluarga atas nama Anton, Surat Nikah Gerejawi No. 726/SN/GKYJTG/II/2009 Tanggal 15Februari 2009 antara Anton dan Diana, Kutipan Akta Perkawinan Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kabupaten Cianjur Nomor : 146/2010 tanggal 20 November 2010 antara Anton dengan Diana; -----
(Fotokopi dari fotokpi); -----
65. Bukti T-65 : Surat Bernandus, S.H.,M.H. tertanggal 21 Nopember 2017 yang ditujukan kepada Kepala/Pimpinan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang No : 12/Perm/BRS/XI/2017 Hal : Permohonan, lampiran bukti berupa Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 Nopember

Halaman 54 dari 81 halaman Putusan Nomor : 4/G/2018/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2017; -----

(Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----

Bahwa Tergugat tidak mengajukan saksi walau telah diberi kesempatan untuk itu oleh Majelis Hakim; -----

Bahwa untuk membuktikan serta menguatkan dalil-dalil Jawabannya, Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukti berupa fotokopi surat yang telah diberi materai cukup dan dilegalisir yang diberi tanda bukti T II Int.1-1 sampai dengan bukti T II Int.1-30 serta telah dicocokkan dengan aslinya ataupun fotokopinya sebagai berikut: -----

Bukti T II Int.1-1 : Sertipikat Hak Milik No. 00361/Lengkong Kulon terbit tanggal 8 Desember 2009 Surat Ukur tanggal 1 Oktober 2009 No. 03/Lengkong Kulon/2009 Luas 350 m2 atas nama Nyonya Diana; -----

(Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----

2 Bukti T II Int.1-2 : Sertipikat Hak Milik No. 00362/Lengkong Kulon tanggal 8 Desember 2009 Surat Ukur tanggal 1 Oktober 2009 No. 04/Lengkong Kulon/2009 Luas 310 m2 atas nama Nyonya Diana; -----

(Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----

3 Bukti T II Int.1-3 : Akta Jual Beli No : 49/2012 tanggal 3 Februari 2012 dihadapan Udin Narsudin, S.H., PPAT Kabupaten Tangerang, antara Nyonya Asneni dengan Nyonya Diana; -----

(Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----

4 Bukti T II Int.1-4 : Akta Jual Beli No : 48/2012 tanggal 3 Februari 2012 dihadapan Udin Narsudin, S.H., PPAT Kabupaten Tangerang, antara Nyonya Asneni dengan Nyonya Diana; -----

(Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----

Halaman 55 dari 81 halaman Putusan Nomor : 4/G/2018/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)



5 Bukti T II Int.1-5 : Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak
Atas Tanah Dan Bangunan (SSPD-BPHTB)
Tahun 2012 NOP PBB : 361904100900802290
atas nama Ny. Diana tanggal 2 Februari 2012,
Lampiran berupa Bukti Pembayaran/Setoran
BPHTB Pemkab Tangerang tanggal 2 Februari
2012 atas nama Ny. Diana;

(Fotokopi sesuai dengan aslinya);

6 Bukti T II Int.1-6 : Surat Setoran pajak Daerah Bea Perolehan Hak
Atas Tanah Dan Bangunan (SSPD-BPHTB)
Tahun 2012 NOP PBB : 361904100900800090
atas nama Ny. Diana tanggal 2 Februari 2012,
Lampiran berupa Bukti Pembayaran/Setoran
BPHTB Pemkab Tangerang tanggal 2 Februari
2012 atas nama Ny. Diana;

(Fotokopi sesuai dengan aslinya);

7 Bukti T II Int.1-7 : Perjanjian Kredit No. 0183.091.10.000 tanggal 13
Oktober 2010 antara PT Bank Central Asia Tbk
dengan Anton;

(Fotokopi sesuai dengan aslinya);

8 Bukti T II Int.1-8 : Perubahan Perjanjian Kredit No.
0183.126.11.000 tanggal 11 Oktober 2011 antara
PT Bank Central Asia Tbk dengan Anton;

(Fotokopi sesuai dengan aslinya);

9 Bukti T II Int.1- 9 : Perubahan Perjanjian Kredit No.
0183.126.11.001 tanggal 5 Januari 2012 antara
PT Bank Central Asia Tbk dengan Anton;



(Fotokopi sesuai dengan aslinya);

1 Bukti T II Int.1- : Perubahan Perjanjian Kredit No.
0 10 0183.126.11.002 tanggal 5 April 2012 antara PT
. Bank Central Asia Tbk dengan Anton;

(Fotokopi sesuai dengan aslinya);

1 Bukti T II Int.1- : Perubahan Perjanjian Kredit No.
1 11 0183.126.11.003 tanggal 2 Agustus 2012 antara
. PT Bank Central Asia Tbk dengan Anton;

(Fotokopi sesuai dengan aslinya);

1 Bukti T II Int.1- : Perubahan Perjanjian Kredit No.
2 12 0183.091.12.000 tanggal 5 Oktober 2012 antara
. PT Bank Central Asia Tbk dengan Anton;

(Fotokopi sesuai dengan aslinya);

1 Bukti T II Int.1- : Perubahan Perjanjian Kredit No.
3 13 0183.091.12.001 tanggal 18 Februari 2013
. antara PT Bank Central Asia Tbk dengan Anton;

(Fotokopi sesuai dengan aslinya);

1 Bukti T II Int.1- : Perubahan Perjanjian Kredit No.
4 14 0183.091.13.000 tanggal 8 Oktober 2013 antara
. PT Bank Central Asia Tbk dengan Anton;

(Fotokopi sesuai dengan aslinya);

1 Bukti T II Int.1- : Perubahan Perjanjian Kredit No.
5 15 0183.091.13.001 tanggal 18 Februari 2014
. antara PT Bank Central Asia Tbk dengan Anton;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Fotokopi sesuai dengan aslinya);

1 Bukti T II Int.1- : Perubahan Perjanjian Kredit No.
6 16 0183.091.14.000 tanggal 26 September 2014
. antara PT Bank Central Asia Tbk dengan Anton;

(Fotokopi sesuai dengan aslinya);

1 Bukti T II Int.-17 : Perubahan Perjanjian Kredit No.
7 0183.091.15.000 tanggal 13 Oktober 2015 antara
. PT Bank Central Asia Tbk dengan Anton;

(Fotokopi sesuai dengan aslinya);

1 Bukti T II Int.1- : Perubahan Perjanjian Kredit No.
8 18 0420/00255/0183/17 tanggal 24 Maret 2017
. antara PT Bank Central Asia Tbk dengan Anton;

(Fotokopi sesuai dengan aslinya);

1 Bukti T II Int.1- : Perubahan Perjanjian Kredit No.
9 19 0183.116.17.000 tanggal 24 Oktober 2017 antara
. PT Bank Central Asia Tbk dengan Anton;

(Fotokopi sesuai dengan aslinya);

2 Bukti T II Int.1- : Perubahan Perjanjian Kredit No.
0 20 0086/116/0183/18 tanggal 5 Februari 2018
. antara PT Bank Central Asia Tbk dengan Anton;

(Fotokopi sesuai dengan aslinya);

2 Bukti T II Int.1- : Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan
1 21 No.: 04/... tanggal 02 Agustus 2012 dihadapan
. Dra. Sucie Amatul Qudus, S.H., Notaris di

Halaman 58 dari 81 halaman Putusan Nomor : 4/G/2018/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

Cianjur; -----

(Fotokopi dari fotokopi);

2 Bukti T II Int.1- : Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan
2 22 No.: 05/... tanggal 02 Agustus 2012 dihadapan
. Dra. Sucie Amatul Qudus, S.H., Notaris di
Cianjur; -----

(Fotokopi dari fotokopi);

2 Bukti T II Int.1- : Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan
3 23 No.: 60/ ... tanggal 31 Agustus 2012 dihadapan
. Dra. Sucie Amatul Qudus, S.H., notaries di
Cianjur; -----

(Fotokopi sesuai dengan aslinya);

2 Bukti T II Int.1- : Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan
4 24 No.: 61/ ... tanggal 31 Agustus 2012 dihadapan
. Dra. Sucie Amatul Qudus, S.H., Notaris di
Cianjur; -----

(Fotokopi sesuai dengan aslinya);

2 Bukti T II Int.1- : Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 2186/2013
5 25 tanggal 13 Februari 2013 atas nama PT. bank
. Central Asia, Tbk. Berkedudukan di Jakarta
Pusat; -

(Fotokopi sesuai dengan aslinya);

2 Bukti T II Int.1- : Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 2188/2013
6 26 tanggal 13 Februari 2013 atas nama PT. bank
. Central Asia, Tbk. Berkedudukan di Jakarta
Pusat; -

(Fotokopi sesuai dengan aslinya);

2 Bukti T II Int.1- : Status Pembayaran PBB Tahun 2002 s.d. 2018
7 27 atas nama Asneni NOP
. 36.19.041.009.008.0009.0 Alamat OP : Jalan

Halaman 59 dari 81 halaman Putusan Nomor : 4/G/2018/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

Desa Lengkong Kulon, Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Bank BJB tanggal 8 Mei 2018 Tahun Pajak 2018 atas nama Asneni NOP 36.19.041.009.008.02290 Tahun Pajak 2018, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan (SPPT-PBB) Tahun 2017 atas nama Asneni NOP 36.19.041.009.008.0229.0, Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Bank BJB tanggal 26 September 2017 Tahun Pajak 2016 atas nama Asneni NOP 36.19.041.009.008.02290, Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Bank BJB tanggal 29 Maret 2017 Tahun Pajak 2015 atas nama Asneni NOP 36.19.041.009.008.02290, Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Bank BJB tanggal 15 Agustus 2014 Tahun Pajak 2014 atas nama Asneni NOP 36.19.041.009.008.02290, Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Bank BJB tanggal 15 Agustus 2014 Tahun Pajak 2013 atas nama Asneni NOP 36.19.041.009.008.02290, Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB tahun 2012 atas nama Asneni NOP 36.19.041.009.008.02290 tanggal 13 Januari 2012, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan (SPPT-PBB) Tahun 2011 atas nama Asneni NOP 36.19.041.009.008.0229.0, Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB tahun 2011 atas nama Asneni NOP 36.19.041.009.008.02290 tanggal 13 Januari 2012, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan (SPPT-PBB) Tahun 2010 atas nama Asneni NOP 36.19.041.009.008.0229.0, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan (SPPT-PBB) Tahun 2009 atas nama Asneni NOP 36.19.041.009.008.0229.0, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan (SPPT-PBB) Tahun 2008 atas nama Asneni NOP

Halaman 60 dari 81 halaman Putusan Nomor : 4/G/2018/PTUN-SRG



36.19.041.009.008.0229.0, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan (SPPT-PBB) Tahun 2007 atas nama Asneni NOP
36.19.041.009.008.0229.0, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan (SPPT-PBB) Tahun 2006 atas nama Asneni NOP
36.19.041.009.008.0229.0, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan (SPPT-PBB) Tahun 2005 atas nama Asneni NOP
36.19.041.009.008.0229.0, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan (SPPT-PBB) Tahun 2004 atas nama Asneni NOP
36.19.041.009.008.0229.0, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan (SPPT-PBB) Tahun 2003 atas nama Asneni NOP
36.19.041.009.008.0229.0, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan (SPPT-PBB) Tahun 2002 atas nama Asneni NOP
36.19.041.009.008.0229.0; -----

(Fotokopi sesuai dengan aslinya);

2 Bukti T II Int.1- : Status Pembayaran PBB Tahun 2002 s.d. 2018
8 28 atas nama Asneni NOP
36.19.041.009.008.0009.0 Alamat OP : Jalan
Desa Lengkong Kulon, Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Bank BJB tanggal 8 Mei 2018
Tahun Pajak 2018, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan (SPPT-PBB) Tahun 2017 atas nama Asneni NOP
36.19.041.009.008.0009.0, Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Bank BJB tanggal 26 September 2017 Tahun Pajak 2016 atas nama Asneni NOP
36.19.041.009.008.0009.0, Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Bank BJB tanggal 29 Maret 2017 Tahun Pajak 2015 atas nama Asneni NOP
36.19.041.009.008.0009.0, Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Bank BJB tanggal 15 Agustus



2014 Tahun Pajak 2014 atas nama Asneni NOP
36.19.041.009.008.00090, Surat Tanda Terima
Setoran (STTS) Bank BJB tanggal 15 Agustus
2014 Tahun Pajak 2013 atas nama Asneni NOP
36.19.041.009.008.00090, Surat Tanda Terima
Setoran (STTS) PBB tahun 2012 atas nama
Asneni NOP 36.19.041.009.008.02290 tanggal
21 Maret 2012, Surat Pemberitahuan Pajak
Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan (SPPT-
PBB) Tahun 2012 atas nama Asneni NOP
36.19.041.009.008.0009.0, Surat Pemberitahuan
Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan
(SPPT-PBB) Tahun 2011 atas nama Asneni NOP
36.19.041.009.008.0009.0, Surat Tanda Terima
Setoran (STTS) PBB tahun 2011 atas nama
Asneni NOP 36.19.041.009.008.00090 tanggal 6
Desember 2011, Surat Tanda Terima Setoran
(STTS) PBB tahun 2010 atas nama Asneni NOP
36.19.041.009.008.000290 tanggal 6 Desember
2011, Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB
tahun 2007 atas nama Asneni NOP
36.19.041.009.008.0009.0 tanggal 12 Januari
2012, Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB
tahun 2006 atas nama Asneni NOP
36.19.041.009.008.0009 tanggal 12 Januari
2012, Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB
tahun 2003 atas nama Asneni NOP
36.19.041.009.008.0009 tanggal 12 Januari
2012;

(Fotokopi sesuai dengan aslinya);

2 Bukti T II Int.1- : Surat Keterangan tertanggal 31 Juli 2018 yang
9 29 ditandatangani oleh Susy Budhinata selaku
Principal pada Ray White BSD City PT. Berkas
Selaras Abadi;



(Fotokopi sesuai dengan aslinya);

3 Bukti T II Int.1- : Data Transaksi Jual tanggal 20 Januari 2012
0 30 ditandatangani oleh Susy Budhinata dari Ray
White BSD City PT. Berkas Selaras Abadi;

(Fotokopi dari fotokopi);

Bahwa Tergugat II Intervensi tidak ada mengajukan saksi walau diberi kesempatan untuk itu oleh Majelis Hakim; -----

Bahwa untuk membuktikan serta menguatkan dalil-dalil Jawabannya, Tergugat II Intervensi 2 telah mengajukan bukti berupa fotokopi surat yang telah diberi materai dan dilegalisir yang diberi tanda bukti T II Int.2-1 sampai dengan bukti T II Int.2-9 serta telah dicocokkan dengan asli ataupun fotokopinya sebagai berikut: -----

1. Bukti T II Int.2-1a : Perjanjian Kredit No. 0183.091.10.000 tanggal 13 Oktober 2010 antara PT Bank Central Asia Tbk dengan Anton; -----
(Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
2. Bukti T II Int.2-1b : Perubahan Perjanjian Kredit No. 0183.126.11.000 tanggal 11 Oktober 2011 antara PT Bank Central Asia Tbk dengan Anton; -----
(Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
3. Bukti T II Int.2-1c : Perubahan Perjanjian Kredit No. 0183.126.11.001 tanggal 5 Oktober 2012 antara PT Bank Central Asia Tbk dengan Anton; -----
(Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
4. Bukti T II Int.2-1d : Perubahan Perjanjian Kredit No. 0183.126.11.002 tanggal 5 April 2012 antara PT Bank Central Asia Tbk dengan Anton; -----
(Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
5. Bukti T II Int.2-1e : Perubahan Perjanjian Kredit No. 0183.126.11.003 tanggal 2 Agustus 2012 antara PT Bank Central Asia Tbk dengan Anton; -----
(Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bukti T II Int.2-1f : Perubahan Perjanjian Kredit No. 0183.091.12.000 tanggal 5 Oktober 2012 antara PT Bank Central Asia Tbk dengan Anton; -----
(Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
7. Bukti T II Int.2-1g : Perubahan Perjanjian Kredit No. 0183.091.12.001 tanggal 18 Februari 2013 antara PT Bank Central Asia Tbk dengan Anton; -----
(Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
8. Bukti T II Int.2-1h : Perubahan Perjanjian Kredit No. 0183.091.13.000 tanggal 8 Oktober 2013 antara PT Bank Central Asia Tbk dengan Anton; -----
(Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
9. Bukti T II Int.2-1i : Perubahan Perjanjian Kredit No. 0183.091.13.001 tanggal 18 Februari 2014 antara PT Bank Central Asia Tbk dengan Anton; -----
(Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
10. Bukti T II Int.2-1j : Perubahan Perjanjian Kredit No. 0183.103.14.000 tanggal 26 September 2014 antara PT Bank Central Asia Tbk dengan Anton; -----
(Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
11. Bukti T II Int.2-1k : Perubahan Perjanjian Kredit No. 0183.100.15.000 tanggal 13 Oktober 2015 antara PT Bank Central Asia Tbk dengan Anton; -----
(Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
12. Bukti T II Int.2-1l : Perubahan Perjanjian Kredit No. 0420/00255/0183/17 tanggal 24 Maret 2017 antara PT Bank Central Asia Tbk dengan Anton; -----
(Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
13. Bukti T II Int.2-1m : Perubahan Perjanjian Kredit No. 0183.116.17.000 tanggal 24 Oktober 2017 antara PT Bank Central Asia Tbk dengan Anton; -----
(Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
14. Bukti T II Int.2-1n : Perubahan Perjanjian Kredit No. 0086/116/0183/18 tanggal 5 Februari 2018 antara PT Bank Central Asia Tbk dengan Anton; -----
(Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----

Halaman 64 dari 81 halaman Putusan Nomor : 4/G/2018/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

15. Bukti T II Int.2-2 : Sertipikat Hak Milik No. 00361/Lengkong Kulon terbit tanggal 8 Desember 2009 Surat Ukur tanggal 1 Oktober 2009 No. 03/Lengkong Kulon/2009 Luas 350 m2 atas nama Nyonya Diana; -----
(Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
16. Bukti T II Int.2-3 : Sertipikat Hak Milik No. 00362/Lengkong Kulon tanggal 8 Desember 2009 Surat Ukur tanggal 1 Oktober 2009 No. 04/Lengkong Kulon/2009 Luas 310 m2 atas nama Nyonya Diana; -----
(Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
17. Bukti T II Int.2-4 : Sertipikat Hak Milik No. 00363/Lengkong Kulon tanggal 29 Desember 2009 Surat Ukur tanggal 17 November 2009 No. 07/Lengkong Kulon/2009 Luas 800 m2 atas nama Nyonya Diana; -----
(Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
18. Bukti T II Int.2-5a : Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 2186/2013 tanggal 13 Februari 2013 atas nama PT. bank Central Asia, Tbk. Berkedudukan di Jakarta Pusat; -----
(Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
19. Bukti T II Int.2-5b : Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.: 203/2012 tanggal 28 September 2012 dihadapan DR. Gunawan Djajaputra, S.H.,S.S.,M.H., PPAT di Kabupaten Tangerang; -----
(Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
20. Bukti T II Int.2-5c : Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan No.: 60/ ... tanggal 31 Agustus 2012 dihadapan Dra. Sucie Amatul Qudus, S.H., Notaries di Cianjur; -----
(Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
21. Bukti T II Int.2-6a : Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 2188/2013 tanggal 13 Februari 2013 atas nama PT. bank Central Asia, Tbk. Berkedudukan di Jakarta Pusat; -----

Halaman 65 dari 81 halaman Putusan Nomor : 4/G/2018/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

- (Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
22. Bukti T II Int.2-6b : Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.: 204/2012 tanggal 28 September 2012 dihadapan DR. Gunawan Djajaputra, S.H.,S.S.,M.H., PPAT di Kabupaten Tangerang; (Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
23. Bukti T II Int.2-6c : Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan No.: 61/ ... tanggal 31 Agustus 2012 dihadapan Dra. Sucie Amatul Qudus, S.H., Notaries di Cianjur; ----- (Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
24. Bukti T II Int.2-7a : Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 05341/2017 tanggal 22 Mei 2017 atas nama PT. Bank Central Asia, Tbk. Berkedudukan di Jakarta Pusat; ----- (Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
25. Bukti T II Int.2-7b : Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 10/2017 tanggal 13 April 2017 dihadapan DR. Gunawan Djajaputra, S.H.,S.S.,M.H., PPAT di Kabupaten Tangerang; ----- (Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
26. Bukti T II Int.2-7c : Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan No.: 126 tanggal 24 Maret 2017 dihadapan Dra. Helly Yuniarti Basuki, S.H., Notaries di Bandung; (Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
27. Bukti T II Int.2-8 : Berita acara pemeriksaan (BAP) No. SPPA : 00003/DTDEB/CAMS/0183/2014, lampiran berupa fotokopi; ----- (Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
28. Bukti T II Int.2-9 : Standar Operational Procedur (SOP) Pengikatan kredit di PT. Bank Central Asia, Tbk; (Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----

Bahwa selain mengajukan bukti surat, Tergugat II Intervensi 2 juga mengajukan satu orang saksi yang telah diambil keterangannya di bawah sumpah yaitu: -----

ANDRY HENDARSYAH, yang telah memberikan keterangan sebagai berikut: -

Halaman 66 dari 81 halaman Putusan Nomor : 4/G/2018/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 sebagai analis kredit yang pertama kali saksi lakukan adalah menerima berkas permohonan kredit kemudian melakukan peninjauan ke lokasi tanah yang diagunkan; -----
- Bahwa saksi tidak mempunyai kewenangan untuk menganalisis apakah barang agunan bermasalah atau tidak; -----
- Bahwa yang mengajukan permohonan kredit adalah Anton, suami dari Diana;
- Bahwa Anton mengusahakan peternakan ayam petelur di Cianjur; -----
- Bahwa SHM 361, HM 362 dan SHM 363 dijaminkan di BCA sejak tahun 2012; -----
- Bahwa tidak ada komplain atau keberatan saat saksi melakukan peninjauan ke lokasi tanah; -----
- Bahwa saksi melakukan peninjauan lokasi sebanyak dua kali; -----
- Bahwa tidak ada pihak lain yang berada dilokasi saat saksi melakukan peninjauan; -----
- Bahwa atas permohonan untuk lakukan peninjauan telah terbit report yang dikeluarkan kantor penilaian jasa publik; -----
- Bahwa tidak ada informasi dari KJJP bahwa tanah yang diagunkan ketika dilakukan peninjauan ke lapangan ada yang komplain menyatakan jaminan ini bermasalah; -----
- Bahwa KJPP hanya mencantumkan adanya perubahan terhadap tanah jaminan yaitu telah dip agar; -----
- Bahwa saat lakukan peninjauan tidak ada kewajiban dari saksi menemukan aparat desa misalnya RT atau RW; -----
- Bahwa SHM tanah obyek sengketa sudah dibebankan hak tanggungan dan telah dilaporkan ke BPN; -----

Halaman 67 dari 81 halaman Putusan Nomor : 4/G/2018/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 sebelum tahun 2015 sampai terakhir 2015 keadaan tanah sengketa masih kosong;

Bahwa dalam sengketa ini telah dilakukan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 12 Juli 2018 di lokasi objek sengketa yang terletak Desa Lengkong Kulon, Kelurahan Lengkong Kulon, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang sebagaimana termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat tanggal 12 Juli 2018;

Bahwa pada persidangan tanggal 2 Agustus 2018 dan 9 Agustus 2018, Majelis Hakim telah memerintahkan kepada Panitera Pengganti untuk memanggil saksi sesuai ketentuan Pasal 86 ayat (1) dan (2) yaitu Sdri. Asneni dan Kepala Desa Lengkong Kulon untuk didengar keterangannya namun saksi tidak hadir walau telah dipanggil secara patut sehingga pada tanggal 27 Agustus 2018 Majelis Hakim mengadakan Sidang Pemeriksaan Setempat di Kantor Kepala Desa Lengkong Kulon untuk memeriksa bukti dan meminta keterangan Kepala Desa Lengkong Kulon terkait obyek sengketa sebagaimana termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat tanggal 27 Agustus 2018; -

Bahwa dalam persidangan tanggal 6 September 2018, Penggugat, Tergugat II Intervensi dan Tergugat II Intervensi 2 telah mengajukan Kesimpulan tertanggal 6 September 2018 sedangkan Tergugat menyampaikan kesimpulan tertulis tertanggal 6 September 2018 melalui Administrasi Umum Tata Persuratan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 6 September 2018 sebagaimana yang termuat dalam Berita Acara Persidangan dan selanjutnya Para Pihak mohon Putusan; -----

Bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini; ----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan dalam gugatannya tertanggal 26 Februari 2018 yang terdaftar di Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 26 Februari 2018 dan telah diperbaiki pada tanggal 3 April 2018, dengan Register Perkara

Halaman 68 dari 81 halaman Putusan Nomor : 4/G/2018/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 4/G/2018/PTUN-SRG yang termuat pula dalam duduk sengketa di atas; -----

Menimbang bahwa surat keputusan yang menjadi objek sengketa yang dimohonkan untuk dinyatakan batal atau tidak sah dan mewajibkan Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari daftar buku tanah berupa: -----

1. Sertipikat Hak Milik No. 00361/Desa Lengkong Kulon, Terbit tanggal 8 Desember 2009, Surat Ukur tanggal 1 Oktober 2009 No. 03/Lengkong Kulon/2009, Luas 350 M² Atas Nama Ny. Diana. (vide bukti P-17, T-2, T.II Int 1-1, T.II Int 2-2); -----
2. Sertipikat Hak Milik No. 00362/Desa Lengkong Kulon, Terbit tanggal 8 Desember 2009, Surat Ukur tanggal 1 Oktober 2009 No. 04/Lengkong Kulon/2009, Luas 310 M² Atas Nama Ny. Diana. (vide bukti P-16, T-1, T.II Int 1-2, T.II Int 2-3); -----

Menimbang bahwa dalam sengketa ini telah dipanggil pihak ketiga atas nama Nyonya Diana dan telah hadir sendiri dipersidangan pada tanggal 31 Mei 2018, bermohon untuk diterima sebagai pihak dalam perkara yang sedang diperiksa sebagaimana register perkara Nomor 4/G/2018/PTUN-SRG; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan putusan sela yang dibacakan dipersidangan pada hari Kamis tanggal 7 Juni 2018, Majelis Hakim setelah bermusyawarah telah menerima Nyonya Diana, sebagai pihak dalam perkara yang sedang diperiksa, dan didudukkan sebagai pihak Tergugat II Intervensi; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya selain Nyonya Diana Pengadilan juga telah memanggil PT. Bank Central Asia, Tbk, oleh karena kedua objek sengketa sudah menjadi jaminan hak tanggungan dimana tercatat pemegang hak tanggungan adalah PT. Bank Central Asia, Tbk, berkedudukan di Jakarta Pusat, dan pada persidangan tanggal 28 Juni 2018 melalui kuasanya Filisa Konifianti dan Ivana Adisurya bermohon untuk diterima sebagai pihak dalam perkara yang sedang diperiksa sebagaimana register perkara Nomor 4/G/2018/PTUN-SRG; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan putusan sela yang dibacakan dipersidangan pada hari Kamis tanggal 5 Juli 2018, Majelis Hakim setelah bermusyawarah telah menerima PT. Bank Central Asia, Tbk, sebagai pihak dalam perkara yang sedang diperiksa, dan didudukkan sebagai pihak Tergugat II Intervensi 2; -----

Halaman 69 dari 81 halaman Putusan Nomor : 4/G/2018/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; -----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Pihak Tergugat telah mengajukan jawabannya tertanggal 19 April 2018 dimana di dalam jawaban Tergugat tersebut terdapat eksepsi-eksepsi, yang pada pokoknya sebagai berikut; -----

1. Bahwa pemeriksaan perkara ini merupakan ranah kewenangan Peradilan Umum bukan Peradilan Tata Usaha Negara, hal ini dikarenakan secara substansial materi gugatan Penggugat sangat menitik beratkan pada titik singgung mengenai yang berhak atas objek hak keperdataan dari kepemilikan tanah yang dirasa milik Penggugat, untuk itu mohon gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima; -----

2. Bahwa gugatan Penggugat sudah lewat waktu atau daluarsa hal ini di dasarkan pada surat gugatan Penggugat halaman 8 angka 7 yang menjelaskan pada tanggal 28 Desember 2017 Penggugat diundang untuk mediasi sesuai surat Nomor 3027/36.03-600/XII/2017 perihal undangan klarifikasi yang merupakan tindak lanjut dari surat Penggugat Nomor 12/Perm./BPRS/XI/2017 tanggal 21 November 2017 perihal permohonan mediasi yang didasari surat kuasa Hj. Saleha tertanggal 16 November 2017, dengan demikian Penggugat mengetahui kasus permasalahan ini terhitung sejak tanggal 16 November 2017 ketika Hj. Saleha memberikan kuasa, sehingga pengajuan gugatan telah melebihi masa tenggang waktu 90 hari sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka gugatan Penggugat tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima
(Niet Onvankelijke Verklaard);

3. Bahwa gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (Exceptio Obscurum Lebellum), hal ini dikarenakan gugatan Penggugat tidak menjelaskan mengenai batas-batas dari kedua sertifikat aquo yang dimaksud sebagai miliknya secara jelas dan terperinci sebab apabila tidak diketahui letak fisik tanah maupun data yuridis yang sebenarnya dari lokasi tanah yang merasa milik Penggugat tersebut maka gugatan Penggugat dapat dinyatakan menjadi kabur (obscur libels) berdasarkan Yurisprudensi MARI No. 1149 K/1875 tanggal 17

Halaman 70 dari 81 halaman Putusan Nomor : 4/G/2018/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

April 1979 "karena dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima"; -----

Menimbang, bahwa pihak Tergugat II Intervensi juga telah mengajukan jawabannya tertanggal 28 Juni 2018 yang didalam jawabannya tersebut juga telah mengajukan eksepsi-eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut; -----

1. Bahwa Tergugat II Intervensi membantah seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas; -----
2. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak (Prulium litis Consorsium) sebab Penggugat tidak menggugat Asneni sebagai pemegang hak Pertama/pemilik awal objek-objek sengketa; -----
3. Bahwa Tergugat II Intervensi pembeli yang beritikad baik yang membeli objek sengketa dari Asneni sebagai pemilik atas tanah yang sertifikatnya digugat; -----

Menimbang, bahwa pihak Tergugat II Intervensi 2 juga telah mengajukan jawabannya tertanggal 12 Juli 2018, yang didalam jawabannya tersebut juga telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut;

1. Gugatan Penggugat tidak jelas (Obscuur Libels) karena letak objek perkara tidak jelas, Penggugat tidak menyebutkan nama jalan sekitar tempat tanah yang diakui Penggugat sebagai miliknya yang tumpang tindih dengan tanah milik Penggugat apalagi mengingat jumlah luas tanah yang tidak sama dengan luas kedua objek sengketa, hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Putusan MARI No. 1559 K/Pdt/1983 tanggal 23 Oktober 1984 dan Putusan MARI No.1149/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 yang pada intinya menyatakan surat gugatan yang tidak menyebut dengan jelas letak dan batas-batas tanah sengketa, berakibat gugatan tidak dapat diterima; -----

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat, Penggugat telah menanggapi sebagaimana terurai dalam Repliknya tertanggal 26 April 2018, dan terhadap Replik Penggugat tersebut Tergugat juga sudah menanggapi sebagaimana terurai dalam Dupliknya tertanggal 3 Mei 2018,

Halaman 71 dari 81 halaman Putusan Nomor : 4/G/2018/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sementara terhadap jawaban Tergugat II Intervensi Penggugat telah menyampaikan Repliknya secara lisan dipersidangan tanggal 28 Juni 2018 dimana tetap pada dalil-dalil gugatannya semula dan terhadap Replik secara lisan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi juga telah menyampaikan Dupliknya secara lisan dimana tetap pada dalil-dalil jawabannya semula, selanjutnya terhadap jawaban Tergugat II Intervensi 2, pada Sidang Pemeriksaan Setempat tanggal 12 Juli 2018 Penggugat tidak mengajukan Repliknya, begitupun Tergugat II Intervensi 2 tidak mengajukan Dupliknya; -----

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 77 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan:

- (1) Eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan, dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan apabila Hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan; -----
- (2) Eksepsi tentang kewenangan relatif Pengadilan diajukan sebelum disampaikan jawaban atas pokok sengketa, dan eksepsi tersebut harus diputus sebelum pokok sengketa diperiksa; -----
- (3) Eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa; -----

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Pasal 77 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara pada pokoknya mengatur tentang eksepsi dalam hal kewenangan mengadili dan eksepsi lain selain hal kewenangan mengadili; -----

Menimbang, bahwa memperhatikan eksepsi-eksepsi Tergugat, eksepsi Tergugat II Intervensi dan eksepsi Tergugat II Intervensi 2 tersebut di atas, menurut Majelis Hakim eksepsi Tergugat yang pertama merupakan eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan, sementara eksepsi Tergugat yang kedua dan ketiga sebagaimana juga eksepsi Tergugat II Intervensi yang pertama, kedua dan ketiga serta eksepsi Tergugat II Intervensi 2 merupakan eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan yang hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa; -----

Menimbang bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan tentang eksepsi lain selain mengenai kewenangan mengadili yang dapat diputus

Halaman 72 dari 81 halaman Putusan Nomor : 4/G/2018/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bersama dengan pokok sengketa, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi yang menyangkut kewenangan mengadili (kompetensi absolut) yaitu eksepsi Tergugat yang pertama yang menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili, memutus sengketa aquo sebagai berikut; -----

Menimbang, bahwa berangkat dari uraian konsep dan metodologi persoalan kompetensi absolut (horisontal maupun vertikal) peradilan tata usaha negara (peradilan administrasi), maka secara metodologi general (metode umum), bersandar pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dua kali dengan Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 (selanjutnya dalam putusan ini disebut Undang-Undang Peratun) dan Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan (selanjutnya dalam putusan ini disebut Undang-Undang Administrasi Pemerintahan), maka formulasi pengaturan hukum (norma) ruang lingkup kompetensi absolut Pengadilan Tata Usaha Negara mencakup norma Pasal 47, Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Peratun, dengan obyek sengketa berupa keputusan Tata Usaha Negara atau Keputusan Administrasi Pemerintahan dengan perluasan maknanya termasuk juga mencakup Tindakan Administrasi Pemerintahan (Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Peratun juncto Pasal 1 angka 7, Pasal 1 angka 8, dan Pasal 87 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan) dengan perluasan obyek sengketa sebagaimana yang dirumuskan dalam Pasal 53 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan serta pembatasan langsung sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 2 dan Pasal 49 Undang-Undang Peratun, serta pembatasan tidak langsung sebagaimana yang ditentukan pula dalam Pasal 48 Undang-Undang Peratun dan pembatasan langsung yang bersifat sementara sebagaimana yang ditentukan pula dalam Pasal 142 ayat (1) Undang-Undang Peratun dan pembatasan karena lahirnya peraturan perundang-undangan yang baru dan pembatasan karena yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia; -----

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Pasal 1 Angka 9 Undang-Undang Peratun, yang dimaksud dengan Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang

Halaman 73 dari 81 halaman Putusan Nomor : 4/G/2018/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

atau badan hukum perdata;

Menimbang, bahwa selanjutnya dengan telah berlakunya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan di dalam norma Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan, disebutkan unsur-unsur yang terkandung dalam sebuah keputusan administrasi pemerintahan yang juga disebut Keputusan Tata Usaha Negara itu sendiri hanya terdiri dari: -----

1. Ketetapan tertulis;

2. Dikeluarkan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan;

3. Dalam menyelenggarakan pemerintahan;

Menimbang, bahwa sedangkan dalam norma Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan menentukan pengertian tindakan administrasi pemerintahan yang selanjutnya disebut Tindakan adalah perbuatan Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan konkret dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan; -----

Menimbang, bahwa lebih lanjut norma Pasal 87 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan menentukan pula bahwa keputusan tata usaha negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Peratun, harus dimaknai sebagai: -----

1. Penetapan tertulis yang mencakup tindakan faktual;

2. Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara dilingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif, dan penyelenggara negara lainnya; -----

3. Berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan dan AUPB;-

4. Bersifat final dalam arti lebih luas;

5. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum; dan/atau; --

Halaman 74 dari 81 halaman Putusan Nomor : 4/G/2018/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Keputusan yang berlaku bagi warga masyarakat;

Menimbang, bahwa bertolak dari norma Pasal 1 angka 7 dan Pasal 1 angka 8 dan rumusan perluasan makna keputusan tata usaha negara sebagaimana dalam norma Pasal 87 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan tersebut diatas, maka secara mutatis mutandis menimbulkan implikasi hukum yang berupa terjadinya perubahan paradigma beracara di Peradilan Tata Usaha Negara yang menyangkut perluasan kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan aspek sifat norma sebuah keputusan administrasi pemerintahan atau keputusan tata usaha negara yang tidak hanya sebatas yang bersifat konkret-individual saja, melainkan juga mencakup keputusan administrasi pemerintahan atau keputusan tata usaha negara yang bersifat abstrak-individual, dan konkret-umum. Selain daripada itu perluasan kompetensi peradilan tata usaha negara yang berkaitan juga dengan tindakan faktual dan/atau tindakan administrasi pemerintahan; -----

Menimbang, bahwa berkaitan dengan ketentuan Pasal 1 Angka 9 Undang-Undang Peratun dihubungkan dengan in casu keputusan objek sengketa, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut; -----

Menimbang, bahwa setelah mencermati keputusan objek sengketa, Majelis Hakim berpendapat bahwa Surat Keputusan objek sengketa merupakan bentuk penetapan tertulis, yang ditanda tangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang sebagai pejabat tata usaha negara, yang berisi tindakan hukum tata usaha Negara dalam hal ini tindakan hukum tata usaha Negara dalam bidang pertanahan, dalam lingkup hukum publik yang diterbitkan atas dasar konsideran mengingat peraturan perundang-undangan, bersifat konkret karena Surat Keputusan objek sengketa a quo mengacu pada objek yang jelas yaitu tentang persetujuan dan pemberian sesuatu hak dalam bentuk Sertifikat Hak Milik, bersifat Individual dalam hal ini Surat Keputusan objek sengketa tidak ditujukan untuk umum namun jelas ditujukan pada seseorang dalam hal ini Tergugat II Intervensi (Nyonya Diana), bersifat final karena Surat Keputusan objek sengketa a quo tidak lagi memerlukan persetujuan instansi lain dan sebagai akibat penerbitannya, keputusan objek sengketa telah menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat karena lokasi fisik objek sengketa selama ini diklaim dimiliki oleh Penggugat telah diterbitkan Sertipikat atas nama orang lain (Tergugat II Intervensi/Nyonya Diana), oleh

Halaman 75 dari 81 halaman Putusan Nomor : 4/G/2018/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karenanya berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berkesimpulan Keputusan objek sengketa telah memenuhi ketentuan Pasal 1 Angka 9 Undang-Undang Peratun; -----

Menimbang, bahwa selain pertimbangan tersebut diatas selanjutnya apabila keputusan objek sengketa apabila dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan, yang menegaskan bahwa unsur-unsur yang terkandung dalam sebuah keputusan administrasi pemerintahan yang juga disebut keputusan tata usaha negara itu sendiri hanya terdiri dari 1. Ketetapan tertulis, 2. Dikeluarkan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan, 3. Dalam menyelenggarakan pemerintahan, maka menurut pendapat Majelis Hakim sertipikat-sertipikat yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini sudah memenuhi unsur-unsur yang terkandung didalam sebuah keputusan administrasi pemerintahan yang juga disebut keputusan tata usaha Negara yaitu berupa ketetapan tertulis, dikeluarkan oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan dalam hal ini pejabat di bidang pertanahan serta dikeluarkan dalam menyelenggarakan urusan pemerintahan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka eksepsi Tergugat yang pertama yang menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili, memutus sengketa aquo, menurut Majelis Hakim tidak beralasan hukum dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak diterima; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi lain selain eksepsi tentang kewenangan mengadili (kompetensi absolut) yaitu eksepsi tentang gugatan Penggugat sudah lewat waktu/daluarsa sebagaimana Jawaban dan Eksepsi Tergugat yang kedua dengan pertimbangan sebagai berikut: -----

Menimbang, bahwa untuk menguji apakah gugatan yang diajukan oleh Penggugat sudah melewati tenggang waktu pengajuan gugatan Majelis Hakim akan menilainya berdasarkan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Peratun menyatakan bahwa “ gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya keputusan badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”; -----

Menimbang, bahwa selain ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Peratun, tenggang waktu pengajuan gugatan juga telah di atur didalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 2015 Tentang Pemberlakuan

Halaman 76 dari 81 halaman Putusan Nomor : 4/G/2018/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

Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2015 Sebagai Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan dimana salah satu Rumusan Hukum Kamar Tata Usaha Negara menyebutkan tentang tenggang waktu pengajuan gugatan yang semula "dihitung sejak yang bersangkutan merasa kepentingannya dirugikan oleh keputusan tata usaha negara dan sudah mengetahui adanya keputusan tata usaha Negara tersebut diubah menjadi dihitung sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui keputusan tata usaha Negara yang merugikan kepentingannya";-----

Menimbang, bahwa Surat Edaran Mahkamah Agung menurut Majelis Hakim merupakan peraturan yang bersifat internal yang dibuat berdasarkan fungsi regulasi sebagai kontrol dan petunjuk yang diperlukan yang digunakan oleh Pengadilan yang berada di bawah Mahkamah Agung, sehingga sudah sepatutnya dapat dijadikan sebagai salah satu acuan dan pedoman bagi Majelis Hakim dalam memutus perkara ini; -----

Menimbang, bahwa Penggugat didalam dalil gugatannya didalam halaman 5 angka 3 mendalilkan mengetahui tentang telah diterbitkannya objek sengketa pada tanggal 2 Desember 2017, yang berawal ketika Penggugat mempertanyakan kepada kepala Desa Lengkong Kulon terkait adanya klaim pihak lain terhadap kepemilikan tanah Penggugat yang berlokasi di kampung Pugur RT 006. RW 002 Lengkong Kulon Pagedangan Kabupaten Tangerang Propinsi Banten, selanjutnya Kepala Desa memberikan foto kopi sertipikat kepada saksi Wandy alias Dudun; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-65 yang telah dicocokkan sesuai dengan aslinya didapatkan fakta bahwa Penggugat melalui kuasanya Bernandus, SH.,M.H tertanggal 21 November 2017 telah menyebutkan dan mengetahui dengan jelas keberadaan kedua objek sengketa yaitu SHM No. 00362 dan SHM No. 00361 atas nama Nyonya Diana, selanjutnya berdasarkan bukti tersebut juga dilampirkan surat kuasa tertanggal 16 November 2017 yang ditanda tangani oleh Penggugat (Hj Saleha) sebagai pemberi kuasa dan Bernandus, S.H.,M.H. dan Hermanten sebagai penerima kuasa, juga telah menyebutkan dengan jelas tentang keberadaan kedua objek sengketa; -----

Menimbang, bahwa meskipun Penggugat sudah membantah mengetahui keberadaan kedua objek sengketa pada tanggal 16 November 2017 atau pada tanggal 21 November 2017 sebagaimana diuraikan didalam Repliknya tertanggal 26 April 2018 pada halaman 5 angka 1 sampai angka 6,

Halaman 77 dari 81 halaman Putusan Nomor : 4/G/2018/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akan tetapi bantahan tersebut tidak dapat memberikan keyakinan bagi Majelis Hakim bahwa keberadaan kedua objek sengketa baru diketahui Penggugat pada tanggal 2 Desember 2017, karena sudah nyata-nyata tercatat dan diakui pada surat kuasa tertanggal 16 November 2017 dan pada surat permohonan tertanggal 21 November 2017 yang tidak dibantah secara tegas oleh Penggugat; -----

Menimbang, bahwa apabila dihitung sejak tanggal 21 November 2017 sampai didaftarkan gugatan pada tanggal 26 Februari 2018, maka menurut pendapat Majelis Hakim, Penggugat *sudah 97 hari* mengetahui *keberadaan* objek sengketa, apabila dihitung sejak tanggal 16 November 2017 sebagaimana isi surat kuasa sampai didaftarkan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 26 Februari 2018, *Penggugat sudah 102 hari* mengetahui keberadaan objek sengketa; -----

Menimbang, bahwa apabila perhitungan tenggang waktu tersebut diatas, dihubungkan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung No 3 Tahun 2015 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2015 Sebagai Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan yang menyebutkan tentang perhitungan tenggang waktu dihitung sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui keputusan tata usaha Negara yang merugikan kepentingannya, maka menurut Majelis Hakim *Penggugat sudah 102 hari* atau *setidak-tidaknya sudah 97 hari* telah mengetahui keberadaan objek sengketa dan merugikan kepentingannya, kerugian kepentingan Penggugat tersebut dapat terlihat dengan telah dibuatkannya surat kuasa dan surat permohonan yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten tangerang (Tergugat) *untuk mempertanyakan keberadaan kedua objek sengketa*; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan tersebut diatas, apabila dihubungkan dengan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Peratun yang menyatakan bahwa "gugatan dapat diajukan **hanya** dalam tenggang waktu 90 hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya keputusan badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, maka menurut pendapat Majelis Hakim pengajuan gugatan Penggugat sudah melewati ketentuan sebagaimana diatur oleh peraturan perundang-undangan, oleh karenanya beralasan hukum terhadap eksepsi Tergugat yang menyatakan gugatan Penggugat sudah lewat waktu/daluarsa patut untuk dikabulkan; -----

Halaman 78 dari 81 halaman Putusan Nomor : 4/G/2018/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menjamin kepastian hukum, dengan telah lewatnya tenggang waktu Penggugat untuk mengajukan gugatannya, menurut Majelis Hakim Penggugat sudah tidak lagi mempunyai hak untuk mengajukan gugatan baru; -----

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat diajukan sudah lewat waktu/daluarsa, maka telah cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat; -----

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya eksepsi Tergugat tentang gugatan Penggugat sudah lewat waktu/daluarsa, maka terhadap eksepsi yang lainnya maupun pokok perkaranya tidak perlu dipertimbangkan lagi; -----

DALAM POKOK PERKARA;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5/1986, kepada Para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan ditentukan dalam amar putusan ini; -----

Menimbang bahwa dengan berpedoman pada sistem pembuktian dalam hukum acara peradilan tata usaha negara yang mengarah pada pembuktian bebas terbatas (vrije bewijs) sebagaimana yang terkandung dalam ketentuan Pasal 100 dan Pasal 107 UU No. 5/1986 yang mengatur, bahwa Hakim bebas menentukan apa yang harus dibuktikan luas lingkup pembuktian, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian dalam upaya mencari kebenaran materiil, maka dalam memeriksa dan memutus sengketa ini, terhadap alat bukti berupa surat-surat dan saksi-saksi yang diajukan di persidangan menjadi bahan pertimbangan, namun untuk memutus sengketa ini hanya digunakan alat-alat bukti yang relevan saja, dan terhadap alat bukti selebihnya tetap bernilai dan dilampirkan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkara; -----

Mengingat ketentuan pasal-pasal dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dan ketentuan lain yang terkait; -----

MENGADILI:

Halaman 79 dari 81 halaman Putusan Nomor : 4/G/2018/PTUN-SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Eksepsi: -----

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat Tentang Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan;

Dalam Pokok Perkara: -----

- Menolak gugatan Penggugat;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.5.805.000,- (*lima juta delapan ratus lima ribu rupiah*); -----

Demikian diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada hari KAMIS, tanggal 13 September 2018 oleh kami, **INDRA KESUMA NUSANTARA, S.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **ANDRY ASANI, S.H.,M.H.** dan **SYAFAAT, S.H., M.H., M.M.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari KAMIS, tanggal 20 September 2018, oleh **INDRA KESUMA NUSANTARA, S.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **M. IKBAR ANDI ENDANG, S.H.,M.H** dan **SYAFAAT, S.H., M.H., M.M.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota dibantu oleh **WIRDAYATI, A.Md.**, sebagai Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat, Kuasa Tergugat II Intervensi dan Kuasa Tergugat II Intervensi 2.

HAKIM KETUA MAJELIS.

INDRA KESUMA NUSANTARA, S.H.

HAKIM ANGGOTA I,

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

HAKIM ANGGOTA II,

Halaman 80 dari 81 halaman Putusan Nomor : 4/G/2018/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)



SYAFAAT, S.H.,M.H.,M.M.

PANITERA PENGGANTI,

WIRDAYATI, A.Md.

Perincian Biaya Perkara :

1. Biaya Pendaftaran Gugatan	: Rp.	30.000,-
2. Biaya ATK Perkara	: Rp.	100.000,-
3. Biaya Panggilan	: Rp.	405.000,-
4. Biaya Pemeriksaan Setempat	: Rp.	5.244.000,-
5. Biaya Materai Putusan Sela	: Rp	12.000,-
6. Biaya Redaksi Putusan	: Rp.	5.000,-
7. Biaya Uang Leges Putusan	: Rp.	3.000,-
8. Biaya Meterai Putusan	: Rp.	6.000,-

Jumlah : Rp. 5.805.000,-

(lima juta delapan ratus lima ribu rupiah)