



PUTUSAN

Nomor 244 K/TUN/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

Memeriksa perkara tata usaha negara dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG,

tempat kedudukan di Jalan Perintis Kemerdekaan Kav. 5, Kota Tangerang, Provinsi Banten;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada:

1. IMBIAR, S.H., jabatan Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan;
 2. SINGGIH WIRANTO, A.Ptnh., jabatan Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan pada Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara;
 3. EDY DWI DARYONO, S.E., jabatan Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan pada Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara;
 4. TITIEN HAYATI, S.Kom., jabatan Staf Sub Seksi Sengketa dan Konflik;
 5. TUTI SUMARTINAH, jabatan Staf Sub Seksi Sengketa dan Konflik;
 6. TRIYANI, jabatan Staf Sub Seksi Perkara;
 7. WARSONO, BA., jabatan Staf Sub Seksi Perkara;
- Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang, beralamat di Jalan Perintis Kemerdekaan Kav. 5, Kota Tangerang, Provinsi Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 798/SK-36.71/II/2014, tanggal 12 Februari 2014;

II. H. E. ZULKARNAEN THAHIR, S.E., tempat tinggal di Jalan H. Tosin Nomor 22, Kp. Dukuh, Kelurahan Sudimara Selatan, Kecamatan Ciledug, Kota Tangerang, pekerjaan Swasta;

Pemohon Kasasi I, II dahulu Pemanding/Tergugat, Tergugat II Intervensi 4;



melawan:

PT. CILEDUG LESTARI, dalam hal ini diwakili oleh **WALDI**, kewarganegaraan Indonesia, jabatan selaku Direktur PT. Ciledug Lestari, berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Ciledug Lestari, tanggal 27 Juli 2010, Nomor 12, yang dibuat di hadapan Andi Ismawati Achmad, S.H., Notaris di Jakarta, berdasarkan Pasal 20 angka 2 tentang Pengangkatan Direksi jo. Pasal 12 tentang Tugas dan Wewenang Direksi. Atas perubahan ini telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, sebagaimana tersebut dalam Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-42039.AH.01.02Tahun 2010, tanggal 25 Agustus 2010, tempat tinggal di Kampung Dukuh RT 10 RW 11, Kelurahan Sudimara Selatan, Kecamatan Ciledug, Kota Tangerang, Provinsi Banten; Dalam hal ini memberi kuasa kepada I Nyoman Kamustika, S.H., kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat pada Kantor Advokat & Pengacara "I Nyoman Kamustika, S.H. & Associates", beralamat di Komplek Pondok Bahar Permai Blok B Nomor 17 RT 03 RW 03, Kelurahan Pondok Bahar, Kecamatan Karang Tengah, Kota Tangerang, Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Januari 2014;

Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Pengugat;

Dan

1. **PUJI RAHAYU**, tempat tinggal di Jalan Kota Bambu Utara Nomor 37, RT 002 RW 004, Kelurahan/Desa Kota Bambu Utara, Kecamatan Palmerah, pekerjaan Pekerjaan Lainnya;
2. **SRIATI ARIBIN**, tempat tinggal di Jalan Komplek Peninggilan Permai Blok MM/03, RT 004 RW 004, Desa/Kelurahan Parung Serab, Kecamatan/Kota Ciledug, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga;
3. **H. KARNADI, S.E.**, tempat tinggal di Jalan Pajak Terusan, RT 006 RW 003, Desa/Kelurahan Cipadu Jaya, Kecamatan/Kota Larangan, pekerjaan Anggota DPRD Kabupaten/Kota;



4. **AGUS SETIAWAN**, tempat tinggal di Jalan Cluster Puri Asri II, RT 004 RW 003, Desa/Kelurahan Poris Plawad Utara, Kecamatan Cipondoh, pekerjaan Swasta;

**Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Pembanding/
Tergugat II Intervensi 1, 2, 3, 5;**

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Terbanding/Penggugat telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi I, II dahulu sebagai Pembanding/Tergugat, Tergugat II Intervensi 4 dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Pembanding/Tergugat II Intervensi 1, 2, 3, 5 di muka persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Bahwa, adapun dasar dari gugatan Penggugat adalah sebagai berikut:

Perihal Objek Sengketa:

1. Bahwa, objek sengketa yang diajukan Penggugat adalah:
 - a. Sertipikat Hak Milik Nomor 476, tanggal 2 Desember 2008, Surat Ukur Nomor 196/Sudimara Selatan/2008, tanggal 24 September 2008, luas 92 M², atas nama Puji Rahayu;
 - b. Sertipikat Hak Milik Nomor 477, tanggal 2 Desember 2008, Surat Ukur Nomor 197/Sudimara Selatan/2008, tanggal 24 September 2008, luas 82 M², atas nama Sriati Aribin;
 - c. Sertipikat Hak Milik Nomor 478, tanggal 2 Desember 2008, Surat Ukur Nomor 198/Sudimara Selatan/2008, tanggal 24 September 2008, luas 128 M², atas nama Haji Karnadi Bin Haji Kadir;
 - d. Sertipikat Hak Milik Nomor 479, tanggal 2 Desember 2008, Surat Ukur Nomor 199/Sudimara Selatan/2008, tanggal 24 September 2008, luas 88 M², atas nama Haji Karnadi Bin Haji Kadir;
 - e. Sertipikat Hak Milik Nomor 585, tanggal 1 Agustus 2011, Surat Ukur Nomor 296/Sudimara Selatan/2010, tanggal 30 Agustus 2010, luas 400 M², atas nama Haji Endang Zulkarnaen Thahir, S.E.;
 - f. Sertipikat Hak Milik Nomor 586, tanggal 1 Agustus 2011, Surat Ukur Nomor 295/Sudimara Selatan/2010, tanggal 30 Agustus 2010, luas 400 M², atas nama Haji Endang Zulkarnaen Thahir, S.E.;



- g. Sertipikat Hak Milik Nomor 587, tanggal 23 Agustus 2011, Surat Ukur Nomor 297/Sudimara Selatan/2010, tanggal 30 Agustus 2010, luas 435 M², atas nama Haji Endang Zulkarnaen Thahir, S.E.;
- h. Sertipikat Hak Milik Nomor 704, tanggal 16 September 2013, Surat Ukur Nomor 455/Sudimara Selatan/2013, tanggal 18 Juli 2013, luas 72 M², atas nama Agus Setiawan;
- i. Sertipikat Hak Milik Nomor 705, tanggal 16 September 2013, Surat Ukur Nomor 456/Sudimara Selatan/2013, tanggal 18 Juli 2013, luas 72 M², atas nama Teguh Wibowo;
- j. Sertipikat Hak Milik Nomor 706, tanggal 16 September 2013, Surat Ukur Nomor 457/Sudimara Selatan/2013, tanggal 18 Juli 2013, luas 36 M², atas nama E. Zulkarnaen T., S.E., M.Sc;
- k. Sertipikat Hak Milik Nomor 701, tanggal 16 September 2013, Surat Ukur Nomor 452/Sudimara Selatan/2013, tanggal 18 Juli 2013, luas 37 M², atas nama Endang Zulkarnaen Thairuddin, S.E., M.Sc;
- l. Sertipikat Hak Milik Nomor 702, tanggal 16 September 2013, Surat Ukur Nomor 453/Sudimara Selatan/2013, tanggal 18 Juli 2013, luas 73 M², atas nama Endang Zulkarnaen Thairuddin, S.E., M.Sc;
- m. Sertipikat Hak Milik Nomor 703, tanggal 18 Juli 2013, Surat Ukur Nomor 454/Sudimara Selatan/2013, tanggal 18 Juli 2013, luas 106 M², atas nama Endang Zulkarnaen Thairuddin, S.E., M.Sc;

Perihal Objek Sengketa Diterbitkan Oleh Badan Atau Pejabat Tata Usaha Negara:

2. Bahwa, objek sengketa itu diterbitkan oleh Tergugat selaku Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, maka atas penerbitan objek sengketa tersebut telah sesuai Pasal 1 ayat 9, Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi : Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisikan tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;
3. Bahwa, Tergugat adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang berkedudukan di Jalan Perintis Kemerdekaan Kav. 5, Kota Tangerang, Provinsi Banten;



4. Bahwa, letak objek sengketa terletak di Kelurahan Sudimara Selatan, Kecamatan Ciledug, Kota Tangerang, Provinsi Banten;
5. Bahwa, karenanya Pengadilan Tata Usaha Negara *in casu* Pengadilan Tata Usaha Negara Serang berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini;

Perihal Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan:

6. Bahwa Penggugat mengetahui keberadaan objek sengketa ketika Penggugat menerima Surat Nomor 10081/600.13-36.71/XX/2013, tertanggal 30 Desember 2013 dari Tergugat, pada tanggal 4 Januari 2014, atau setidaknya pada tanggal ketika surat tersebut dibuat (30 Desember 2013);
7. Bahwa, gugatan ini diajukan pada tanggal 4 Februari 2014, sehingga pengajuan gugatan ini masih dalam tenggang waktu sebagaimana diatur oleh Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi : Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, sehingga gugatan Penggugat patut untuk diterima;

Perihal Kepentingan Penggugat:

8. Bahwa demikian pula, gugatan Penggugat didasarkan pula Pasal 53 ayat 1 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi : Orang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi;
9. Bahwa, dengan diterbitkannya objek-objek sengketa oleh Tergugat, jelas-jelas merugikan kepentingan hukum Penggugat karena keseluruhan objek sengketa berada di atas sebagian tanah milik Penggugat yang telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 817/Sudimara Barat, terbit tanggal 18 Maret 1996, Gambar Situasi Nomor 766/1996, tanggal 18 Maret 1996, seluas 98.150 M² (sembilan puluh delapan ribu seratus lima puluh meter



persegi) terletak di Kelurahan Sudimara Selatan (dahulu Kelurahan Sudimara Barat), Kecamatan Ciledug, Kota Tangerang, atas nama Penggugat (PT. Ciledug Lestari), serta tidak adanya kepastian hukum Penggugat sebagai pemegang hak atau pemilik atas tanah tersebut, sehingga tindakan Penggugat, menggugat Tergugat merupakan keniscayaan yang harus dilakukan;

Legal Standing Penggugat:

10. Bahwa, Penggugat adalah perseroan swasta yang bergerak dibidang pembangunan perumahan (*real estate*) yang didirikan berdasarkan:

- Akta Nomor 7 tentang Perseroan Terbatas PT. Ciledug Lestari *Real Estate*, tanggal 17 Maret 1987, dibuat di hadapan Ny. Hartati Marsono, S.H., Notaris di Jakarta;
- Akta Nomor 27 tentang Pembetulan tanggal 16 Agustus 1988, dibuat di hadapan Ny. Hartati Marsono, S.H., Notaris di Jakarta;
- Akta Nomor 14 tentang Perbaikan tanggal 7 September 1988, dibuat di hadapan Ny. Hartati Marsono, S.H., Notaris di Jakarta;

Akta Nomor 7, Nomor 27 dan Nomor 14 di atas telah mendapatkan persetujuan dari Departemen Kehakiman Republik Indonesia, sebagaimana ternyata dalam Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor C2-1747-HT01.01-TH89, tanggal 21 Februari 1989;

11. Bahwa, atas pendirian perseroan itu, PT. Ciledug Lestari beberapa kali telah melakukan perubahan antara lain:

- a. Akta Nomor 46 tentang Berita Acara PT. Ciledug Lestari tanggal 13 Mei 2009, yang dibuat di hadapan Herdimansyah Chaidirsyah, S.H., Notaris di Jakarta dan atas perubahan ini telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, sebagaimana tersebut dalam Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-43050. AH. 01.02.Tahun 2009, tanggal 2 September 2009, tentang Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan;
- b. Akta Nomor 6 tentang PT. Ciledug Lestari tanggal 24 Agustus 2009, yang dibuat di hadapan Andi Ismawati Achmad, S.H., Notaris di Jakarta dan atas perubahan ini telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, sebagaimana tersebut dalam Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

49986.AH.01.02.Tahun 2009 tanggal 15 Oktober 2009 tentang Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan;

- c. Akta Nomor 12 tentang Pernyataan Keputusan Rapat PT. Ciledug Lestari tanggal 27 Juli 2010, yang dibuat di hadapan Andi Ismawati Achmad, S.H., Notaris di Jakarta dan atas perubahan ini telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, sebagaimana tersebut dalam Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-42039.AH.01.02.Tahun 2010 tanggal 25 Agustus 2010 tentang Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan;
12. Bahwa, Penggugat adalah perusahaan yang bergerak dibidang pengembang perumahan, yang merencanakan untuk membangun kompleks perumahan di daerah Kecamatan Ciledug Kota Tangerang;
13. Bahwa, untuk melaksanakan kegiatan pembangunan perumahan tersebut Penggugat juga dilengkapi dengan surat-surat yang diperlukan untuk itu yaitu:
 - a. Ijin lokasi, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Tangerang Nomor 460.04-SK.085.P, tanggal 23 Juli 1994;
 - b. Bahwa, *Advis Planing* dari Walikotamadya Tangerang (Badan Perencanaan Pembangunan Daerah), sebagaimana tersebut dalam Surat Nomor 653/129-Bapp/X/94, tanggal 14 Oktober 1994;
 - c. Bahwa, *Site Plan* dari Bapeda Kodya Tangerang, sebagaimana tertuang dalam Surat Nomor 653/129-Bapp/X/94, tanggal 14 Oktober 1994;
 - d. Bahwa, Penggugat telah melakukan pembebasan/pembelian terhadap pemilik tanah sesuai dengan ijin lokasi yang telah diberikan oleh Tergugat;
 - e. Bahwa, selanjutnya Penggugat menerima Surat Keputusan dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat Nomor 1285/HGB/KWBPN/1996, tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah seluas 226.925 M², terletak di Desa Sudimara Selatan, Kecamatan Ciledug, Kotamadya Daerah Tingkat II Tangerang, atas nama PT. Ciledug Lestari. Badan Hukum Indonesia, berkedudukan di Tangerang;

Halaman 7 dari 33 halaman. Putusan Nomor 244 K/TUN/2015

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)



14. Bahwa, setelah Penggugat menerima Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat, Tergugat menerbitkan:
 - a. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 816/Sudimara Barat, Gambar Situasi Nomor 765/1996, seluas 54.240 M², atas nama PT. Ciledug Lestari, tanggal 18 Maret 1996, dengan batas-batas yang tercantum dalam Surat Ukur adalah sebagai berikut : sebelah Utara : Jalan, sebelah Timur : Jalan Raya Sudimara, sebelah Selatan : PT. Ciledug Lestari, sebelah Barat : PT. Ciledug Lestari;
 - b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 817/Sudimara Barat, Gambar Situasi Nomor 766/1996, seluas 98.150 M², atas nama PT. Ciledug Lestari, tanggal 18 Maret 1996, dengan batas-batas yang tercantum dalam Surat Ukur adalah sebagai berikut : sebelah Utara : PT. Ciledug Lestari, sebelah Timur : PT. Ciledug Lestari, sebelah Selatan : Tanah milik adat, sebelah Barat : Kali Angke;
 - c. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 818/Sudimara Barat, Gambar Situasi Nomor 767/1996, seluas 74.535 M², atas nama PT. Ciledug Lestari, tanggal 18 Maret 1996 dengan batas-batas yang tercantum dalam Surat Ukur adalah sebagai berikut : sebelah Utara : PT. Ciledug Lestari, sebelah Timur : PT. Ciledug Lestari, sebelah Selatan : PT. Ciledug Lestari, sebelah Barat : Kali Angke;
15. Bahwa, berhubung terjadinya krisis ekonomi pada Tahun 1998 serta keadaan keuangan Penggugat, rencana tersebut sampai kini belum terealisasi, namun rencana tersebut tetap akan diwujudkan;
16. Bahwa, ternyata Penggugat mendapatkan informasi di atas tanah milik Penggugat dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 817/Sudimara Barat, Gambar Situasi Nomor 766/1996, seluas 98.150 M², atas nama PT. Ciledug Lestari, telah terbit sertipikat-sertipikat lain (objek sengketa) yang dikeluarkan oleh Tergugat;
17. Bahwa, untuk memastikan informasi itu, Penggugat melalui Kuasa Hukum dari Kantor Advokat & Pengacara I Nyoman Kamustika & Associates mengirim surat kepada Tergugat dengan Surat Nomor 20/SP/INK-ASS/XI/13, tanggal 20 November 2013 meminta informasi apakah benar di atas tanah Penggugat telah terbit sertipikat;



18. Bahwa, atas surat yang dikirim Penggugat di atas, Tergugat telah menjawabnya melalui Surat Nomor 10081/600.13-36.71/XX/2013, tertanggal 30 Desember 2013, yang intinya menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 817/Sudimara Barat, setelah dilakukan *plotting* pada peta bidang tanah memang terjadi *overlapping* dengan objek sengketa;

Perihal Dasar Hukum Gugatan Penggugat:

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

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

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

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

Perihal Alasan Keberatan Penggugat Atas Penerbitan Objek Sengketa:

20. Bahwa, setelah mengetahui latar belakang keberadaan dan keadaan Penggugat, selanjutnya Penggugat akan membuktikan objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat apakah mempunyai landasan hukum yang kuat atau tidak bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku, serta apakah Tergugat telah melaksanakan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik;

Penerbitan objek sengketa melanggar Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 18 dan Pasal 19:

21. Bahwa, setiap subjek hukum yang hendak mendaftarkan hak atas tanahnya di Kantor Pertanahan terlebih dahulu kegiatan pengukuran dan pemetaan batas-batas bidang tanah dalam Pasal 18, disebutkan:

- 1) Penetapan batas bidang tanah yang ditunjuk oleh pemegang hak sendiri sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan;
- 2) Atau atas penunjukan instansi yang berwenang;



- 3) Memperhatikan batas-batas bidang yang telah terdaftar dan surat ukur atau gambar situasi yang bersangkutan;
 - 4) Persetujuan dituangkan dalam berita acara yang ditandatangani oleh mereka yang memberikan persetujuan;
22. Bahwa, dalam Pasal 19, menyebutkan:
- Ayat (1) : Jika dalam penetapan batas tidak diperoleh kesepakatan antara pemegang hak dengan pemegang hak yang berbatasan, pengukuran bidang tanahnya diupayakan untuk sementara dilakukan berdasarkan batas-batas sang menurut kenyataannya merupakan bidang tanah yang bersangkutan;
- Ayat (2) : Jika pemegang hak atau pemegang hak yang berbatasan tidak hadir setelah dilakukan pemanggilan, maka pengukuran bidang tanahnya dilakukan sesuai ketentuan ayat (1);
- Ayat (3) : Kepala Kantor Pertanahan membuat berita secara mengenai dilakukannya pengukuran sementara sebagaimana dimaksud ayat (1) dan ayat (2), termasuk mengenai belum diperolehnya kesepakatan biasa atau tidak hadirnya pemegang hak atas tanah yang bersangkutan;
- Ayat (4) : Dalam gambar ukur sementara sebagaimana dimaksud ayat (3) dibubuhkan catatan atau tanda yang menunjukkan batas-batas bidang tanah tersebut merupakan batas-batas sementara;
- Ayat (5) : Dalam hal telah diperoleh kesepakatan melalui musyawarah mengenai batas-batas yang dimaksudkan atau diperoleh kepastiannya berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, diadakan penyesuaian terhadap data yang ada pada peta pendaftaran yang bersangkutan;
23. Bahwa, Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa, jelas dan nyata telah melanggar Pasal 18 dan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, hal ini terbukti dari:
- a. Penggugat sama sekali tidak pernah menerima pemberitahuan, pemanggilan dari Tergugat dalam menentukan batas-batas tanah objek sengketa;



- b. Penggugat sama sekali tidak pernah memberikan persetujuan baik dalam bentuk lisan maupun tertulis yang dituangkan dalam berita acara dalam menentukan batas-batas tanah objek sengketa;
 - c. Bahwa, Tergugat dalam hal tidak ada kesepakatan mengenai batas-batas tanah hanya berhak untuk membuat gambar ukur sementara saja;
 - d. Gambar Ukur Sementara baru bisa disesuaikan bila ada kesepakatan atau putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
24. Bahwa, dengan demikian terbukti Tergugat telah melanggar Pasal 18 dan Pasal 19 di atas, sehingga Tergugat seharusnya tidak boleh melakukan tahapan berikutnya seperti melakukan pengumuman (Pasal 26) apalagi menerbitkan objek sengketa, karena tidak ada kesepakatan dan tidak ada putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
25. Bahwa, berhubung Penggugat dapat membuktikan penerbitan objek sengketa telah melanggar Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah terutama Pasal 18 dan Pasal 19, maka tindakan hukum selanjutnya juga tidak sah dan melanggar hukum;
Tergugat telah melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik;
Melanggar Asas Kehati-hatian - Ketelitian - Tidak Cermat;
26. Bahwa, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dalam Pasal 20, menyatakan:
- Ayat (1) : Bidang-bidang tanah yang telah ditetapkan batas-batasnya sebagaimana dimaksud Pasal 17, Pasal 18 dan Pasal 19 diukur, selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran;
- Ayat (2) : Jika dalam wilayah pendaftaran tanah secara sporadik belum ada peta dasar pendaftaran, dapat digunakan peta lain, sepanjang peta tersebut memenuhi syarat untuk pembuatan peta pendaftaran;
- Ayat (3) : Jika dalam wilayah dimaksud belum tersedia peta dasar pendaftaran maupun peta lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pembuatan peta dasar pendaftaran dilakukan bersamaan dengan pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang bersangkutan;
27. Bahwa, maksud Pasal 20 ini adalah apabila telah dilakukan penetapan batas-batas tanah (dengan catatan tentu sudah ada persetujuan dari pemegang hak berbatasan atau putusan pengadilan yang *incracht*), maka



tindakan selanjutnya dari Kantor Pertanahan (Tergugat) adalah memetakan (mem-*plotting*) dengan peta dasar pendaftaran (ayat 1) atau peta lainnya (ayat 2);

28. Bahwa, tindakan *plotting* ini dimaksudkan untuk mengetahui apakah tanah yang baru ditetapkan batas-batasnya tidak *overlapping* atau tumpang tindih dengan hak atas tanah-tanah yang sudah terdaftar;
29. Bahwa, melihat terbitnya objek sengketa pada Tahun 2008, 2010, 2013, maka tidak mungkin Tergugat tidak memiliki peta dasar pendaftaran (Pasal 20 ayat 1) atau kalau memang tidak ada peta dasar pendaftaran, maka peta lainnya (Pasal 20 ayat 2) yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 16, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 17 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 18 ini dapat dipergunakan, karena Sertipikat Hak Guna Bangunan ini bisa juga sebagai dasar (Pasal 20 ayat 3). Apalagi Kelurahan Sudimara, Kecamatan Ciledug berada di Kotamadya Tangerang;
30. Bahwa, Surat Tergugat Nomor 10081/600.13-36.71/XX/2013, tanggal 30 Desember 2013, yang menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 817/Sudimara Barat, setelah dilakukan *plotting* pada peta bidang tanah memang terjadi *overlapping* dengan objek sengketa, membuktikan Tergugat tidak pernah melakukan *plotting* ketika akan menerbitkan objek sengketa;
31. Bahwa, dengan tidak dilakukannya *plotting* dalam penerbitan objek sengketa, terbukti Tergugat sebagai Pejabat Tata Usaha Negara, tidak melakukan Asas Kehati-Hatian, Bertindak Tidak Cermat dan tidak melaksanakan Asas Ketelitian, karena andai saja Tergugat bersikap hati-hati, teliti dan cermat, melakukan *plotting* dengan memakai Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 17 (Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 - Pasal 20 ayat 3), maka sengketa Tata Usaha Negara ini tidak perlu;
32. Bahwa, berdasarkan dalil tersebut di atas, Penggugat dapat dengan sempurna membuktikan bahwa objek sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat telah melanggar peraturan perundangan yang berlaku serta tidak dijalkannya Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik;
33. Bahwa, dengan terbuktinya Tergugat melanggar peraturan perundangan yang berlaku (Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, khususnya Pasal 18, 19 dan 20) serta tidak menjalankan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, maka objek sengketa patut dinyatakan batal dan tidak sah serta mewajibkan Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk mencabut dan mencoret dari Daftar Buku Tanah Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan, berupa:

- a. Sertipikat Hak Milik Nomor 476, tanggal 2 Desember 2008, Surat Ukur Nomor 196/Sudimara Selatan/2008, tanggal 24 September 2008, luas 92 M², atas nama Puji Rahayu;
- b. Sertipikat Hak Milik Nomor 477, tanggal 2 Desember 2008, Surat Ukur Nomor 197/Sudimara Selatan/2008, tanggal 24 September 2008, luas 82 M², atas nama Sriati Aribin;
- c. Sertipikat Hak Milik Nomor 478, tanggal 2 Desember 2008, Surat Ukur Nomor 198/Sudimara Selatan/2008, tanggal 24 September 2008, luas 128 M², atas nama Haji Karnadi Bin Haji Kadir;
- d. Sertipikat Hak Milik Nomor 479, tanggal 2 Desember 2008, Surat Ukur Nomor 199/Sudimara Selatan/2008, tanggal 24 September 2008, luas 88 M², atas nama Haji Karnadi Bin Haji Kadir;
- e. Sertipikat Hak Milik Nomor 585, tanggal 1 Agustus 2011, Surat Ukur Nomor 296/Sudimara Selatan/2010, tanggal 30 Agustus 2010, luas 400 M², atas nama Haji Endang Zulkarnaen Thahir, S.E.;
- f. Sertipikat Hak Milik Nomor 586, tanggal 1 Agustus 2011, Surat Ukur Nomor 295/Sudimara Selatan/2010, tanggal 30 Agustus 2010, luas 400 M², atas nama Haji Endang Zulkarnaen Thahir, S.E.;
- g. Sertipikat Hak Milik Nomor 587, tanggal 23 Agustus 2011, Surat Ukur Nomor 297/Sudimara Selatan/2010, tanggal 30 Agustus 2010, luas 435 M², atas nama Haji Endang Zulkarnaen Thahir, S.E.;
- h. Sertipikat Hak Milik Nomor 704, tanggal 16 September 2013, Surat Ukur Nomor 455/Sudimara Selatan/2013, tanggal 18 Juli 2013, luas 72 M², atas nama Agus Setiawan;
- i. Sertipikat Hak Milik Nomor 705, tanggal 16 September 2013, Surat Ukur Nomor 456/Sudimara Selatan/2013, tanggal 18 Juli 2013, luas 72 M², atas nama Teguh Wibowo;
- j. Sertipikat Hak Milik Nomor 706, tanggal 16 September 2013, Surat Ukur Nomor 457/Sudimara Selatan/2013, tanggal 18 Juli 2013, luas 36 M², atas nama E. Zulkarnaen T., S.E., M.Sc.;
- k. Sertipikat Hak Milik Nomor 701, tanggal 16 September 2013, Surat Ukur Nomor 452/Sudimara Selatan/2013, tanggal 18 Juli 2013, luas 37 M², atas nama Endang Zulkarnaen Thairuddin, S.E., M.Sc.;

Halaman 13 dari 33 halaman. Putusan Nomor 244 K/TUN/2015



- l. Sertipikat Hak Milik Nomor 702, tanggal 16 September 2013, Surat Ukur Nomor 453/Sudimara Selatan/2013, tanggal 18 Juli 2013, luas 73 M², atas nama Endang Zulkarnaen Thairuddin, S.E., M.Sc;
- m. Sertipikat Hak Milik Nomor 703, tanggal 18 Juli 2013, Surat Ukur Nomor 454/Sudimara Selatan/2013, tanggal 18 Juli 2013, luas 106 M², atas nama Endang Zulkarnaen Thairuddin, S.E., M.Sc;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat berupa:
 - a. Sertipikat Hak Milik Nomor 476, tanggal 2 Desember 2008, Surat Ukur Nomor 196/Sudimara Selatan/2008, tanggal 24 September 2008, luas 92 M², atas nama Puji Rahayu;
 - b. Sertipikat Hak Milik Nomor 477, tanggal 2 Desember 2008, Surat Ukur Nomor 197/Sudimara Selatan/2008, tanggal 24 September 2008, luas 82 M², atas nama Sriati Aribin;
 - c. Sertipikat Hak Milik Nomor 478, tanggal 2 Desember 2008, Surat Ukur Nomor 198/Sudimara Selatan/2008, tanggal 24 September 2008, luas 128 M², atas nama Haji Karnadi Bin Haji Kadir;
 - d. Sertipikat Hak Milik Nomor 479, tanggal 2 Desember 2008, Surat Ukur Nomor 199/Sudimara Selatan/2008, tanggal 24 September 2008, luas 88 M², atas nama Haji Karnadi Bin Haji Kadir;
 - e. Sertipikat Hak Milik Nomor 585, tanggal 1 Agustus 2011, Surat Ukur Nomor 296/Sudimara Selatan/2010, tanggal 30 Agustus 2010, luas 400 M², atas nama Haji Endang Zulkarnaen Thahir, S.E.;
 - f. Sertipikat Hak Milik Nomor 586, tanggal 1 Agustus 2011, Surat Ukur Nomor 295/Sudimara Selatan/2010, tanggal 30 Agustus 2010, luas 400 M², atas nama Haji Endang Zulkarnaen Thahir, S.E.;
 - g. Sertipikat Hak Milik Nomor 587, tanggal 23 Agustus 2011, Surat Ukur Nomor 297/Sudimara Selatan/2010, tanggal 30 Agustus 2010, luas 435 M², atas nama Haji Endang Zulkarnaen Thahir, S.E.;
 - h. Sertipikat Hak Milik Nomor 704, tanggal 16 September 2013, Surat Ukur Nomor 455/Sudimara Selatan/2013, tanggal 18 Juli 2013, luas 72 M², atas nama Agus Setiawan;



- i. Sertipikat Hak Milik Nomor 705, tanggal 16 September 2013, Surat Ukur Nomor 456/Sudimara Selatan/2013, tanggal 18 Juli 2013, luas 72 M², atas nama Teguh Wibowo;
 - j. Sertipikat Hak Milik Nomor 706, tanggal 16 September 2013, Surat Ukur Nomor 457/Sudimara Selatan/2013, tanggal 18 Juli 2013, luas 36 M², atas nama E. Zulkarnaen T., S.E., M.Sc;
 - k. Sertipikat Hak Milik Nomor 701, tanggal 16 September 2013, Surat Ukur Nomor 452/Sudimara Selatan/2013, tanggal 18 Juli 2013, luas 37 M², atas nama Endang Zulkarnaen Thairuddin, S.E., M.Sc;
 - l. Sertipikat Hak Milik Nomor 702, tanggal 16 September 2013, Surat Ukur Nomor 453/Sudimara Selatan/2013, tanggal 18 Juli 2013, luas 73 M², atas nama Endang Zulkarnaen Thairuddin, S.E., M.Sc;
 - m. Sertipikat Hak Milik Nomor 703, tanggal 18 Juli 2013, Surat Ukur Nomor 454/Sudimara Selatan/2013, tanggal 18 Juli 2013, luas 106 M², atas nama Endang Zulkarnaen Thairuddin, S.E., M.Sc;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari Daftar Buku Tanah Keputusan Tata Usaha Negara berupa:
- a. Sertipikat Hak Milik Nomor 476, tanggal 2 Desember 2008, Surat Ukur Nomor 196/Sudimara Selatan/2008, tanggal 24 September 2008, luas 92 M², atas nama Puji Rahayu;
 - b. Sertipikat Hak Milik Nomor 477, tanggal 2 Desember 2008, Surat Ukur Nomor 197/Sudimara Selatan/2008, tanggal 24 September 2008, luas 82 M², atas nama Sriati Aribin;
 - c. Sertipikat Hak Milik Nomor 478, tanggal 2 Desember 2008, Surat Ukur Nomor 198/Sudimara Selatan/2008, tanggal 24 September 2008, luas 128 M², atas nama Haji Karnadi Bin Haji Kadir;
 - d. Sertipikat Hak Milik Nomor 479, tanggal 2 Desember 2008, Surat Ukur Nomor 199/Sudimara Selatan/2008, tanggal 24 September 2008, luas 88 M², atas nama Haji Karnadi Bin Haji Kadir;
 - e. Sertipikat Hak Milik Nomor 585, tanggal 1 Agustus 2011, Surat Ukur Nomor 296/Sudimara Selatan/2010, tanggal 30 Agustus 2010, luas 400 M², atas nama Haji Endang Zulkarnaen Thahir, S.E.;
 - f. Sertipikat Hak Milik Nomor 586, tanggal 1 Agustus 2011, Surat Ukur Nomor 295/Sudimara Selatan/2010, tanggal 30 Agustus 2010, luas 400 M², atas nama Haji Endang Zulkarnaen Thahir, S.E.;



- g. Sertipikat Hak Milik Nomor 587, tanggal 23 Agustus 2011, Surat Ukur Nomor 297/Sudimara Selatan/2010, tanggal 30 Agustus 2010, luas 435 M², atas nama Haji Endang Zulkarnaen Thahir, S.E.;
 - h. Sertipikat Hak Milik Nomor 704, tanggal 16 September 2013, Surat Ukur Nomor 455/Sudimara Selatan/2013, tanggal 18 Juli 2013, luas 72 M², atas nama Agus Setiawan;
 - i. Sertipikat Hak Milik Nomor 705, tanggal 16 September 2013, Surat Ukur Nomor 456/Sudimara Selatan/2013, tanggal 18 Juli 2013, luas 72 M², atas nama Teguh Wibowo;
 - j. Sertipikat Hak Milik Nomor 706, tanggal 16 September 2013, Surat Ukur Nomor 457/Sudimara Selatan/2013, tanggal 18 Juli 2013, luas 36 M², atas nama E. Zulkarnaen T., S.E., M.Sc;
 - k. Sertipikat Hak Milik Nomor 701, tanggal 16 September 2013, Surat Ukur Nomor 452/Sudimara Selatan/2013, tanggal 18 Juli 2013, luas 37 M², atas nama Endang Zulkarnaen Thairuddin, S.E., M.Sc;
 - l. Sertipikat Hak Milik Nomor 702, tanggal 16 September 2013, Surat Ukur Nomor 453/Sudimara Selatan/2013, tanggal 18 Juli 2013, luas 73 M², atas nama Endang Zulkarnaen Thairuddin, S.E., M.Sc;
 - m. Sertipikat Hak Milik Nomor 703, tanggal 18 Juli 2013, Surat Ukur Nomor 454/Sudimara Selatan/2013, tanggal 18 Juli 2013, luas 106 M², atas nama Endang Zulkarnaen Thairuddin, S.E., M.Sc;
4. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;
Atau : Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon diberikan putus yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1, 2, 3, 4, 5 telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Tergugat:

1. Bahwa Tergugat membantah dalil-dalil yang diajukan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat;
2. Bahwa Penggugat tidak mempunyai kualitas dalam mengajukan gugatan perkara ini, karena alamat pemberi kuasa (Waldi sebagai Direktur) tidak sama atau berbeda dengan alamat yang ada di Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Ciledug Lestari, tanggal 27 Juli 2010, Nomor 12 yang dibuat di hadapan Andi Isnawati Achmad, S.H., Notaris di Jakarta;



Dengan demikian menurut Tergugat, alamat yang dipakai dalam memberi kuasa kepada I Nyoman Kamustika, S.H. & Associates perlu diragukan kebenarannya;

Berkenaan dengan ketidakcermatan Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

3. Bahwa terhadap objek gugatan yang diajukan oleh Penggugat terhadap terbitnya sertipikat-sertipikat tersebut adalah mengada-ada dan tidak tepat karena terbitnya sertipikat-sertipikat tersebut telah sesuai dengan Ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, mohon kiranya Majelis Hakim Yang Terhormat menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

Berdasarkan hal tersebut di atas Tergugat mohon agar kiranya Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

4. Bahwa gugatan Penggugat Kadaluwarsa (*Verjaring*), karena Sertipikat Hak Milik Nomor 476/Sudimara Selatan, tanggal 2 Desember 2008, Surat Ukur Nomor 196/Sudimara Selatan/2008, tanggal 24 September 2008, luas 92 M², atas nama Puji Rahayu, Sertipikat Hak Milik Nomor 477/Sudimara Selatan, tanggal 2 Desember 2008, Surat Ukur Nomor 197/Sudimara Selatan/2008, tanggal 24 September 2008, luas 82 M², atas nama Sriati Aribin, Sertipikat Hak Milik Nomor 478/Sudimara Selatan, tanggal 2 Desember 2008, Surat Ukur Nomor 198/Sudimara Selatan/2008, tanggal 24 September 2008, luas 128 M², atas nama H. Karnadi bin Haji Kadir, dan Sertipikat Hak Milik Nomor 479/Sudimara Selatan, tanggal 2 Desember 2008, Surat Ukur Nomor 199/Sudimara Selatan/2008, tanggal 24 September 2008, luas 88 M², atas nama H. Karnadi bin Haji Kadir, berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa apabila data fisik dan data yuridis yang telah terdaftar dengan jangka waktu 5 tahun, tidak dapat diajukan gugatan ke pengadilan, patut dinyatakan gugatan para Penggugat adalah daluwarsa atau lewat waktu, maka oleh sebab itu sudilah kiranya Majelis Hakim Yang Terhormat menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;



Tergugat II Intervensi 1, 2, 3, 4, 5:

I. *Legal Standing*;

Bahwa keharusan pencantuman alamat Penggugat yang benar dalam sebuah gugatan sebagaimana halnya data-data identitas lainnya adalah sesuatu yang bersifat *inperatif*, dengan demikian merujuk kepada jawaban Tergugat (BPN) dalam eksepsi butir ke-2 Para Tergugat II Intervensi sangat sependapat bahwa Penggugat tidak memenuhi kapasitas sebagai *legal standing* sebagai Penggugat dalam perkara ini sehingga patut menurut hukum agar pengadilan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

II. Gugatan Penggugat atas Objek Sengketa *Error In Objekta*;

1. Gugatan Penggugat atas objek sengketa yang didasari atas Sertifikat Hak Guna Bangunan, selanjutnya disingkat Sertipikat Hak Guna Bangunan 817/Sudimara Barat, Gambar Situasi Nomor 766/1996 seluas 98.150 M² atas nama P.T. Ciledug Lestari adalah merupakan kesalahan objek (*error in objekta*) karena sesuai fakta Sertipikat Hak Guna Bangunan 817 *a quo* tidak *overlap*/tumpang tindih dan atau menjadi satu kesatuan dengan objek sengketa *in casu* yang dapat dibuktikan sebagai berikut:

1.1. Objek Sengketa atas nama Tergugat II Intervensi-1 Puji Rahayu Sertipikat Hak Milik Nomor 476, Surat Ukur Nomor 196/Sudimara Selatan/2008, tanggal 24 September 2008 seluas 92 M² diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli, selanjutnya disingkat Akta Jual Beli Nomor 1519/2008 tanggal 28 Oktober 2008, demikian pula dengan Tergugat II Intervensi-2 (Sriati Aribin) memperoleh objek sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor 477 Surat Ukur Nomor 197/Sudimara Selatan/2008, tanggal 24 September 2008, seluas 82 M² berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 754/2007 tanggal 10 Oktober 2007, keduanya memperoleh objek sengketa dari Tuan Haji Karnadi (Tergugat II Intervensi-3) atas tanah yang secara riil serta data-data administrasi tidak terbukti *overlap*/tumpang tindih dan atau menjadi satu kesatuan dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan 817/Sudimara Selatan sesuai fakta-fakta yang akan diuraikan berikut ini;



1.2. Objek sengketa atas nama Tergugat II Intervensi-3 (Haji Karnadi) yang terdiri dari Sertipikat Hak Milik Nomor 478 Surat Ukur Nomor 198/Sudimara Selatan/2008, tanggal 24 September 2008, seluas 128 M² (seratus dua puluh delapan meter persegi) serta Sertipikat Hak Milik Nomor 479, Surat Ukur Nomor 199/Sudimara Selatan/2008, tanggal 24 September 2008, seluas 88 M² diperoleh berdasarkan alas hak serta prosedur hukum (administrasi) yang benar dimana tanah objek sengketa diperoleh Tergugat II Intervensi-3 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 693/2003 tanggal 30 September 2003 dari Tuan Abdul Rojak (penjual-pemilik asal) dimana didalam Akta Jual Beli *a quo* objek jual beli berasal dari Persil Nomor 28a/D.III Blok 007 Kohir Nomor 218 seluas 450 M² (empat ratus lima puluh meter persegi) sementara Sertipikat Hak Guna Bangunan 817/Sudimara Selatan sebagian (kecil) diperoleh dari jual beli (melalui pihak ketiga) dengan Abdul Rojak dan sesuai data-datanya adalah berasal dari Persil 26a/S.II Blok Parung Serab Kohir Nomor C.218. seluas kurang lebih 5.000 M² (lima ribu meter persegi);

1.3. Objek sengketa atas nama Tergugat II Intervensi-4 (Endang Zulkarnaen Thahiruddin, S.E., MA.) yang terdiri dari, masing-masing:

1.3.1. Sertipikat Hak Milik Nomor 585/Sudimara Selatan, Sertipikat Hak Milik Nomor 586/Sudimara Selatan serta Sertipikat Hak Milik Nomor 587/Sudimara Selatan diperoleh berdasarkan alas hak serta prosedur hukum (administrasi) yang benar dimana tanah objek sengketa diperoleh Tergugat II Intervensi-4 berdasarkan Akta Jual Beli yang terdiri dari masing-masing:

- Akta Jual Beli Nomor 840/2007, tanggal 27 November 2007 berasal dari Persil Nomor 206/D.III Blok 007 Kohir Nomor C.252 seluas 400 M² (empat ratus meter persegi);
- Akta Jual Beli Nomor 973/2008, tanggal 17 Desember 2008 berasal dari Persil Nomor 28b/D.III Blok 7-1020 Kohir Nomor C.113 seluas 400 M² (empat ratus meter persegi) dari Tuan H. Usman (penjual-pemilik asal) sementara Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor



817/Sudimara Selatan sebagian (kecil) diperoleh dari jual beli dengan H. Usman Bin Bajing Sirun (melalui pihak ketiga) sesuai data-datanya adalah berasal dari Persil Nomor 28b/D.II Blok Parung Serab Kohir/Kekitir Nomor C. 113 seluas kurang lebih 3.700 M² (tiga ribu tujuh ratus meter persegi);

1.3.2. Sertipikat Hak Milik Nomor 701/Sudimara Selatan, Sertipikat Hak Milik Nomor 702/Sudimara Selatan, Sertipikat Hak Milik Nomor 703/Sudimara Selatan serta Sertipikat Hak Milik Nomor 706/Sudimara Selatan, diperoleh berdasarkan alas hak serta prosedur hukum (administrasi) yang benar dimana tanah objek sengketa diperoleh Tergugat II Intervensi IV berdasarkan Akta Jual Beli yang terdiri dari, masing-masing:

- Akta Jual Beli Nomor 43/2005, tanggal 13 Januari 2005 yang berasal dari Persil Nomor 28b/D.III Blok 007 Kohir Nomor C. 218 seluas kurang lebih 200 M² (dua ratus meter persegi);
- Akta Jual Beli Nomor 518/2006, tanggal 1 Agustus 2006 yang berasal dari Persil Nomor 28a/D.III Blok 007 Kohir Nomor C. 218 seluas 205 M² (dua ratus lima meter persegi);
- Akta Jual Beli Nomor 2097/2011 berasal dari Persil Nomor 28b/D.II, Kohir Nomor C. 218 seluas 415 M² (empat ratus lima belas meter persegi);
- Akta Jual Beli Nomor 2098/2011 berasal dari Persil Nomor 28b/D.II Kohir Nomor C.218 seluas 1.555 M² (seribu lima ratus lima puluh lima meter persegi); dari Tuan Abdul Rojak (penjual-pemilik asal) sementara Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 817/Sudimara Selatan sebagian (kecil) diperoleh dari jual beli dengan tuan Abdul Rojak (melalui pihak ketiga) sesuai data-datanya adalah berasal Persil Nomor 26a/S.II Blok Parung Serab Kohir Nomor C. 218 seluas kurang lebih 5.000 M² (lima ribu meter persegi);

Berdasarkan fakta-fakta (data-data) baik nomor persil maupun jenis tanah (S=Sawah dan D=Darat) maka jelaslah keberadaan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 817/Sudimara Selatan tidaklah berasal/bersumber dari



persil serta jenis tanah bahkan Kohir Nomor C (khusus untuk Akta Jual Beli Nomor 840/2007 asal jual beli dengan H. Usman yakni berasal dari Kohir Nomor C. 252 sedangkan yang menjadi bagian (kecil) dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 817 asal perolehan (jual beli) dengan H.Usman (melalui pihak ketiga) adalah berasal dari Kohir Nomor C. 113, dengan demikian dalil Penggugat bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 817/Sudimara Selatan *overlap* dengan objek sengketa menjadi terbantahkan karena tidak terbukti secara sah dan meyakinkan dan oleh karenanya gugatan Penggugat mengenai objek sengketa menjadi *error in objekta*;

III. Kompetensi Absolut;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil jawaban para Tergugat II Intervensi angka II (gugatan Penggugat atas objek sengketa *error in objekta*), maka gugatan Penggugat sangatlah *premature* karena sesungguhnya yang harus dibuktikan terlebih dahulu adalah apakah kepemilikan Para Tergugat II Intervensi atas objek sengketa adalah *overlap*/tumpang tindih dan atau menjadi bagian dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 817/Sudimara Selatan haruslah melalui pembuktian pada proses peradilan perdata berkaitan dengan gugatan menyangkut sengketa hak yang menjadi kompetensi absolut dari Pengadilan Negeri yang berwenang;

IV. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)/Tidak Jelas/Salah Alamat;

Bahwa pada dalil Penggugat Nomor 1 huruf h mendalilkan Sertipikat Hak Milik Nomor 704, tanggal 16 September 2013, Surat Ukur Nomor 455/Sudimara Selatan/2013, tanggal 18 Juli 2013, luas 72 M², atas nama Agus Setiawan (Tergugat II Intervensi-5), sesungguhnya bukan atas nama Agus Setiawan melainkan atas nama E. Zulkarnaen T., S.E., M.Sc sebagai pihak Tergugat II Intervensi-4 yang telah dialihkan kepada H. Sayuti berdasarkan Surat Kuasa Menjual Nomor 16 tanggal 22 Februari 2013 dan Surat Kuasa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 15 tanggal 22 Februari 2013 yang masing-masing dibuat di hadapan Benny Lesmana, S.H., M.M. selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Tangerang namun belum dilakukan proses balik nama kepada H. Sayuti. Berdasarkan hal tersebut maka gugatan yang diajukan oleh Penggugat kabur/tidak jelas (*obscur libel*) karena *error in persona/subjekta*;

V. Gugatan Penggugat Kadaluausa (*Verjaring*);

Berdasarkan Ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi, "Dalam hal atas



suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas 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 diterbitkan sertipikat itu 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". Oleh karena penerbitan objek-objek sengketa sudah sesuai prosedur hukum dan mekanisme yang benar dan atas dasar data fisik dan data yuridis yang benar yang telah terdaftar dengan jangka waktu 5 tahun, maka Penggugat telah kehilangan haknya untuk mengajukan gugatan ke pengadilan, oleh karena terhitung sejak diajukan gugatan Penggugat ke pengadilan yakni tertanggal 3 Februari 2014 dikaitkan dengan terbitnya objek-objek sengketa *in casu* yang sudah melewati tenggang waktu 5 (lima) tahun, maka berkenaan pula dengan jawaban Tergugat (BPN) dalam eksepsi butir ke 4 menurut hukum gugatan Penggugat patut untuk dinyatakan kadaluarsa (*verjaring*) dan oleh karenanya telah cukup menjadi alasan bagi pengadilan untuk menolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Serang telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 06/G/2014/PTUN-SRG. Tanggal 18 Juni 2014 yang amarnya sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 sampai dengan Tergugat II Intervensi 5 untuk seluruhnya;

II. Dalam Pokok Sengketa:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat berupa:
 - 2.1 Sertipikat Hak Milik Nomor 476, tanggal 2 Desember 2008, Surat Ukur Nomor 196/Sudimara Selatan/2008, tanggal 24 September 2008, luas 92 M², atas nama Puji Rahayu;
 - 2.2 Sertipikat Hak Milik Nomor 477, tanggal 2 Desember 2008, Surat Ukur Nomor 197/Sudimara Selatan/2008, tanggal 24 September 2008, luas 82 M², atas nama Sriati Aribin;



- 2.3 Sertipikat Hak Milik Nomor 478, tanggal 2 Desember 2008, Surat Ukur Nomor 198/Sudimara Selatan/2008, tanggal 24 September 2008, luas 128 M², atas nama Haji Karnadi Bin Haji Kadir;
- 2.4 Sertipikat Hak Milik Nomor 479, tanggal 2 Desember 2008, Surat Ukur Nomor 199/Sudimara Selatan/2008, tanggal 24 September 2008, luas 88 M², atas nama Haji Karnadi Bin Haji Kadir;
- 2.5 Sertipikat Hak Milik Nomor 585, tanggal 1 Agustus 2011, Surat Ukur Nomor 296/Sudimara Selatan/2010, tanggal 30 Agustus 2010, luas 400 M², atas nama Haji Endang Zulkarnaen Thahir, S.E.;
- 2.6 Sertipikat Hak Milik Nomor 586, tanggal 1 Agustus 2011, Surat Ukur Nomor 295/Sudimara Selatan/2010, tanggal 30 Agustus 2010, luas 400 M², atas nama Haji Endang Zulkarnaen Thahir, S.E., M.Si;
- 2.7 Sertipikat Hak Milik Nomor 587, tanggal 23 Agustus 2011, Surat Ukur Nomor 297/Sudimara Selatan/2010, tanggal 30 Agustus 2010, luas 435 M², atas nama Haji Endang Zulkarnaen Thahir, S.E.;
- 2.8 Sertipikat Hak Milik Nomor 704, tanggal 16 September 2013, Surat Ukur Nomor 455/Sudimara Selatan/2013, tanggal 18 Juli 2013, luas 72 M², atas nama Agus Setiawan;
- 2.9 Sertipikat Hak Milik Nomor 705, tanggal 16 September 2013, Surat Ukur Nomor 456/Sudimara Selatan/2013, tanggal 18 Juli 2013, luas 72 M², atas nama Teguh Wibowo;
- 2.10 Sertipikat Hak Milik Nomor 706, tanggal 16 September 2013, Surat Ukur Nomor 457/Sudimara Selatan/2013, tanggal 18 Juli 2013, luas 36 M², atas nama E. Zulkarnaen T., S.E., M.Sc;
- 2.11 Sertipikat Hak Milik Nomor 701, tanggal 16 September 2013, Surat Ukur Nomor 452/Sudimara Selatan/2013, tanggal 18 Juli 2013, luas 37 M², atas nama Endang Zulkarnaen Thairuddin, S.E., M.Sc;
- 2.12 Sertipikat Hak Milik Nomor 702, tanggal 16 September 2013, Surat Ukur Nomor 453/Sudimara Selatan/2013, tanggal 18 Juli 2013, luas 73 M², atas nama Endang Zulkarnaen Thairuddin, S.E., M.Sc;



- 2.13 Sertipikat Hak Milik Nomor 703, tanggal 18 Juli 2013, Surat Ukur Nomor 454/Sudimara Selatan/2013, tanggal 18 Juli 2013, luas 106 M², atas nama Endang Zulkarnaen Thairuddin, S.E., M.Sc;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari Daftar Buku Tanah Tergugat Keputusan Tata Usaha Negara berupa:
 - 3.1 Sertipikat Hak Milik Nomor 476, tanggal 2 Desember 2008, Surat Ukur Nomor 196/Sudimara Selatan/2008, tanggal 24 September 2008, luas 92 M², atas nama Puji Rahayu;
 - 3.2 Sertipikat Hak Milik Nomor 477, tanggal 2 Desember 2008, Surat Ukur Nomor 197/Sudimara Selatan/2008, tanggal 24 September 2008, luas 82 M², atas nama Sriati Aribin;
 - 3.3 Sertipikat Hak Milik Nomor 478, tanggal 2 Desember 2008, Surat Ukur Nomor 198/Sudimara Selatan/2008, tanggal 24 September 2008, luas 128 M², atas nama Haji Karnadi Bin Haji Kadir;
 - 3.4 Sertipikat Hak Milik Nomor 479, tanggal 2 Desember 2008, Surat Ukur Nomor 199/Sudimara Selatan/2008, tanggal 24 September 2008, luas 88 M², atas nama Haji Karnadi Bin Haji Kadir;
 - 3.5 Sertipikat Hak Milik Nomor 585, tanggal 1 Agustus 2011, Surat Ukur Nomor 296/Sudimara Selatan/2010, tanggal 30 Agustus 2010, luas 400 M², atas nama Haji Endang Zulkarnaen Thahir, S.E.;
 - 3.6 Sertipikat Hak Milik Nomor 586, tanggal 1 Agustus 2011, Surat Ukur Nomor 295/Sudimara Selatan/2010, tanggal 30 Agustus 2010, luas 400 M², atas nama Haji Endang Zulkarnaen Thahir, S.E.,M.Si;
 - 3.7 Sertipikat Hak Milik Nomor 587, tanggal 23 Agustus 2011, Surat Ukur Nomor 297/Sudimara Selatan/2010, tanggal 30 Agustus 2010, luas 435 M², atas nama Haji Endang Zulkarnaen Thahir, S.E.;
 - 3.8 Sertipikat Hak Milik Nomor 704, tanggal 16 September 2013, Surat Ukur Nomor 455/Sudimara Selatan/2013, tanggal 18 Juli 2013, luas 72 M², atas nama Agus Setiawan;
 - 3.9 Sertipikat Hak Milik Nomor 705, tanggal 16 September 2013, Surat Ukur Nomor 456/Sudimara Selatan/2013, tanggal 18 Juli 2013, luas 72 M², atas nama Teguh Wibowo;



- 3.10 Sertipikat Hak Milik Nomor 706, tanggal 16 September 2013, Surat Ukur Nomor 457/Sudimara Selatan/2013, tanggal 18 Juli 2013, luas 36 M², atas nama E. Zulkarnaen T., S.E., M.Sc;
- 3.11 Sertipikat Hak Milik Nomor 701, tanggal 16 September 2013, Surat Ukur Nomor 452/Sudimara Selatan/2013, tanggal 18 Juli 2013, luas 37 M², atas nama Endang Zulkarnaen Thairuddin, S.E., M.Sc;
- 3.12 Sertipikat Hak Milik Nomor 702, tanggal 16 September 2013, Surat Ukur Nomor 453/Sudimara Selatan/2013, tanggal 18 Juli 2013, luas 73 M², atas nama Endang Zulkarnaen Thairuddin, S.E., M.Sc;
- 3.13 Sertipikat Hak Milik Nomor 703, tanggal 18 Juli 2013, Surat Ukur Nomor 454/Sudimara Selatan/2013, tanggal 18 Juli 2013, luas 106 M², atas nama Endang Zulkarnaen Thairuddin, S.E., M.Sc;
4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 sampai dengan Tergugat II Intervensi 5 untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 2.650.000,00 (dua juta enam ratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 sampai dengan Tergugat II Intervensi 5 Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 243/B/2014/PT.TUN.JKT. Tanggal 17 November 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembanding/Tergugat pada tanggal 26 Januari 2015, kemudian terhadapnya oleh Pembanding/Tergugat dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Februari 2014 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 9 Februari 2015, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 06/G/2014/PTUN.SRG yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Serang. Permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut pada tanggal 20 Februari 2015;

Bahwa setelah itu, oleh Termohon Kasasi yang pada tanggal 23 Februari 2015 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi I, diajukan Jawaban Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 5 Maret 2015;



Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembanding/Tergugat II Intervensi 4 pada tanggal 26 Januari 2015, kemudian terhadapnya oleh Pembanding/Tergugat II Intervensi 4 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 9 Februari 2015, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 06/G/2014/PTUN.SRG yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Serang. Permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut pada tanggal 20 Februari 2015;

Bahwa setelah itu, oleh Termohon Kasasi yang pada tanggal 23 Februari 2015 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi II, diajukan Jawaban Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 5 Maret 2015;

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

ALASAN KASASI

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I dan II dalam Memori Kasasi pada pokoknya sebagai berikut:

Pemohon Kasasi I:

1. Bahwa *Judex Facti* dalam memeriksa dan mengadili perkara *a quo* telah salah dalam menerapkan pertimbangan peristiwa-peristiwa hukum atau setidak-tidaknya telah mengadili dengan tidak mengikuti aturan hukum yang berlaku sehingga putusannya menjadi keliru;
2. Bahwa Pemohon Kasasi tidak sependapat dan sangat keberatan dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara;
3. Bahwa *Judex Facti* didalam menjatuhkan putusan keliru dalam pertimbangan hukumnya terhadap peristiwa-peristiwa hukum yang ada, yaitu pada tahapan mengkostatir dari benar atau tidaknya suatu peristiwa konkrit yang diajukan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat, dan tidak melakukan pada tahapan mengkualifikasi atas hubungan hukum dengan peristiwa konkrit yang ada tersebut serta tidak melakukan melalui tahapan mengkonstituir dalam penerapan hukumnya secara benar dari



pertimbangan-pertimbangan peristiwa hukum yang diambil tersebut. Sehingga dengan demikian dari pertimbangan-pertimbangan hukumnya tersebut menimbulkan persoalan-persoalan hukum (*rechtsvragen*), sebab dapat dinyatakan tidak cukup dan tidak lengkap (*onvoeldoendo gemotiveerd*). Oleh sebab itu putusan *Judex Facti* patut untuk dibatalkan, karena tidak melalui tahapan yang benar dalam penemuan hukum untuk menjatuhkan putusannya tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

Bahwa adapun yang menjadi dasar serta alasan keberatan Pemohon Kasasi, semula Pembanding/Tergugat karena *Judex Facti* dalam pertimbangan peristiwa-peristiwa hukumnya sangat keliru dan tidak mencerminkan rasa keadilan, sehingga menimbulkan persoalan-persoalan hukum yang telah keliru dalam menerapkan hukumnya, sehingga dari hasil putusannya bertentangan dengan yuriskonstisional yang ada, karena tanpa disertai alasan-alasan hukum yang jelas, dan sangat kontradiktif, sebab tidak memperhatikan ataupun menilai dari fakta-fakta/peristiwa-peristiwa hukum yang ada, yaitu antara lain:

- 1) Bahwa *Judex Facti*, dalam mempertimbangkan hanya berpatokan pada bukti-bukti tertulis, serta tidak menghiraukan jawaban Pemohon Kasasi/ Pembanding yang menyatakan pernah melakukan penelitian lokasi guna mencari keberadaan alamat Waldi sebagaimana tertera pada Kartu Tanda Penduduk dan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Cileduk Lestari, Nomor 12 tanggal 27 Juli 2010, hasilnya adalah terhadap alamat tersebut tidak ditemukan, dengan kata lain adalah alamat fiktif;
- 2) Bahwa faktanya *Judex Facti* pada Pengadilan Tingkat Pertama sebenarnya mengakui sendiri tentang perbedaan alamat Waldi, pada Halaman 96, *Judex Facti* menyebutkan alamat Waldi pada Kartu Tanda Penduduk dan Akta Pernyataan Nomor 12 tanggal 27 Juli 2010 sudah sesuai dengan alamat di Tangerang, Kampung Cisauk, RT 01 RW 04, Kelurahan Cisauk, Kecamatan Cisauk, akan tetapi pada Halaman 97, *Judex Facti* menyebutkan alamat Waldi pada surat kuasa, pada gugatan maupun pada surat permohonan untuk memperoleh Hak Guna Bangunan, beralamat di Kampung Dukuh, RT 10 RW 11, Kelurahan Sudimara Selatan, Kecamatan Ciledug, Kota Tangerang;
- 3) Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, terbukti Termohon Kasasi/ Terbanding memiliki dua alamat kepemilikan dan *Judex Facti* Tingkat Pertama pun mendalilkan sendiri bahwa Termohon Kasasi/Terbanding memiliki dua alamat yang berbeda, akan tetapi *Judex Facti* Tingkat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Banding juga tidak mempertimbangkan terhadap hal tersebut, justru menguatkan kekhilafan *Judex Facti* Tingkat Pertama;

- 4) Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding menerima Surat dari Kejaksaan Agung Republik Indonesia tanggal 16 Desember 2014, Nomor B-203/U.1/U.2/12/2014 perihal Pemblokiran Sertipikat Objek *A quo* dikarenakan terhadap objek *a quo* yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 817/Sudimara Barat atas nama PT. Ciledug Lestari (Termohon Kasasi) merupakan aset-aset milik atau diduga terkait dengan Terpidana Korupsi bernama Hokiarto Alias Hok;
- 5) Bahwa berdasarkan point 4 (empat) tersebut di atas, sudah sepatutnya Majelis Hakim pada Mahkamah Agung Republik Indonesia mengabulkan gugatan Pemohon Kasasi karena faktanya terhadap objek *a quo* masih terdapat permasalahan yang saat ini juga sedang ditangani oleh Kejaksaan Agung Republik Indonesia dan apabila *Judex Facti* pada Mahkamah Agung Republik Indonesia mengabulkan gugatan Termohon Kasasi dikhawatirkan akan timbul ketidakpastian hukum terhadap objek *a quo*;
- 6) Bahwa selebihnya Pemohon Kasasi tetap pada dalil-dalil terdahulu yaitu pada dalil-dalil yang diutarakan dalam jawaban, duplik, bukti-bukti kesimpulan dan berita acara persidangan serta memori banding yang diajukan pada Pengadilan Tingkat Pemeriksaan Kedua, sebagai bahan pertimbangan Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung Republik Indonesia.

Kesimpulan:

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, terbukti bahwa putusan *Judex Facti* tersebut tidak benar dan tidak berdasarkan atas hukum, serta tidak secara lengkap, dan kurang cukup dalam mempertimbangkan fakta-fakta hukum yang ada, sehingga terdapat kekeliruan dan kesalahan dalam menerapkan hukum;

Pemohon Kasasi II:

1. Bahwa Pemohon Kasasi menolak dengan tegas Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta *a quo*, selanjutnya disebut sebagai putusan *Judex Facti* karena adanya kesalahan penerapan hukum dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya dan atau tidak melaksanakan/menerapkan hukum acara sebagaimana mestinya sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum, dan melanggar Asas Keadilan serta kemanfaatan bagi Pemohon Kasasi;

Halaman 28 dari 33 halaman. Putusan Nomor 244 K/TUN/2015

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)



2. Bahwa Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dalam Putusannya Nomor 243/B/2014/PT.TUN.JKT. tanggal 17 November 2014 yang telah menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 06/G/2014/PTUN-SRG tanggal 18 Juni 2014 menurut Pemohon Kasasi adalah putusan yang ceroboh karena tidak memperhatikan dan atau mempertimbangkan berkas perkara secara menyeluruh terutama menyangkut fakta-fakta hukum baik yang terungkap dalam persidangan pada Pengadilan Tingkat Pertama maupun memori banding Pembanding, sehingga penerapan hukum dalam pertimbangan-pertimbangan hukum *Judex Facti* dalam putusan *a quo* menimbulkan kekeliruan hukum;
3. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dalam Putusannya Nomor 243/B/2014/PT.TUN.JKT. tanggal 17 November 2014 yang telah menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 06/G/2014/PTUN-SRG tanggal 18 Juni 2014 telah memberikan pertimbangan hukum yang keliru dalam memutus perkara dalam tingkat banding ini. Dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 15 paragraf ke 2 (dua) yang mengatakan bahwa penerbitan sertifikat-sertifikat hak milik objek sengketa *in litis* mengandung cacat administrasi, didalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta/*Judex Facti* ini tidak memberikan suatu kepastian hukum bagi Pemohon Kasasi. Karena yang dikatakan cacat administrasi oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta/*Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya tidak jelas dan keliru, cacat administrasi yang mana yang tidak terpenuhi oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II Intervensi-4? Kerena penerbitan suatu sertifikat menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku merupakan suatu rangkaian proses pendaftaran tanah yang setelah melalui keseluruhan rangkaian proses tersebut akan menghasilkan sertifikat yang menjadi Surat Tanda Bukti Hak (vide Pasal 1 jo. Pasal 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah), dalam hal ini Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta/*Judex Facti* keliru dan tidak jelas memberikan suatu pertimbangan hukum bahwa cacat administrasi yang dikatakan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta/*Judex Facti* pada bagian yang mana dan atau pada proses apa yang tidak terpenuhi oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II Intervensi-4 sehingga sertifikat-sertifikat yang diterbitkan oleh pejabat



berwenang dikatakan oleh Majelis Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta/*Judex Facti* cacat administrasi;

4. Bahwa berkenaan dengan adanya pertimbangan-pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta/*Judex Facti a quo*, maka menurut Pemohon Kasasi Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta/*Judex Facti* tidak secara cermat, dan tidak sempurna bahkan dapat dikatakan lalai dalam mempertimbangkan eksepsi Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II Intervensi 4, sehingga telah mengambil kesimpulan keliru/salah dengan menyatakan eksepsi Pembanding/Tergugat II Intervensi-4 tidak beralasan dan ditolak, paling tidak berkenaan dengan eksepsi butir ke 2 yakni gugatan Penggugat adalah salah objek (*error in objecto*) yang harus dibuktikan terlebih dahulu kepemilikannya melalui proses pembuktian proses peradilan perdata (kompetensi absolut), dalam hal ini telah terjadi ketidakcermatan atau kelalaian dalam penerapan hukum yang berkaitan dengan kompetensi *absolute* dalam hal kewenangan mengadili yang telah *overlapping* yang dilakukan oleh *Judex Facti*;
5. Bahwa selanjutnya dalam pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang yang telah diambil alih oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta/*Judex Facti* tentang eksepsi sebagaimana tertuang dalam putusan hal 95 alinea ketiga dan seterusnya bersambung secara berturut-turut hingga halaman 100 alinea ketiga hanya mempertimbangkan eksepsi Tergugat II Intervensi-4 butir 1, 3 dan butir ke 4 sementara eksepsi butir ke-2 berkenaan dengan “bahwa gugatan Penggugat atas objek sengketa adalah merupakan kesalahan objek (*error in objecto*), yang harus dibuktikan terlebih dahulu kepemilikannya melalui pembuktian proses peradilan perdata,” tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang dalam pertimbangan hukum putusannya, sebagaimana Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang yang telah diambil alih secara *mentah-mentah* oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta/*Judex Facti*, sehingga pertimbangan hukum Putusan Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Serang yang telah diambil alih secara mentah-mentah tanpa memberikan pertimbangan yang lebih jauh dan mendalam oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta/*Judex Facti* guna memperoleh suatu kebenaran baik formil maupun materiil mengakibatkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta *a quo* tidak memberikan kepastian hukum bagi Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II Intervensi-4;



6. Bahwa mencermati pertimbangan-pertimbangan hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Serang yang telah diambil alih oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta/*Judex Facti a quo* sebagaimana telah diuraikan dalam butir-butir memori banding sebelumnya yang secara tegas dan substantif telah mengarah kepada pengujian yang bersifat materiil dengan menguji kebenaran materiil proses lahirnya sertifikat hak milik-sertipikat hak milik objek sengketa, maka pendapat Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang melalui pertimbangan hukum putusannya pada halaman 111 alinea pertama yang pada intinya menegaskan, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum *a quo*, Pengadilan Tata Usaha Negara Serang “tanpa termasuk menguji mengenai kepemilikan atas data fisik sertifikat hak milik-sertipikat hak milik objek sengketa *in litis* maupun Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 817/Sudimara Barat”, akan tetapi dari uraian pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang menimbang mengenai data-data fisik maupun yuridis keberadaan sertifikat hak milik-sertipikat hak milik objek. Sengketa *in litis*, justru membuktikan bila hal itu sudah mengarah kepada pengujian yang mengarah kepada kepemilikan yang merupakan kewenangan/kompetensi absolut dari peradilan perdata untuk menilainya, hal mana sesuai dengan dalil-dalil jawaban Pemohon Kasasi d.h Pemanding/Tergugat II Intervensi-4 dalam eksepsi terutama eksepsi mengenai kesalahan objek (*error in objecto*), sehingga pertimbangan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang yang telah diambil alih oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta/*Judex Facti* telah *overlapping* kewenangan mengadili sengketa *in litis* dan secara nyata bertentangan dengan norma hukum, oleh karena itu putusan yang diambil alih *Judex Facti* tidak memberikan kepastian hukum bagi Pemohon Kasasi, karena tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya;
7. Bahwa terhadap putusan *Judex Facti* yang telah mempersalahkan/menghukum Pemohon Kasasi sebagaimana dikemukakan di atas, sudah sangat jelas tergambar kelemahannya karena didasari atas pertimbangan-pertimbangan hukum yang keliru sehingga *Judex Facti* tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya;

PERTIMBANGAN HUKUM

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



Bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi I, II tersebut tidak dapat dibenarkan, karena putusan *Judex Facti* sudah benar dan tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan:

- Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa diterbitkan oleh Tergugat telah melanggar dan bertentangan dengan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *juncto* Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 dan belum mendasarkan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik;
- Bahwa penerbitan objek sengketa dilakukan secara tidak cermat, karena atas lokasi objek sengketa telah diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 817/Sudimara Barat, yang terbit tanggal 18 Maret 1996 atas nama Penggugat dan tidak dinyatakan sebagai tanah terlantar;
- Bahwa disamping itu alasan-alasan kasasi ini pada hakikatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan pada tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakannya atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi I : KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG, Pemohon Kasasi II: H. E. ZULKARNAEN THAHIR, S.E. tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya permohonan kasasi, maka Pemohon Kasasi I, II dinyatakan sebagai pihak yang kalah, dan karenanya dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

MENGADILI,

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I : **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG**, Pemohon Kasasi II: **H. E. ZULKARNAEN THAHIR, S.E.** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi I, II untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis, tanggal 11 Juni 2015 oleh Dr. H. Imam Soebechi, S.H., M.H., Ketua Muda Mahkamah Agung Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Irfan Fachruddin, S.H., CN., dan Dr. H. M. Hary Djatmiko, S.H., M.S. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota Majelis, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut dan dibantu oleh Agus Budi Susilo, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

ttd./Dr. Irfan Fachruddin, S.H., CN.

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

Ketua Majelis,

ttd./Dr. H. Imam Soebechi, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./Agus Budi Susilo, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

| | |
|-----------------|---------------|
| 1. Meterai | Rp 6.000,00 |
| 2. Redaksi | Rp 5.000,00 |
| 3. Administrasi | Rp 489.000,00 |
| Jumlah | Rp 500.000,00 |

Untuk salinan

Mahkamah Agung RI

atas nama Panitera

Panitera Muda Tata Usaha Negara,

H. Ashadi, S.H.

NIP. : 19540827 198303 1 002

Halaman 33 dari 33 halaman. Putusan Nomor 244 K/TUN/2015

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)