



PUTUSAN
Nomor 28 K/TUN/2024

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG

SELATAN, tempat kedudukan di Jalan Letnan Soetopo, Lingkar Timur BSD, Kelurahan Rawa Mekar Jaya, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, dengan domisili elektronik Pmpp.tangsel@gmail.com;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa Dra. Wasito Haryati, jabatan Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa, dan kawan-kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 59/SKU-36.73.mp.01.01/X/2023, tanggal 13 Oktober 2023;

Pemohon Kasasi;

Lawan

HERYNA MOGALANA, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Giri Loka I Blok J Nomor 11 BSD, RT 005, RW 001 Kelurahan Lengkong Wetan Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, pekerjaan Ibu Rumah Tangga;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa Dadi Kuswadi, S.H., dan kawan, kewarganegaraan Indonesia, para Advokat pada Kantor Hukum Kuswadi & Partners, beralamat di Jalan Anggrek Hitam Blok AA Nomor 29, Anggrek Loka, Bumi Serpong Damai, Tangerang Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Juli 2023;

Termohon Kasasi;

Dan

PT BANK UOB INDONESIA, tempat kedudukan di UOB Plaza Jalan M.H. Thamrin Nomor 10 Jakarta, yang diwakili

Halaman 1 dari 8 halaman. Putusan Nomor 28 K/TUN/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Putu Pardiada, pekerjaan Retail Credit Management
Head Bank UOB Indonesia;

Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

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

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Milik Nomor 01446/Lengkong Wetan, tanggal 14 Juni 2000, Surat Ukur Nomor 256/Lengkong Wetan/2000, tanggal 22 Mei 2000, Luas 600 m² (enam ratus meter persegi) atas nama Lokito Tedjokusumo;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Milik Nomor 01446/Lengkong Wetan, tanggal 14 Juni 2000, Surat Ukur Nomor 256/Lengkong Wetan/2000, tanggal 22 Mei 2000, Luas 600 m² (enam ratus meter persegi) atas nama Lokito Tedjokusumo;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsida:

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, Penggugat memohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Eksepsi Tergugat:

- A. Kewenangan *Absolut* (Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara *a quo*);
- B. Gugatan Penggugat *Obscur Libel* (gugatan kabur);

Eksepsi Tergugat II Intervensi:

- Eksepsi Kompetensi *Absolut*, yakni Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tidak memiliki kewenangan *absolut* untuk memeriksa mengadili

Halaman 2 dari 8 halaman. Putusan Nomor 28 K/TUN/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan memutus sengketa dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa gugatan tersebut dikabulkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Serang dengan Putusan Nomor 14/G/2023/PTUN.SRG., tanggal 26 Juni 2023, kemudian di tingkat banding putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 211/B/2023/PT.TUN.JKT, tanggal 5 Oktober 2023;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi Pemohon Kasasi pada tanggal 12 Oktober 2023, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 18 Oktober 2023, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tersebut pada tanggal 18 Oktober 2023;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima pada tanggal 18 Oktober 2023, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 14/G/2023/PTUN.SRG, Tanggal 26 Juni 2023;

MENGADILI SENDIRI

DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi Pemohon Kasasi/Pembanding/Semula Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/semula Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Termohon Kasasi/Terbanding/semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini;

Menimbang, bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi pada tanggal 30 Oktober

Halaman 3 dari 8 halaman. Putusan Nomor 28 K/TUN/2024



2023 yang pada intinya agar menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

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

- Bahwa sengketa *a quo* merupakan Sengketa Tata Usaha Negara karena menguji keabsahan Sertipikat Hak Milik Nomor 01446/Lengkong Wetan, tanggal 14 Juni 2000, Surat Ukur Nomor 256/Lengkong/2000 tanggal 20 Mei 2000, Luas 600 M² (enam ratus meter persegi) atas nama Lukito Tedjokusumo, yang dikeluarkan oleh Tergugat (*ic.* Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang Selatan) baik dari segi kewenangan, formal prosedural maupun substansi materilnya;
- Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* dalam putusannya telah benar dan tepat sehingga diambil alih oleh Majelis Hakim Agung dengan pertimbangan sebagai berikut:
- Bahwa berdasarkan fakta dipersidangan, atas pemecahan Sertipikat HGB

Nomor 4/Lengkong Wetan seluas seluas 367.750 M² (tiga ratus enam puluh tujuh ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi) atas nama PT Supra Veritas, pemecahan atas tanah yang terletak di Perumahan Kota Mandiri Bumi Serpong Damai Blok J Kaveling Nomor 11 oleh Tergugat telah dikeluarkan sertipikat ganda yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 02813 tanggal 14 Juni 2000 dengan Surat Ukur 256/Lengkong Wetan/2000 seluas 600 M² (enam ratus meter persegi) atas nama PT Supra Veritas, tercatat dalam Daftar Isian 208 Nomor 16547/2000 (*vide* bukti T-1=T-II.Int-2) dan Sertipikat HGB Nomor 02848 tanggal 14 Juni 2000 dengan Surat Ukur 256/Lengkong Wetan/2000 seluas 600 M² (enam ratus meter persegi) atas nama PT Supra Veritas, tercatat dalam Daftar Isian 208 Nomor 16546/2000 (*vide* bukti P-5=T-2), namun dengan Nomor NIB yang sama yaitu 10.04.05.16.01258. Dengan demikian

Halaman 4 dari 8 halaman. Putusan Nomor 28 K/TUN/2024



Tergugat tidak cermat dalam meneliti data yuridis maupun data fisik letak tanah *in litis*, maupun data-data terkait lainnya, sehingga tindakan Tergugat bertentangan dengan Pasal 48 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

- Bahwa atas tanah dimaksud dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 02848 tanggal 14 Juni 2000 dengan Surat Ukur 256/Lengkong Wetan/2000 seluas 600 M² (enam ratus meter persegi) atas nama PT Supra Veritas, telah beralih kepada Heryna Mogalana berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 808/2001 tanggal 19 April 2001 (*vide* bukti T-15), dan dilakukan balik nama kepada Heryna Mogalana, selanjutnya diajukan peningkatan hak menjadi Hak Milik yang terdaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang Selatan pada tanggal 12 April 2011 dalam Daftar Isian 208 Nomor 33417 (*vide* bukti P-5=T-2), sehingga dikeluarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 01757/Lengkong Wetan tanggal 14 Juni 2000, dimana sejak dibeli sampai dengan saat ini tanah dikuasai oleh Pembeli (*ic.* Heryna Mogalana) tidak pernah dijual kepada pihak lain;
- Bahwa berdasarkan bukti berupa Akta Jual Beli Nomor 29/2006 tanggal 8

Februari 2006 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Kristina Halim, S.H., M.H., telah terjadi peralihan hak atas tanah dari Heryna Mogalana kepada

Lokito Tedjokusumo (*vide* bukti T-1=T.II Int-2). Namun fakta bukti Akta Nomor 29/2006 tanggal 8 Februari 2006 tidak terdaftar dalam repertorium maupun arsip/warkah Notaris/PPAT Kristina Halim, S.H., M.H., dan Akta *in litis* merupakan bukti adanya jual beli rumah di Bumi Serpong Damai, Giri Loka II Blok A;

- Bahwa berdasarkan uraian pertimbangan mengenai fakta bukti di atas, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 02848 tanggal 14 Juni 2000 dengan Surat Ukur 256/Lengkong Wetan/2000 seluas 600 M² (enam ratus meter persegi) atas nama PT Supra Veritas, tercatat dalam Daftar Isian 208 Nomor 16546/2000 terbukti tercatat lebih dahulu daripada Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 02813 tanggal 14 Juni 2000

Halaman 5 dari 8 halaman. Putusan Nomor 28 K/TUN/2024



dengan Surat Ukur 256/Lengkong Wetan/2000 seluas 600 M² (enam ratus meter persegi) atas nama PT Supra Veritas, yang tercatat dalam Daftar Isian 208 Nomor 16547/2000. Dengan demikian sertifikat objek sengketa *a quo* cacat yuridis dari segi substansi karena dikeluarkan tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan melanggar asas kecermatan dan asas kepastian hukum;

- Bahwa oleh karena sertifikat objek sengketa *a quo* cacat yuridis dari segi formal prosedural dan substansi materiilnya, maka sertifikat *a quo* haruslah dibatalkan dan diperintahkan kepada Tergugat untuk mencabut sertifikat *a quo*. Dengan demikian alasan-alasan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi tidak berdasar dan haruslah ditolak;

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

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG SELATAN;**



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

2. Menghukum Pemohon Kasasi membayar biaya perkara pada tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 4 Maret 2024, oleh Dr. H. Yulius, S.H., M.H., Ketua Muda Tata Usaha Negara Mahkamah Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, bersama-sama dengan Hj. Lulik Tri Cahyaningrum, S.H., M.H., dan Dr. H. Yodi Martono Wahyunadi, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan A. Tirta Irawan, S.H., M.H., Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

ttd./

Hj. Lulik Tri Cahyaningrum, S.H., M.H.,

ttd./

Dr. H. Yodi Martono Wahyunadi, S.H., M.H.,

Ketua Majelis,

ttd./

Dr. H. Yulius, S.H., M.H.,

Panitera Pengganti,

ttd./

A Tirta Irawan, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

- | | |
|------------------------|---------------|
| 1. Meterai | Rp 10.000,00 |
| 2. Redaksi | Rp 10.000,00 |
| 3. Administrasi kasasi | Rp 480.000,00 |
| Jumlah | Rp 500.000,00 |

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI
Atas nama Panitera
Panitera Muda Tata Usaha Negara

Halaman 7 dari 8 halaman. Putusan Nomor 28 K/TUN/2024



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

H. Hendro Puspito, S.H., M.Hum.
NIP 19610514198621001

Halaman 8 dari 8 halaman. Putusan Nomor 28 K/TUN/2024